



**Hoe realiseren we samen optimale financiering?**

# Welkom

# Welke hobbels met betrekking tot financiering komen jullie tegen?



# De thema's van vandaag



Waarom optimale financiering (missie WSW)?

Hoe kan een corporatie risico's van financiering beheersen?

Onze visie op financiering!

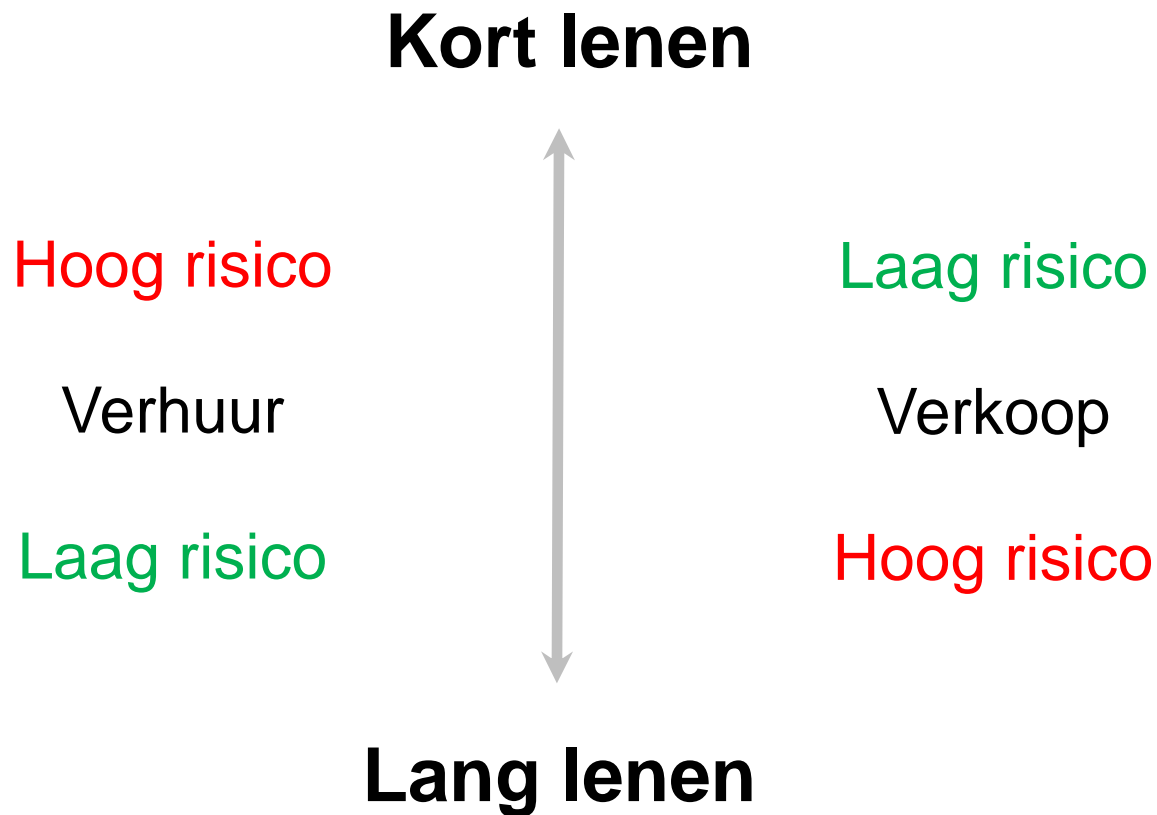
# Optimale financiering



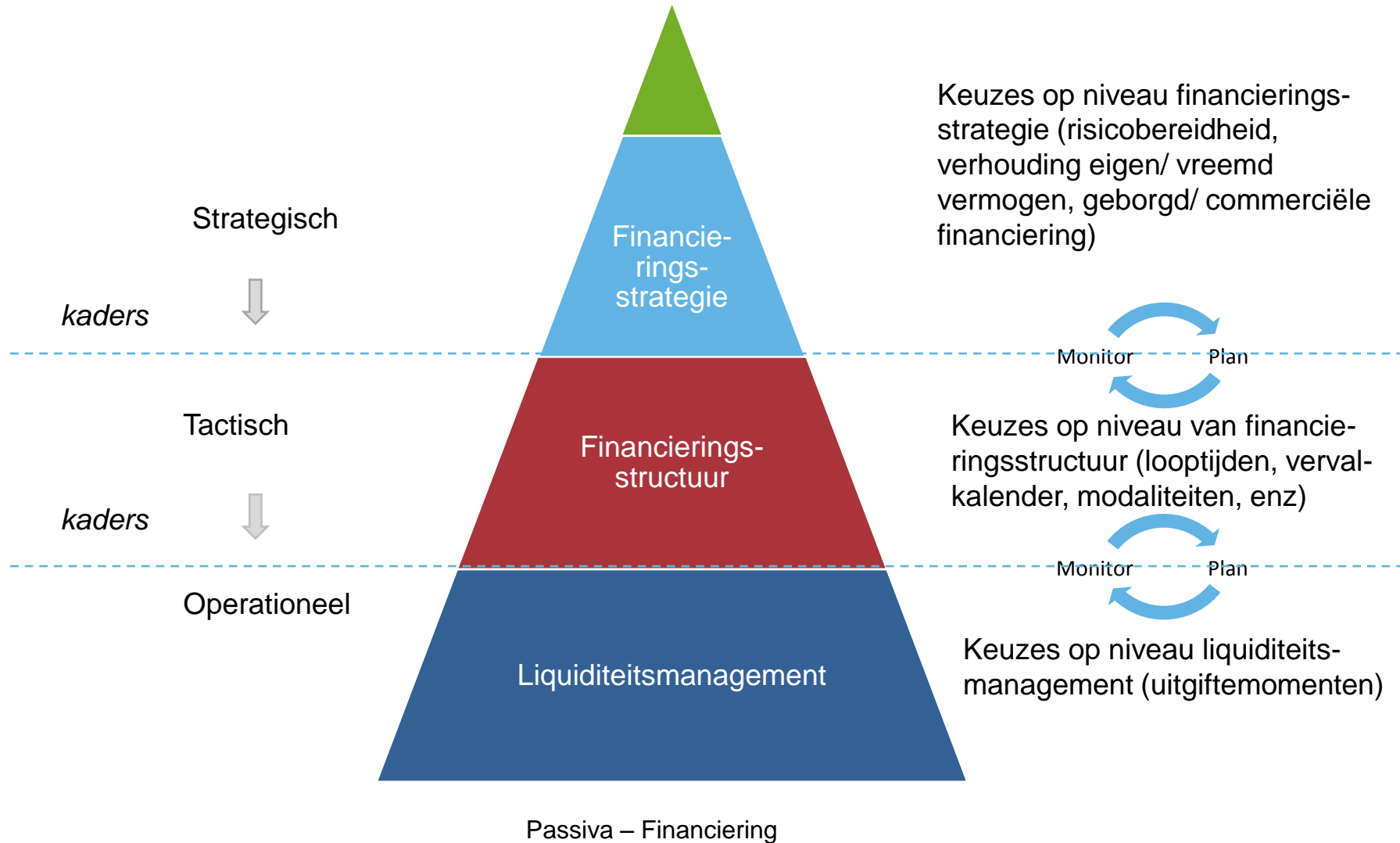
# Waarom financiering optimaliseren?

- 30% van de uitgaven van corporaties zijn rentekosten: **hoge rentelasten** leiden tot minder ruimte voor verwezenlijking maatschappelijke opgave
- Renteverhogingen zijn risico
- Inflexibele leningportefeuille is risico
- Onvoldoende beheersing risico's kan leiden tot niet-duurzaam bedrijfsmodel

# Renterisico en flexibiliteit



# Sturen op financiering



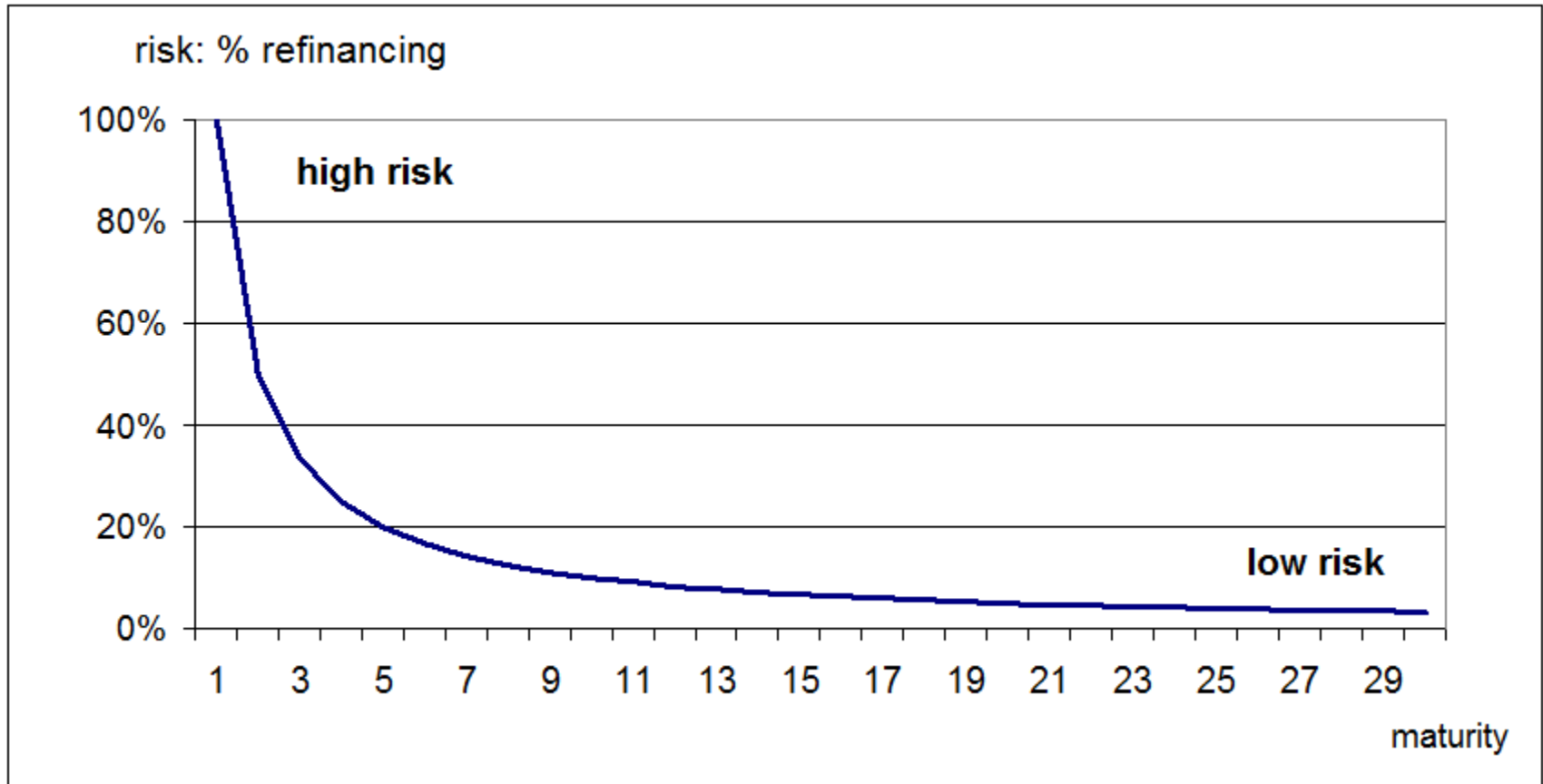
# Bepalend voor risico (en kosten)

- Verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen
- Looptijd lening
- Aflossingsprofiel
- Variabele of vaste rente

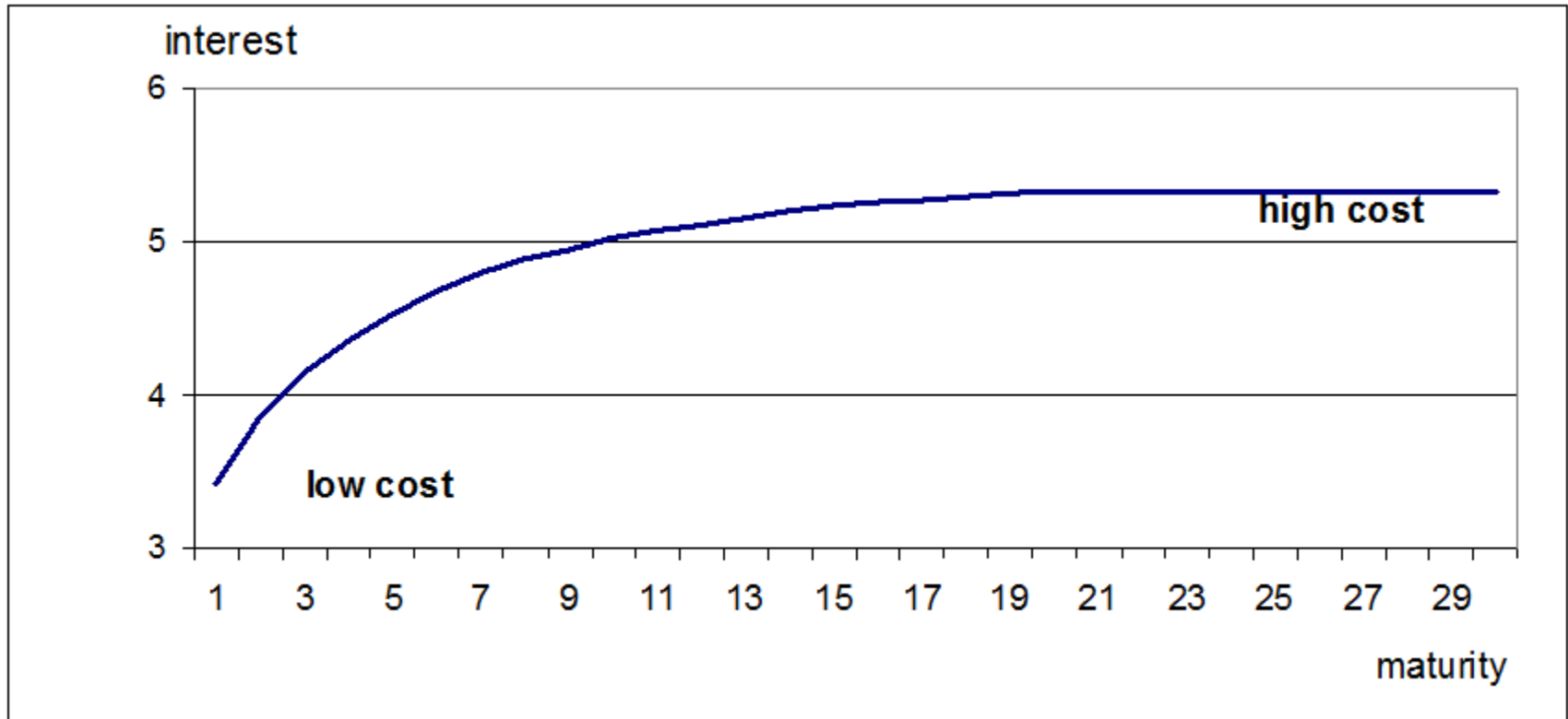
**.... let wel: er zijn geen scenario's zonder risico!!**



# Looptijd en renterisico

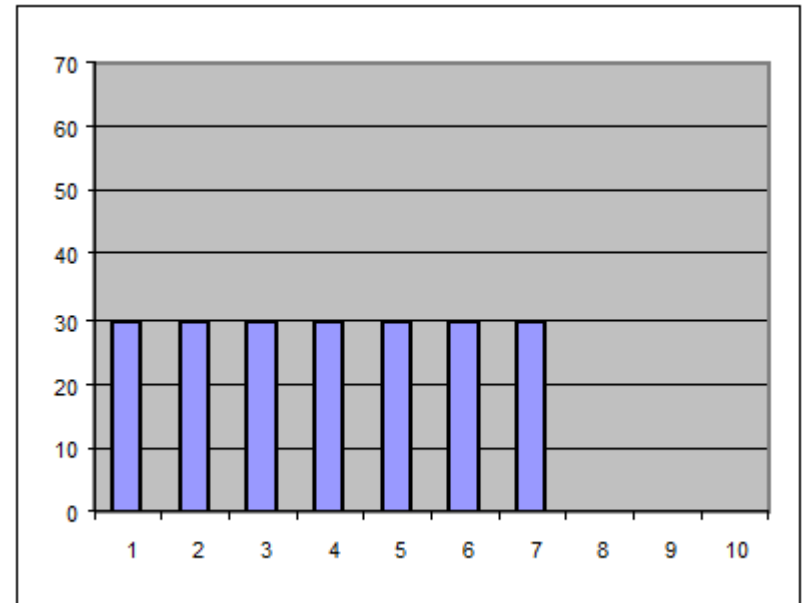
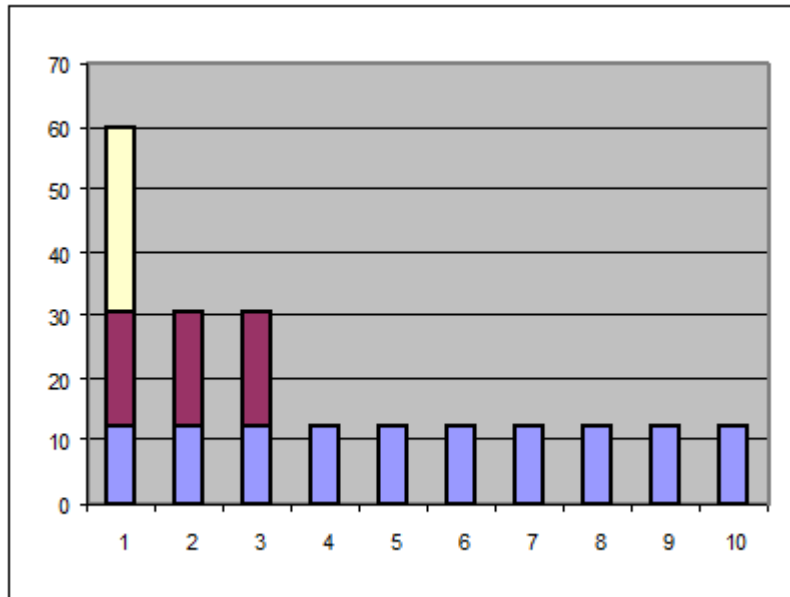


# Looptijd en kosten



# Vervalkalender

Welke vervalkalender heeft het grootste risico?



# Conclusie

Beheersing van de (rente)risico's en inbouw van voldoende flexibiliteit in de leningportefeuille zijn noodzakelijke componenten in een duurzaam bedrijfsmodel

# Waar halen jullie financiering vandaan?

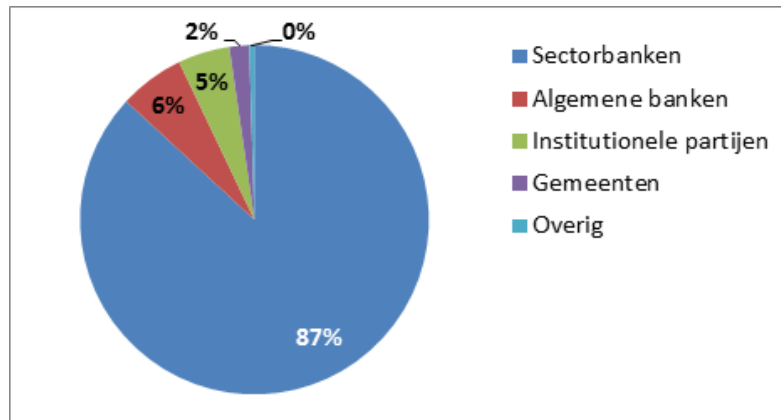


# Verdeling totale leningportefeuille

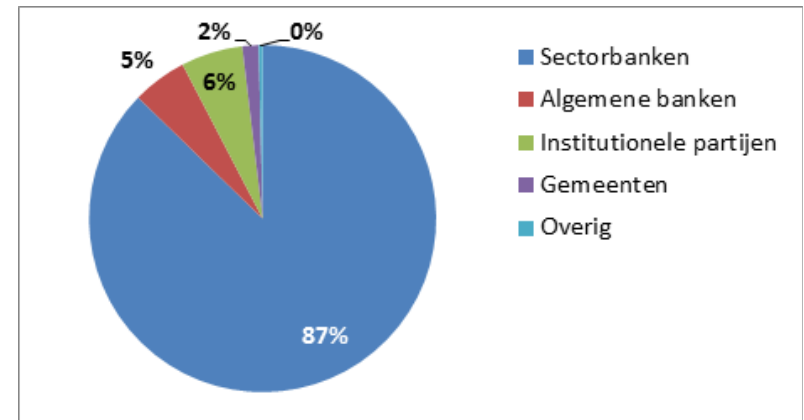
- Financiering woningcorporaties op dit moment door met name bankleningen op de Nederlandse markt
- En dan vooral bij BNG en NWB

Totale leningportefeuille

2013



2014



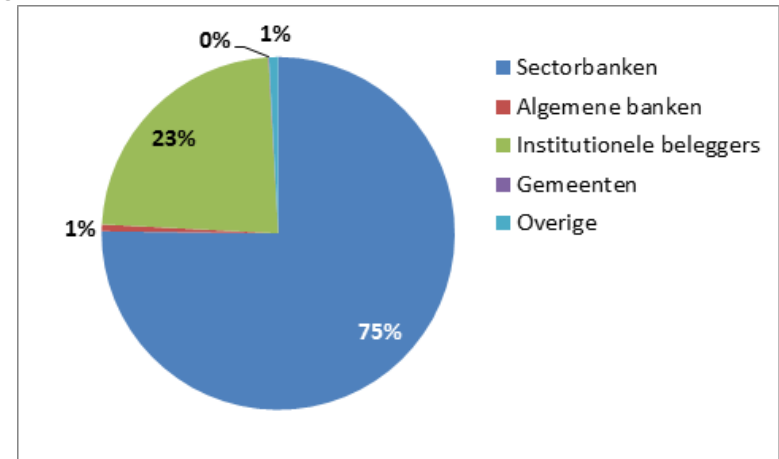
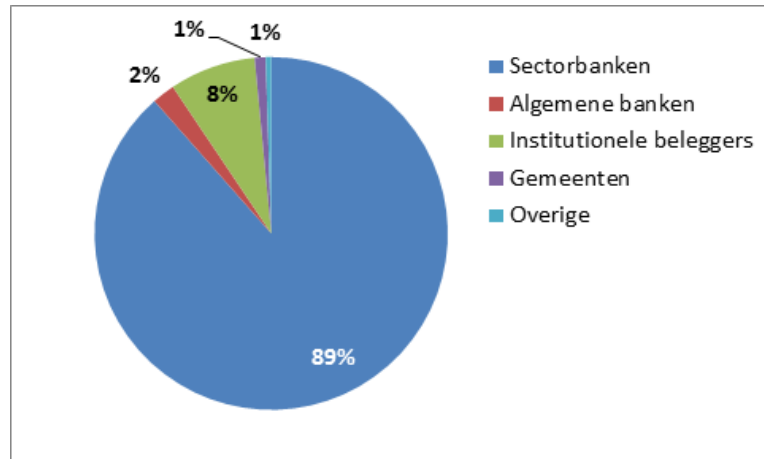
# Verdeling nieuwe leningen

- Bij de nieuwe leningen zien we een interessante verschuiving richting institutionele beleggers

2013

Nieuwe leningen

2014



# Veranderde omstandigheden

- Geld was goedkoop (onvoldoende risico opslag in rentetarieven)
- De kredietcrisis, waardoor eigen vermogen banken onder druk door verliezen
- Banken moeten hogere solvabiliteit opbouwen onder Basel III-regelgeving
  - Balansverkorting: dus minder financiering beschikbaar
  - Meer eigen vermogen

Gevolg: leningen worden duurder



# Onze visie op financiering





# Uitbreiding aanbod

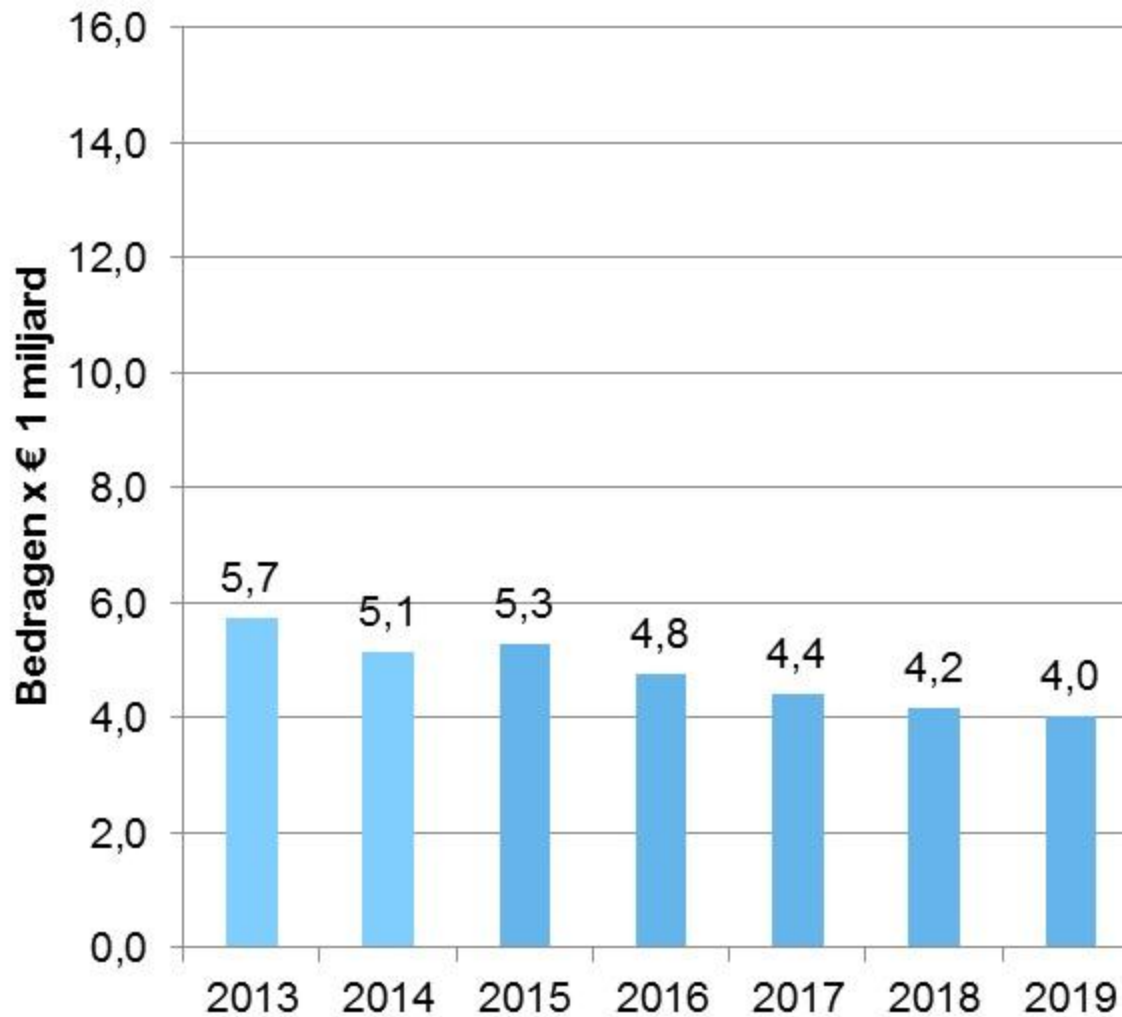
- Een ruim aanbod aan nieuwe financiers
  - 361 Nederlandse pensioenfondsen (register DNB)
  - 287 Verzekeraars (register DNB)
- Een duurzaam aanbod voor nieuwe financiers
  - Corporaties hebben langlopende en solide bezittingen en verzekeraars en pensioenfondsen zoeken langlopende en solide beleggingen
- Door duurdere banken zijn institutionele beleggers nu vaak goedkoper dan banken

# Interessante markt

Markt woningcorporaties interessant voor institutionele beleggers

- Veilig
  - Door de zekerheidsstructuur WSW  
- Rendement
  - Goed alternatief voor staatsobligaties maar met beter rendement.
- Lange financieringshorizon van corporaties sluit aan bij lange beleggingshorizon institutionele beleggers

# Grote geldvraag



# Onze visie op financiering

- WSW wil samen met corporaties groep financiers uitbreiden
- Voor corporaties zijn hier kosten te besparen ....

Maar dat betekent ook dat we:

- documentatie afstemmen op regelgeving en op wensen beleggers
- documentatie standaardiseren

# Daarom beperkt aantal leningen

Leningen zijn eenvoudig ('plain vanilla'):

- Vaste of variabele rente
- Aflosschema: in één bedrag, lineair of annuïtair
- Looptijd minimaal 2 jaar, maximaal 50 jaar
- Uitgestelde storting maximaal 6 maanden

# Onze visie op financiering

Extra inspanning om vraag en aanbod beter bij elkaar te brengen:

- Belegger weet niet wanneer welke woningcorporatie een lening wil
- Vraag en aanbod komen moeizaam bij elkaar

Verschillende oplossingen hiervoor denkbaar:

- Kalenders met vaste uitgiftemomenten
- Leningen met een beperkt aantal vaste afloopdata per jaar
- Centrale plek creëren om vraag en aanbod bij elkaar te brengen

***Samenwerking in de sector essentieel voor  
veiligstelling optimale financiering in de toekomst***

# En .... wat vinden jullie hiervan?







*WSW stelt zijn presentaties zo zorgvuldig mogelijk samen. Desondanks kan het voorkomen dat deze presentatie onvolkomenheden bevat. Aan onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. WSW garandeert niet dat de informatie hierin correct is, up to date is of compleet is en moet derhalve ook niet als zodanig beschouwd worden.*

*De teksten en grafische voorstellingen in deze presentatie mogen niet worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van WSW.*

*Voor gebruik van gegevens uit deze presentatie en gevolgen is de gebruiker zelf verantwoordelijk. WSW wijst u er expliciet op dat WSW niet aansprakelijk is voor enige schade die voortvloeit uit het gebruik.*