

Timon Pos (De Woonschakel):

Cashmanagement zal in de toekomst steeds belangrijker worden

De komende jaren heeft De Woonschakel uit Medemblik een grote verduurzamings- en nieuwbouwopgave voor de boeg. Gecombineerd met veranderende wet- en regelgeving betekent dat grote ontwikkelingen in de kasstromen en het cashmanagementproces van de corporatie. Hoe houd je hier grip op, en kan ICT daarin ondersteunen? Een gesprek met Manager Financiën en Vastgoed Timon Pos: "De uitdaging zit in het snel verkrijgen van goede informatie over de kasstromen om te kunnen beoordelen hoe wij dit gaan financieren."

Timon werkt sinds afgelopen zomer bij De Woonschakel. "Daarvoor werkte ik ruim vijf jaar bij Eigen Haard uit Amsterdam. Het merendeel van wat ik daar heb geleerd op het gebied van financiën gaat ook op voor De Woonschakel. Daarnaast is Eigen Haard ook bezig met het verduurzamen van haar bezit, iets wat goed aansluit bij wat wij nu ook meemaken."

Kwaliteit en betaalbaarheid

Op de vraag hoe de verduurzamingsplannen bij De Woonschakel eruit zien, vertelt Timon: "Wij willen – net als veel andere corporaties – in 2020 gemiddeld een B-label scoren. In 2030 moet dit gemiddeld label A zijn en in 2050 energie-neutraal. Momenteel analyseren wij ons bezit om goed in beeld te krijgen welke investering zo goed mogelijk aansluit op de bestaande situatie en op de toekomst gerichte vastgoedbeleid. Het verduurzamingsprogramma is kapitaalintensief. Het is voor ons belangrijk om een goede balans te vinden tussen het verduurzamen van ons bezit en de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Als ik om mij heen kijk, zie ik dat sommige collega-corporaties veel vermogen inzetten of willen inzetten op duurzaamheid. Dat vind ik moeilijk te rechtvaardigen als het alleen dit doel dient. Ik denk dat dit proportioneel moet zijn ten opzichte van andere kerntaken zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid. Met de juiste balans kunnen wij alle vlakken van onze kerntaak bereiken. Wij willen dat onze huurders meeprofiteren van de besparing die wij realiseren."

Lage woonlasten, hoge tevredenheid

De Woonschakel is een corporatie die het historisch gezien goed doet qua woonlasten. In de laatste Aedes-benchmark werd de corporatie in de kopgroep geplaatst op basis van huurderstevredenheid én lage bedrijfslasten. "Ik denk dat onze eigen onderhoudsdienst vooral verantwoordelijk is voor de hoge score van huurders. Zij zijn in staat een groot deel van de reparatieverzoeken en mutatieonderhoud uit te voeren. Zij zijn niet alleen gericht op het verhelpen van het probleem maar hebben ook oog voor dingen die onze huurders bezig houden."

"Voor financiën betekent dat de beheerlast uitlegbaar moet zijn naar de bewoners toe. Daarbij moeten wij ons realiseren dat hoe minder de organisatie kost, er meer overblijft voor onze doelstellingen. Uiteraard kijken wij naar wat efficiënter kan binnen onze organisatie, en als er een besparing doorgevoerd kan worden zullen wij dat ook doen."

Maar wij willen niet in een wedloop terechtkomen van alsmear lagere bedrijfslasten. Het is belangrijk om eigen normen te ontwikkelen in samenspraak met onze belanghebbenden, en dat voor ogen te houden."



Kostenbewust

"De lage beheerlasten zit vooral in de nuchterheid van onze organisatie," redeneert Timon. "Wij lenen niet veel mensen in en met de aanschaf van nieuwe automatiseringspakketten zijn we kritisch op functionaliteit in relatie tot de kosten. De algemene kosten houden wij in de gaten en spreken elkaar daarop aan. Kostenbewust zijn is belangrijk en dat moet doordringen in de organisatie. Als je dit combineert met de drang om processen efficiënter te willen inrichten voor het gemak van de huurder, heeft dat vaak ook een financieel effect. Alleen dan ben je in staat om reële besparingen door te voeren."



Nieuwbouw

Naast de verduurzaming van haar bezit is de corporatie uit Medemblik ook bezig met veel nieuwbouw. "Hier zijn veel kasstromen mee gemoeid – zoals bouwkosten en de kosten voor bouwgrond – dit heeft veel invloed op ons cashmanagement. De uitdaging zit in het goed plannen van deze stromen in relatie tot de financiering die wij nodig hebben. Met Trace & Treasury van Aareon houden wij grip op dit proces. We hebben een actueel inzicht in de kasstromen. De informatie tussen aannemer, vastgoedmedewerker en treasury optimaliseren wij zoveel mogelijk en sluiten dat hierop aan. Het tijdig beschikbaar hebben van actuele en kwalitatieve data is cruciaal om goed te kunnen anticiperen. Het is belangrijk dat de interne beheersing binnen Trace & Treasury is verankerd. Bijvoorbeeld dat het via een audit trail wordt aangelegd of een scheiding tussen invoer en autorisatie."

Logistiek van geld

Timon benadrukt dat onduidelijkheid een bemoelijkende factor maar in bepaalde mate inherent is aan cashmanagement. "Met cashmanagement probeer ik de juiste financiering – via eigen middelen of een externe lening – op het juiste moment te matchen. Het is eigenlijk logistiek van geld. Het is daarbij belangrijk om niet uit de middelen te raken, te zorgen dat je kunt blijven betalen, de leningen binnen het borgingsplafond van het WSW. En daarbij moet je ervoor zorgen dat je niet teveel middelen op kas houdt. Dat kost geld."

Impact van de wijziging

Op de vraag of de veranderende wet- en regelgeving veel invloed heeft op cashmanagement, antwoordt Timon: "De crux zit hem in het zo snel mogelijk bekend zijn met de impact van de wijziging en wanneer het gaat plaatsvinden. In de nabije toekomst zien wij bijvoorbeeld dat de operationele kasstroom minder wordt als gevolg van de toenemende verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting dat op termijn betaald moet worden. Met het duurzaamheidsprogramma in het verschiet, wordt cashmanagement voor ons dus belangrijker."

"Cashmanagement is zeker niet iets 'statisch'. Het speelveld voor corporaties verandert zowel intern als extern. Er is nu veel meer aandacht voor duurzaamheid en er is sprake van andere regels zoals de scheiding van DAEB en niet-DAEB. Daarnaast maken wij ook persoonlijke keuzes als corporatie, bijvoorbeeld door zoals eerdergenoemd veel te investeren in nieuwbouw. Dit heeft allemaal impact op ons cashmanagementproces."

Gasloos bouwen

Cashmanagement is niet alleen het domein van de afdeling financiën, maar is nauw verbonden met de doelstellingen van De Woonschakel, legt Timon uit. "Onze verduurzamingsopgave staat hoog op de agenda. Gasloze nieuwbouw, verduurzamen bestaand bezit en dat alles zonder onze focus op het betaalbaar houden van onze woningvoorraad te verliezen. Gedegen cashmanagement helpt ons om daarin de juiste balans te vinden en onze doelstellingen te realiseren." ■