

Voorbeeld Position paper impact coronavirus op continuïteit

Het COVID-19 virus (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, kunnen een significante impact hebben op corporatie XXX. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. In elk geval een periode van economische recessie lijkt onafwendbaar. In een position paper kan de corporatie de risicogebieden in kaart brengen en de gesignaleerde risico's vertalen naar de kasstroom voor 2020. Op basis van de impact op de kasstroomprognose kan dan een eerste beeld over de financiële continuïteit worden gevormd. Uiteraard volgt corporatie xxx de situatie op de voet.

1. Gesignaleerde risico's

Verwacht wordt dat de gevolgen betrekking hebben op de volgende risicogebieden:

1. De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen. Hier kan de corporatie een doorrekening van de kasstroomprognose maken o.b.v. een mogelijke te verwachten hogere rentestand voor een aantal jaar. Deze verwachting kan worden ontleend uit publicaties van banken etc.
2. De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie.
3. Incourante debiteuren c.q. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht.
4. Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties, waaronder de incassoprocedure, tot stilstand komt
5. Uitstel/ vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de supply chain en/of lockdowns.

Ad 1) Financiering en renteontwikkeling

Aan de hand van de verwachtingen die de diverse banken hebben gepubliceerd, houden we rekening met een variant waarbij de rente stijgt naar xxx % in 2020. De impact op de kasstroom is dat deze van xxx muteert naar yyy. De impact op de financieringsverplichtingen en kasstromen is dusdanig dat..... etc.

| Ontwikkeling | Actueel | 2 mrt '20 | 3 feb '20 | 2 jan '20 |
|--------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 3M-Euribor | -0,37% | -0,43% | -0,39% | -0,38% |
| 10Y-Swap | 0,11% | -0,20% | -0,03% | 0,21% |

| Banken | 3-maands Euribor | | 10-jaars Swaprente | |
|-------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------|
| | 3M-forward | 1Y-forward | 3M-forward | 1Y-forward |
| ABN AMRO* | -0,42% | -0,50% | - | - |
| ING* | -0,40% | -0,38% | - | - |
| Rabobank** | -0,41% | -0,41% | -0,09% | 0,17% |
| Belfius | -0,30% | -0,35% | 0,15% | 0,25% |
| Commerzbank | -0,40% | -0,40% | -0,30% | -0,15% |
| Gemiddelde | -0,39% | -0,41% | -0,08% | 0,09% |
| Vorige maand | -0,39% | -0,43% | 0,05% | 0,06% |

* ING en ABN geven geen verwachtingen meer af voor de 10-jaars swap Eurozone.

** Rabobank geeft circa 2 keer per jaar verwachtingen af.

| Markt | 3-maands Euribor | | 10-jaars Swaprente | |
|--------------|------------------|------------|--------------------|------------|
| | 3M-forward | 1Y-forward | 3M-forward | 1Y-forward |
| Actueel | -0,38% | -0,37% | 0,13% | 0,19% |
| Vorige maand | -0,45% | -0,48% | -0,11% | -0,05% |

Bovendien kan worden ingegaan op een situatie waarbij de corporatie een lening moet aantrekken die dan niet voorhanden is en wat de impact daarvan is voor activiteiten/kasstroom van de corporatie.

Ad 2) Waardering Vastgoed

Er zijn op dit moment nog geen notities verschenen over de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde. Wel is er door de Rabobank een verwachting over de effecten op de koopmarkt verschenen.¹ De Rabobank verwacht een daling van de vraag naar koopwoningen met als gevolg geen verdere stijging van de prijs. Dit effect lijkt echter beperkt. Bovendien, als de totale vraag naar woningen gelijk blijft en de vraag naar het koopdeel neemt af, neemt de vraag naar huurwoningen toe, met mogelijk een prijsstijging van de marktwaarde tot gevolg. Per saldo is het totaal effect lastig in te schatten maar lijkt het effect op de marktwaarde en beleidswaarde beperkt. De overige correcties in de beleidswaarde zijn gelinkt aan de onderhoudsuitgaven (begroting) en de organisatiekosten. Als daar geen wijzigingen in zijn, is de beleidswaarde stabiel. De onzekere factor in deze is de disconteringsvoet.

Verkoop

Afgaande op de verkenning van Rabobank wordt er niet direct een prijsdaling, maar wel een afname van het volume verwacht. Hierdoor kan het zijn dat woningen langer te koop staan en dat kan het verloop van de kasstroomprognose beïnvloeden, immers opbrengsten komen pas later in de tijd beschikbaar. Het gevolg kan zijn dat corporatie xxx eerder een lening moet aantrekken.

¹ Zie: https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/maart/ook-de-huizenmarkt-is-niet-immuun-voor-het-coronavirus/?utm_campaign=5dd24c65b69b5a00015e9ffb&utm_content=5e745f8ff27eed000149e11b&utm_medium=smarshare&utm_source=linkedin

Ad 3) Debiteuren, huurderving

Een groot deel van de bewoners van corporatie xxx zijn mensen met een laag inkomen. Hierdoor kan het debiteurenrisico toenemen. Echter, het normale debiteurenrisico is zeer beperkt, de huurderving onder de xx %. Het risico hier betreft, naar verwachting, met name de bedrijfsruimte en dure huur, maar dit is beperkt qua omvang. Het effect op de kasstroomprognose kan zijn dat we later huurpenningen binnen krijgen en dus eerder een financiering moeten aantrekken.

Ad 4) Organisatie

Qua organisatie betekent een hoog ziekteverzuim hoge kosten zonder directe opbrengsten. Anderzijds nemen de activiteiten op kantoor en op locatie (reparaties) af. Via nieuwsbrieven en xxx en worden alle medewerkers op de hoogte gehouden. Grote groepen kunnen ook op afstand (digitaal) thuis werken. Gezien de beperkt aantal uitvoeringen van mutatie en reparatieonderhoud kunnen deze activiteiten met minder mensen worden gedaan. Bovendien is er minder inhuur nodig is. De impact lijkt vooralsnog beperkt.

Ad 5) Investeringen, nieuwbouw en bestaand

Bij investeringen verwachten we, zolang de bouw doorgaat, geen of beperkte vertragingen bij de nieuwbouw. Er kan gebouwd worden op lege locaties, met voldoende afstand tussen mensen. Dat is anders bij bestaande bouw in bewoonde situatie, hier is een vertraging te verwachten. Daarnaast zitten mensen niet te wachten om nu te verhuizen naar een (tijdelijke) woning omdat hun woning wordt gerenoveerd. Dit zal weer een positieve impact hebben op de kasstroomprognose en compenseert (deels) daling in verkoopopbrengsten en het debiteurenrisico.

2. Conclusie van corporatie xxx

Het COVID-19 (coronavirus) en de daartegen genomen maatregelen door de rijksoverheid, kunnen een significante impact hebben op corporatie xxx. Hoe groot de impact daadwerkelijk zal zijn is onzeker, dat hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. De enige situatie in de hierboven beschreven scenario's die met grote moeite door corporatie xxx is op te vangen is de situatie waarbij er geen financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet zien wij als beperkt, gegeven de uitspraken van de ECB en de houding van de banken. Vooralsnog schatten wij de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van corporatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.