

Heeft u al meerdere woningen verkocht met Koopgarant of gaat u mogelijk (nog meer) woningen met Koopgarant verkopen? Misschien vraagt u zich dan ook wel eens af wat voor invloed dalende woningmarktprijzen hebben op de terugkoop van Koopgarantwoningen. En wat dit dan betekent voor uw kasstromen en financiële positie? Deze en andere actuele vragen, worden beantwoord aan de hand van de Koopgarant-kasstroomanalyse.



Koopgarant- Kasstroomanalyse

Het opbouwen en beheren van een portefeuille Koopgarantwoningen heeft effect op de financiën van uw corporatie. U blijft immers via de waardedeling en terugkoopregeling verbonden met de verkochte woningen. Om corporaties meer inzicht te geven in deze effecten, heeft OpMaat de Koopgarant-kasstroomanalyse laten ontwikkelen door Ortec Finance.

Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is betrokken geweest bij de tot standkoming van het model.



Kasstromen

Verkoop van woningen via Koopgarant betekent dat de corporatie na de eerste verkoop financieel verbonden blijft aan de verkochte woning. De waardedeling en terugkoopplicht hebben immers financiële gevolgen. De kasstromen die bij toepassing van Koopgarant tot stand komen, kunnen worden onderscheiden in:

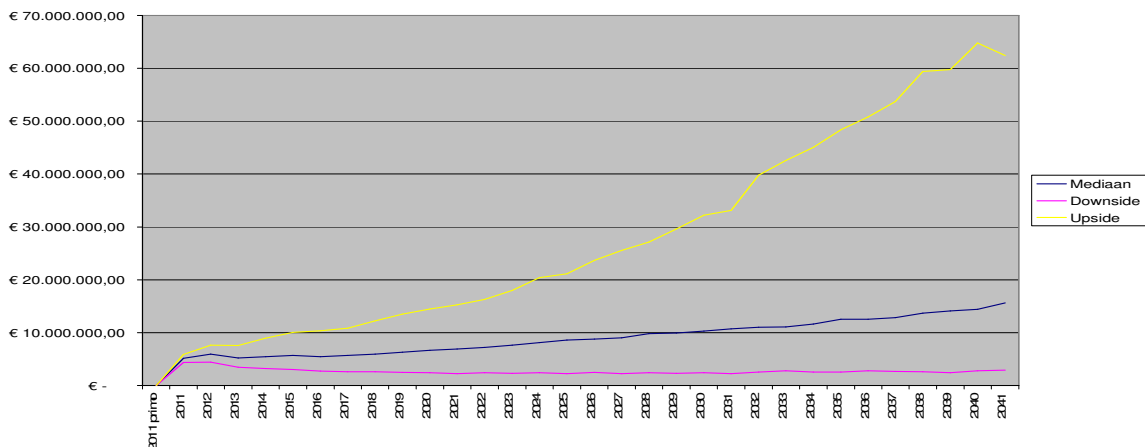
- initiële verkoop aan eerste eigenaar-bewoner.
- terugkoop door corporatie met winstdeling.
- wederverkoop aan volgende eigenaar-bewoner.
- transactiekosten (aankoop en wederverkoop).

De onzekerheid over deze kasstromen betreft zowel de hoogte als het moment in de tijd waarop ze zich voordoen. Belangrijke externe factoren die van invloed zijn op deze onzekerheid, zijn de ontwikkeling van de kooprijzen, de bewoningsduur van de eigenaar-bewoner en de tijdsperiode tussen terugkoop en wederverkoop. Hierbij is van belang te beseffen dat elke corporatie na terugkoop keuzes kan maken: de woning weer in de verhuur nemen, op de vrije markt verkopen zonder korting of opnieuw via Koopgarant verkopen. Deze keuzevrijheid heeft in principe een matigende invloed op het risico dat de corporatie met Koopgarant loopt.

De analyse

De Koopgarant-kasstroomanalyse is een analyse van de toekomstige kasstromen die samenhangen met het terugkopen en het doorverkopen van uw Koopgarantportefeuille. Via een scenarioanalyse combineert het rekenmodel 500 macro-economische scenario's met uw huidige Koopgarantportefeuille, uw verkoop- en terugkoopstrategie en een aantal specifieke parameters. Het model simuleert vervolgens via kansberekening de toekomstige transacties.

Reële kasstroom basisscenario



Belangrijke variabelen in het model zijn de gemiddelde marktwaarde, de toegepaste kortingspercentages, de verwachte waardeontwikkeling, de woontuur en de beleidskeuzes na terugkoop. Variabelen in verband met de toekomstige exploitatie kunnen ook worden ingerekend, zoals de kosten voor terugkoop en het risico dat de overdrachtsbelasting niet kan worden doorgeschoven naar de volgende koper.

De uitkomst van de analyse bestaat uit een raming van het verloop van de kasstromen: mooi weer-, slecht weer- en Hollands weer-scenario's en het daarmee samenhangende rendement.

Kasstroomrapportage

Met deze analyse kan elke corporatie die over een Koopgarantportefeuille beschikt, of deze wil uitbreiden, een goed inzicht verkrijgen in de kasstroomeffecten en –risico's die hiermee samenhangen. Informatie waar uw toezichthouders ook om vragen! Uiteraard worden de uitkomsten gepresenteerd en ontvangt u een schriftelijke rapportage.

Sinds de ontwikkeling van deze kasstroomanalyse heeft OpMaat al voor meerdere Koopgarantlicentiehouders een doorrekening met dit model gemaakt. Ook voor uw corporatie kan het opstellen van een kasstroomrapportage zeer nuttige en praktisch bruikbare informatie opleveren.

Ervaringen

"Zelfs bij het slecht weer- scenario bleef de kasstroom positief. Belangrijk dat we de kasstroomrisico's van onze Koopgarant-portefeuille inzichtelijk hebben. De kasstroom uit de Koopgarantverkopen van bestaande huurwoningen

blijkt tamelijk ongevoelig voor verandering in de woningprijsontwikkeling op korte termijn."

Jurriaan Asma, Concerncontroller
Woonwaard Noord-Kennemerland

"De grafische weergave geeft snel en overzichtelijk inzicht in de risico's. Je kan je eigen scenario's er in kwijt. Ondersteunt en onderbouwt op een overzichtelijke manier theoretische veronderstellingen."

Rik Walstra, Manager Wonen
Goed Wonen Zederik



Meer weten?

Indien u meer wilt weten over de Koopgarant kasstroomanalyse en de mogelijkheden voor uw organisatie, kunt u contact met ons opnemen via onderstaand telefoonnummer of e-mailadres. Wij komen graag vrijblijvend een presentatie van de kasstroomanalyse geven.



Stichting OpMaat
Postbus 2217 3800 CE Amersfoort
T: 033 – 4621223
E: info@opmaat.nl