

Volkshuisvesting Monitor 1997-1998



Deze publicatie kwam tot stand in opdracht van
KPMG Branchegroep Woningcorporaties
Postbus 74500
1070 DB Amsterdam

Tweede druk, oktober 1998
© 1998, ten Hagen en Stam uitgevers, Den Haag

Op de omslag en in deze publicatie zijn foto geplaatst van de Oosterparkwijk in Groningen. Een stedenbouwkundig juweel en de woonplaats voor 10.000 'stadjers' met een bescheiden inkomen.

De wijk is geliefd en verguisd, heeft hechte sociale banden, een sterke wijkorganisatie maar kent ook agressie en veel verhuizingen. De herstructurering is urgent geworden. Een versterking van de wijk kan worden bereikt door samenvoegen van woningen, de bouw van koopwoningen, nieuwbouw voor ouderen en een actief leefbaarheidsbeleid. Voldoende middelen is het grote probleem.

De onlangs opgerichte Socratesgroep ondersteunt de aanpak van deze wijk, als een van haar eerste projecten. De Socratesgroep is een samenwerkingsverband van twaalf over Nederland verspreide organisaties. Ze willen door hun samenwerking inhoud geven aan hun wens om bestaande verschillen in vermogen positie's en investerings- opgaven tussen corporaties op te heffen.

De **illustraties** zijn van de hand van Lex Olthof. Kenmerkend voor zijn stijl is de kunst van weglaten.

Hij brengt dit in praktijk in diverse designe lijnen voor industrieel te vervaardigen gebruiks- goederen en in compositie's. De reeks illustraties in deze publicatie zijn geïnspireerd door het schaakspel op een cartoonachtige wijze zij met minimale middelen de thema's als een clip in beeld gebracht.

Op dit moment is hij verbonden aan reclame- en adviesbureau Olthof Sens.

Fotografie omslag en foto's binnenwerk zijn van John Hogan, Groningen

Vormgeving omslag en binnenwerk:
A/Z grafische serviceburo b.v. te Den Haag

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form, by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the written permission of the publisher.

Auteursrechten voorbehouden.

Gehele of gedeeltelijke overneming of reproductie van de inhoud van deze uitgave op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking. De uitgever is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoeding voor kopiëren, als bedoeld in artikel 17, auteurswet 1912 en in het K.b van 20 juni 1974 (stb 351, 1974) ex artikel 16b Auteurswet 1912 te innen en/of daartoe in en buiten rechte op te treden.

Correspondentie inzake overneming of reproductie te richten aan:
ten Hagen & Stam uitgevers,
Postbus 34 2501 AG Den Haag

2.5 De euro en corporaties

In de loop van het eerste halfjaar van 2002 zal Nederland de gulden verlaten en overstappen op de euro. De internationaal werkende bedrijven hebben dat dan allang gedaan. Voor hen biedt de invoering van de euro ook direct voordelen. Die voordelen zijn er amper voor uitsluitend nationaal werkzame bedrijven, zoals de corporaties. De nadelen verbonden aan de invoering zijn echter wel direct voelbaar. De overschakeling kost tijd en geld en schept onzekerheid of wel aan alles is gedacht. Een geluk bij een ongeluk is, dat ook alle collega's en organisaties waarmee wordt samengewerkt, in hetzelfde schuitje zitten. De remedie op de invoering van de euro is dan ook op tijd beginnen en samen met collega's uitzoeken wat er moet gebeuren. Dat beperkt de kosten en de foutkansen aanzienlijk.

Het tijdschema voor de invoering van de euro

In februari 1992 werd in het verdrag van Maastricht afgesproken, dat de landen van de Europese Unie uiterlijk op 1 januari 1999 een monetaire unie zullen aangaan. Mei 1998 zal de Europese Raad besluiten welke landen per 1 januari 1999 tot die Europese Monetaire Unie (EMU) kunnen worden toegelaten. Slechts die landen die in 1998 financieel voldoende stabiel en solvabel worden geacht, zullen dan worden toegelaten. Eveneens in mei 1998 wordt vastgesteld wat de vaste omrekeningsfactor zal worden tussen de nationale valuta van de toegelaten landen en de euro.

Toetreding tot de EMU houdt in dat Nederland (samen met in ieder geval België, Luxemburg, Duitsland, Frankrijk en wellicht Finland) al met ingang van 1 januari 1999 naast de nationale valuta ook de girale euro kan gaan gebruiken. Die (girale) euro is op dat moment nog geen wettig betaalmiddel. Pas op 1 januari 2002 wordt de euro ook het wettelijke betaalmiddel, als ook de euro-bankbiljetten en de euro-munten (de chartale Euro) worden ingevoerd. De gulden blijft dan nog wettig betaalmiddel tot uiterlijk 1 juli 2002. Dat zal overigens in winkels en op markten een halfjaar lang een flinke verwarring geven. Stel u voor twee wettige betaalmiddelen met verschillende waarden naast elkaar! Vanaf 1 juli 2002 geldt alleen maar de euro; de gulden 'bestaat' dan niet meer, althans, kan in het zakelijke betalingsverkeer niet meer worden gebruikt.

Wat gaan overheden en bedrijfsleven doen?

De Nederlandse overheden (inclusief de fiscus) hebben reeds medegedeeld dat zij tot 1 januari 2002 uitsluitend in gulden zullen blijven werken, alhoewel vanaf 1 januari 1999 (voor tijdvakken dan beginnend) reeds aangiftes in euro's mogen worden gedaan. Daar staat tegenover dat de banken in het nationale en interna-

ven en multinationals in Nederland, België en Duitsland hebben al laten weten, dat zij eveneens met ingang van 1 januari 1999 volledig in euro's zullen gaan administreren en communiceren. Voor die grote en internationaal opererende ondernemingen ligt dat uiteraard voor de hand. Eindelijk zijn ze af van de koersverschillen bij interne transacties met hun Europese dochterbedrijven. Dat houdt dus in dat deze bedrijven alle financiële communicatie met hun dochterbedrijven in euro's gaan uitvoeren (dus in- en verkoopfacturen, periodieke rapportages, en dergelijke). Uiteraard zullen ze dan ook hun gehele interne financiële administratie in euro's voeren. De financiële consolidatie wordt daardoor een stuk eenvoudiger. Omdat verscheidene valuta's wegvallen wordt ook de treasury-functie minder gecompliceerd.

Voor de niet of nauwelijks internationaal werkende bedrijven zal een overschakeling op een euro-administratie direct met ingang van 1 januari 1999 geen voordelen bieden. Voor de externe communicatie kunnen deze bedrijven overwegen, wanneer grote afnemers te kennen geven dat zij graag facturen en dergelijke in euro's willen ontvangen, om op verkoopfacturen, prijslijsten, opdrachtbevestigingen, en dergelijke, naast het guldenbedrag tevens het eurobedrag te vermelden. Dankzij de voor altijd vaste koersverhouding tussen gulden en euro is dat mogelijk door een aanpassing van slechts het printprogramma.

Organisaties die vrijwel uitsluitend zakelijke relaties onderhouden met particulieren (zoals detailhandel, MKB, woningcorporaties) hoeven zich zelfs over die externe communicatie nog even geen zorgen te maken. Zij kunnen voorlopig nog uitsluitend in guldens blijven communiceren. De soms wel eens aanbevolen 'dubbele' boekhouding is natuurlijk – afgezien nog van de beladen betekenis – geen werkbare oplossing. Een dubbele boekhouding vraagt om twee financiële administraties tegelijkertijd in de computer met ook de bijbehorende bestanden in tweevoud. Overboeken van de ene naar de andere administratie (bijvoorbeeld een guldendebiteur wil een eurodebiteur worden) is bijzonder tijdrovend.

Betalingsverkeer tussen 1 januari 1999 en 1 januari 2002

Zoals al vermeld zullen de banken reeds met ingang van 1 januari 1999 het interbancaire verkeer in euro's gaan uitvoeren. Maar dat betekent absoluut niet dat alle rekeninghouders vanaf dat moment ook in euro's moeten gaan werken. De Nederlandse banken hebben besloten om het betalingsverkeer tussen 1 januari 1999 en 1 januari 2002 als volgt te gaan uitvoeren:

- *tot eind 2001* wordt het massale girale betalingsverkeer afgehandeld in guldens. Dat geldt voor alle overschrijvingen (ook Electronic Banking en betaal-tapes/diskettes), acceptgiro's, (automatische) incasso's en periodieke overschrijvingen;
- *vanaf 1 januari 2002* wordt het gehele girale betalingsverkeer uitsluitend afgehandeld in euro's;
- *vanaf 1 januari 1999* zijn in principe bankrekeningen in euro's mogelijk. Wanneer van een eurorekening een bedrag wordt overgeboekt naar een guldenrekening, moet in het bankverkeer het eurobedrag worden geconverteerd in guldens. En uiteraard in het tegenovergestelde geval van guldens in euro's worden

geconverteerd. Die conversie zal naar verwachting door de banken kosteloos geschieden.

Wat betekent de euro voor woningcorporaties?

- Woningcorporaties hebben voornamelijk particuliere huurders als klant en zullen zich – in tegenstelling tot grote delen van het bedrijfsleven – door hun huurders niet gedwongen zien om reeds vóór 2002 in hun externe communicatie (huurnota's, correspondentie en aanmaningen) de euro te introduceren.
- Het binnenlandse betalingsverkeer wordt tot 2002 in guldens gevoerd. Alle door de woningcorporaties nu gebruikte incassoproducten, zoals automatisch incasso, incassotapes/diskettes, acceptgiro's en dergelijken, blijven tot die tijd bruikbaar. Woningcorporaties hoeven tot 2002 niets te veranderen in de in het huurincasso proces gebruikte valuta.
- De 'leveranciers' van de woningcorporaties, zoals onderhoudsbedrijven, reparateurs, aannemers, zullen tot 2002 op hun prijsopgaven en facturen tenminste guldens moeten blijven vermelden, omdat de euro tot 2002 nog geen wettig betaalmiddel is.
- De woningcorporaties die gelden hebben belegd in obligaties of aandelen, moeten er rekening mee houden dat met ingang van 1 januari 1999 de gehele effectenhandel en -afwikkeling uitsluitend in euro's zal geschieden. Wanneer de woningcorporatie geen eurorekening wil openen voor de effectentransacties, zal de bank converteren naar guldens.
- De geld- en kapitaalmarkt wordt per 1 januari 1999 in euro's genoteerd. Er ontstaat dan een markt die de op één na grootste ter wereld zal zijn. Voor corporaties die na 1998 overwegen gelden aan te trekken, dan wel bestaande leningen te converteren, biedt die aanmerkelijk grotere markt grote voordelen en mogelijkheden. Het aantal aanbieders is op deze markt op Europese schaal zonder enig valutarisico's natuurlijk aanzienlijk groter. Ten aanzien van de rentestand is de verwachting bij economen dat die uiteindelijk iets lager uitkomt dan wanneer de euro niet zou zijn ingevoerd. Eén van de belangrijkste eisen aan de EMU-landen is immers het verder terugdringen van het begrotingstekort. Dat zal een drukkend effect hebben op de inflatie en de rentestand. Of dat effect al direct in het begin van het euro-tijdperk zal zijn te bemerken, is nog onzeker. Geldverschaffers willen wellicht eerst de kat uit de boom kijken en dat kan dan juist tot een (geringe) renteverhoging leiden. Voor corporaties geldt dan ook het advies om de rente-ontwikkelingen goed te volgen en – waar mogelijk – alert te reageren op gunstige condities*.

Woningcorporaties kunnen tot 2002 hun huidige administratieve systemen en computerprogramma's zonder enige wijziging blijven gebruiken. Ook de huurincasso kan ongewijzigd blijven functioneren. Elke corporatie moet zelf uitmaken of ze de beleggingsactiviteiten in guldens wil blijven volgen dan wel in euro's. Waar alle noteringen vanaf 1 januari 1999 in euro's zullen zijn, ligt een beleggingsadministratie met bijbehorende geldrekeningen in Euro's voor de hand.

Vanaf 1 januari 2002 (maar uiterlijk 30 juni 2002) moet worden overgeschakeld op euro's. Dat houdt in dat op enig moment, idealiter tussen 31 december 2001 en 2 januari 2002, de eerste werkdag in dat jaar, de gehele financiële administratie, de huuradministratie inclusief achterstanden en incasso, moeten worden geconverteerd van guldens naar euro's. Zo'n conversie zal uiteraard niet in één dag kunnen geschieden, en zeker niet in één dag zijn voorbereid.

Waar het overgrote deel van de woningcorporaties hun administratie voert met behulp van een aan een centrale computer (servicebureau) gekoppeld lokaal netwerk, zullen die corporaties gezamenlijk moeten bepalen wanneer en op welke wijze zij de euroconversie wensen te realiseren, want allemaal op een verschillend moment converteren is voor het servicebureau praktisch onwerkbaar. Vervolgens moet dan het servicebureau worden opgedragen een en ander te realiseren. Dat daar kosten mee gemoeid zullen zijn, is duidelijk. De hoogte van die kosten zal natuurlijk punt van onderhandeling worden.

Tijdstip van conversie

Alhoewel particulieren tot eind december 2001 over bankrekeningen in guldens zullen beschikken, en tot dan hun salaris, uitkering, en dergelijke in guldens krijgen betaald, hoeven woningcorporaties niet per se te wachten met een euroconversie tot 1 januari 2002. Omdat banken waar nodig van guldens naar euro's converteren, kunnen de corporaties reeds vóór 2002 op elk moment in euro's gaan werken en incasseren.

De vrijheid voor de corporaties om zelf het moment van conversie te bepalen, geeft enkele voordelen. De conversie hoeft niet plaats te vinden per 1 januari van enig jaar. Dat betekent dat de conversie kan worden gerealiseerd op een moment dat het (administratief) minder druk is. Het begin van een jaar is immers altijd erg druk: huurverhogingen moeten worden ingevoerd en verwerkt, de administratie van het voorgaande jaar moet worden afgesloten, terwijl tegelijkertijd moet worden begonnen met het opstellen van de jaarrekening. Misschien is het daarom verstandiger om de euroconversie te plannen per 1 april of 1 september.

Wat moet worden geconverteerd?

Om de conversie zo goed mogelijk voor te bereiden, is een inventarisatie nodig van alle activiteiten en bedrijfsprocessen met de bijbehorende computerverwerkingen, die door de invoering van de euro worden beïnvloed. Zo'n inventarisatie is zeer gedetailleerd en biedt een volledig inzicht in wat er allemaal gebeurt in elke activiteit of bedrijfsproces. Een goed voorbeeld is de verhuur. Alle formulieren waarin bedragen staan vermeld passeren de revue, inclusief de voorschriften, de formulieren, de inkomenstoetsing van nieuwe huurders. De huur wordt uitgedrukt in euro's hetgeen van invloed is op alle lijsten en managementinformaties. Om een beeld te houden van trends zullen niet alleen de huidige huur en huurachterstanden, maar ook de historische gegevens per huurder, per woning en per complex of PMC in euro's moeten worden uitgedrukt. Ten slotte moeten alle gebruikte computerbestanden en -programma's worden herzien.

De corporaties – zeker die bij hetzelfde computerservicebureau zijn aangesloten – kunnen gezamenlijk zo'n gedetailleerde inventarisatie en samen met het computerservicebureau laten uitvoeren door een in te stellen werkgroep. Niet iedereen hoeft dan zelf het wiel uit te vinden. Bovendien spaart zo'n aanpak veel geld en tijd.

De huurders

Veel van de problemen zijn te voorzien en met eenvoudige maatregelen te voorkomen. Door voorlichting bijvoorbeeld. De huurders zullen per 1 januari 2002 worden geconfronteerd met huren en huurafschrijvingen in euro's. Er moet rekening mee worden gehouden dat zal een zeker percentage huurders niet op de hoogte zal zijn van met de introductie van de euro en dientengevolge zal gaan reclameren. Een goede voorlichting kan dat zoveel mogelijk beperken.

Een andere eenvoudige maatregel houdt verband met het afronden. Bij de omrekening van een guldenbedrag in euro's en omgekeerd moet de berekening in zeven decimalen geschieden, waarna op normale wijze kan worden afgerond naar een omgerekend bedrag in 2 decimalen. Bijvoorbeeld; f 981,35 wordt (bij een omrekeningsfactor 1 euro is 2,1436879 gulden) 457,7858558 euro's. Afgerond 457,79 euro's. Wanneer dat eurobedrag wordt geïncasseerd in de guldensperiode, zal bij de huurder worden afgeschreven 457,78 euro's maal de factor is f 981,3588837, ofwel f 981,36. U kunt nu al voorspellen dat een aantal kritische huurders zullen gaan protesteren. Daarom is het verstandig alle in euro's omgerekende huurbedragen met één eurocent te verminderen.

Onderhanden werken

Wanneer op enig moment administratief wordt overgeschakeld van gulden naar euro moet er rekening mee worden gehouden dat die conversie ook van invloed is op de administratieve rekeningen onderhanden werken. Die rekeningen luiden vanaf het moment van conversie in euro's, de onderliggende documentatie (bestekken, begrotingen en dergelijke) zijn echter nog in guldens gesteld. Ook moet nog enige tijd rekening worden gehouden met ingekomen facturen in guldens van vóór de conversie, alsmede met inkomende facturen die (nog) in guldens luiden. Medewerkers moeten goed worden voorgelicht, opdat vermeden wordt dat een schuld in guldens voor hetzelfde getal wordt betaald in euro's. Ten slotte is er nog een juridische component. Deze is voorzien en middels een Europese Verordening zal worden geregeld dat met ingang van 1 januari 2002 in alle EMU-landen 'automatisch' alle wetten, regelingen, richtlijnen, contracten worden 'aangepast' aan het Euro-tijdperk. Huiselijk gezegd wordt geregeld dat waar in enige wet of overeenkomst een guldenbedrag staat, dat vanaf 1 januari 2002 dat bedrag in euro's moet worden gelezen. Contracten blijven zonder meer van kracht en het is niet nodig om (huur)contracten door advocaat of notaris te laten wijzigen. Wel verdient het aanbeveling om de bestaande contractformulieren tijdig aan te passen aan het euro tijdperk.

Al met al is de omschakeling voor de corporaties te overzien. Zeker als op tijd wordt begonnen, alle medewerkers daarbij worden inschakelen en waar mogelijk dubbel werk door collegiale samenwerking wordt voorkomen.

