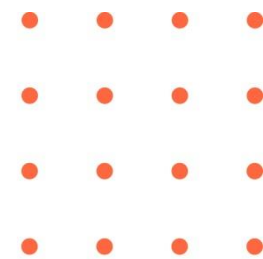


Transparantietool



Goed Wonen



Karakteristieken Goed Wonen Gemert



Goed Wonen

- Actief in één gemeente met zeven dorpskernen in een landelijk gebied
- BB-corporatie in Aedes Benchmark 2015
- Scheiding daeb/niet-daeb bezit (2605 daeb en 60 niet-daeb woningen)
- Groei tot 2700 woningen
- Transformatie van woningen door vergrijzing van de inwoners
- Ruime financiële positie
- Prioriteit is het verduurzamen van het bezit

Bestedingsruimte volgens BZK



Goed Wonen

Bestedingsruimte totaal

- Nieuwbouw: € 84.471.000
- Verbeteringen: € 67.117.000
- Huurmatiging: € 3.024.000

Bestedingsruimte per woning

- Nieuwbouw: € 33.600
- Verbeteringen: € 26.700
- Huurmatiging: € 1.200

Bewegingen komende periode



Goed Wonen

Beweging 1: Verduurzamen woningbezit

- Woningen naar nul op de meter

Beweging 2: Betaalbaarheid

- Verlaging van de streefhuur

Beweging 3: Transformatie

- Transformatie naar 1 en 2 persoonshuishoudens

Resultaten



Beginsituatie

Financiën	Corporatienorm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit	20%	50%	49%	49%	49%	47%	48%	49%	50%	51%	52%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,4	2,90	2,81	2,87	2,97	3,11	2,55	2,78	2,78	2,80	2,88
Loan to Value (bedrijfsw.)	75%	43%	45%	45%	44%	45%	45%	44%	44%	44%	43%
Loan to value (WOZ)	50%	18%	18%	18%	15%	15%	14%	14%	13%	13%	12%
DSCR	1,00	2,20	2,11	2,12	2,18	2,30	1,96	2,12	2,15	2,19	2,28

Woningen naar nul op de meter

Financiën	Corporatienorm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit	20%	50%	47%	44%	41%	36%	34%	32%	29%	27%	24%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,4	2,90	2,81	2,88	2,58	2,51	1,93	1,99	1,90	1,82	1,78
Loan to Value (bedrijfsw.)	75%	43%	47%	51%	54%	59%	61%	63%	65%	68%	72%
Loan to value (WOZ)	50%	18%	17%	18%	19%	20%	20%	20%	20%	20%	21%
DSCR	1,00	2,20	2,11	1,94	1,82	1,75	1,38	1,40	1,34	1,28	1,25

Verlaging van de streefhuur

Financiën	Corporatienorm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit	20%	29%	26%	25%	22%	18%	18%	18%	18%	17%	17%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,4	1,95	1,79	1,74	1,70	1,68	1,13	1,23	1,17	1,11	1,09
Loan to Value (bedrijfsw.)	75%	68%	70%	72%	74%	79%	78%	78%	78%	78%	78%
Loan to value (WOZ)	50%	16%	17%	17%	17%	18%	18%	17%	17%	16%	16%
DSCR	1,00	1,82	1,47	1,40	1,36	1,35	1,02	1,08	1,06	1,04	1,05

Transformatie naar 1 en 2 persoonshuishoudens

Financiën	Corporatienorm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit	20%	50%	49%	48%	47%	44%	44%	44%	45%	45%	45%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,4	2,90	2,81	2,87	2,88	2,92	2,33	2,53	2,53	2,55	2,62
Loan to Value (bedrijfsw.)	75%	43%	45%	46%	47%	50%	49%	48%	48%	48%	47%
Loan to value (WOZ)	50%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	15%	14%	14%	13%
DSCR	1,00	2,20	2,11	2,12	2,10	2,13	1,75	1,88	1,91	1,94	2,01

Ervaringen transparantietool



Goed Wonen

- Er is nog veel uitleg nodig
- Snel inzicht in gevolgen van mogelijke keuzes
- Meer inzicht naar de gemeente en huurders toe
- Discussiëren op een gelijkwaardig kennisniveau?
- Vullen/werkend krijgen van de tool is tijdrovend
- De relatie met het volkshuisvestelijk vermogen ontbreekt
- Er ontbreken mogelijke economische scenarios

Tips



Goed Wonen

- Zorg dat de input correct is
- Schakel op tijd met de ontwikkelaar (in ons geval Peter van Os van RIGO) bij foutmeldingen