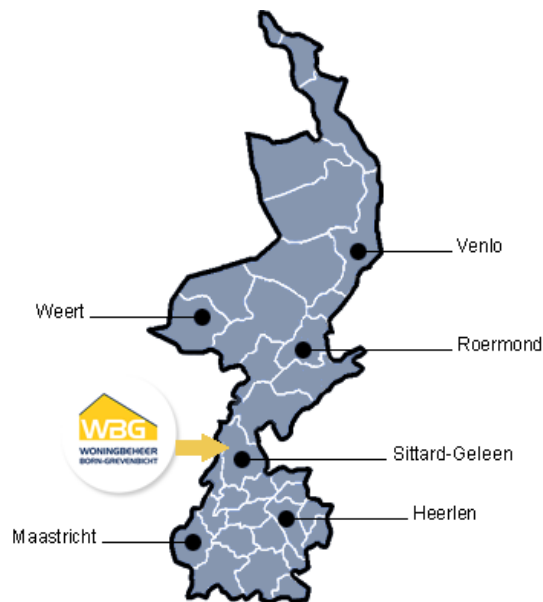
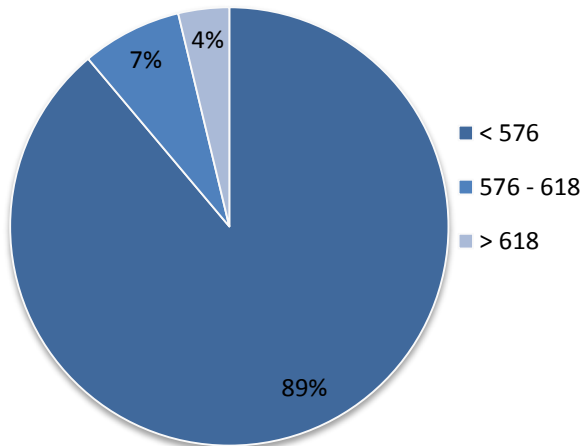


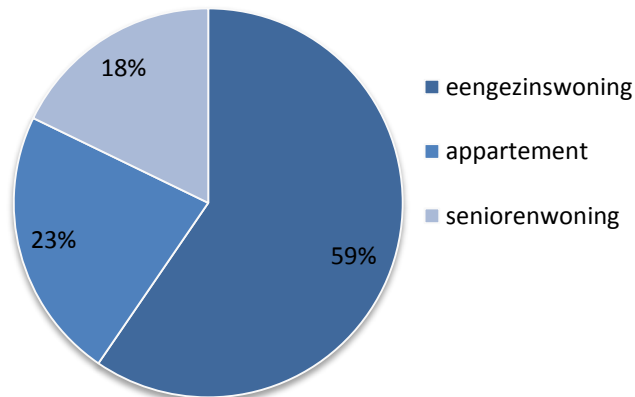
Woningbeheer Born-Grevenbicht



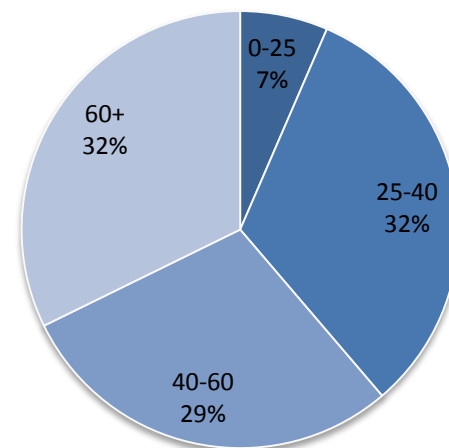
Huurprijs



Type woningen



leeftijd woningzoekenden



Karakteristieken WBG

- Actief in landelijk gebied in grotere stedelijke gemeente
- Bevolkingskrimp en sterke vergrijzing inwoners
- Stringent woningbouwbeleid regionaal en lokaal
- Beperkte transformatie-opgave in de komende jaren
- Ruime financiële positie
- Volledig DAEB-bezit
- AC-corporatie in Aedes Benchmark 2015
- Noodzaak samenwerking pregnanter



Bestedingsruimte (IBR)

	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
Stichting Woningbeheer Born-Grevenbicht	24.400*	19.400*	717*

Bedragen * 1000 euro



Bewegingen komende periode

- Beweging 1: Voorkeursbeleid (basis scenario)
- Beweging 2: Sturen op betaalbaarheid
- ✓ Voorraad tot 1^e aftoppingsgrens minimaal 85%
 - ✓ Voorraad tot 2^e aftoppingsgrens minimaal 95%
- Beweging 3: Verduurzamen woningbezit
- ✓ Energielabel B als gemiddelde
 - ✓ 200 woningen energetisch verbeteren
 - ✓ Gemiddelde investering 8.000 euro
- Beweging 4: Combinatie van sturen op betaalbaarheid en verduurzaming van het woningbezit

Beweging 1 (basisscenario)

Beleidsknoppen

Scenario: Voorkeursbeleid

Jaarlijkse huuraanpassing gem. in periode 2016-2020		
in % boven inflatie	Huidig	Nieuw
	0,9%	0,9%
Niveau mutatiehuur	+ / -	
in € meer of minder	Huidig	Nieuw
	€ 522	€ 0

Overige huurgegevens

huidig huurniveau	€ 517
huidige huur als % v. max. redelijk	65,3%
mutatiehuur als % v. max. redelijk	65,9%

Aftoppen op	
€ 586,86	nee
€ 628,76	nee
€ 710,68	ja

Twee huren' ja/nee

Harmonisatie ja/nee

(Des)investeringen 2016-2020

	Geb. 1	Geb. 2	Geb. 3	Totaal
Aantallen Vhe's	Huidig	+/- t.o.v. huidig	+/- t.o.v. huidig	+/- t.o.v. huidig
nieuwbouw	0	0	0	0
verkoop	14	100%	100%	14
sloop	0	0	0	0
renovaties	0	0	0	0
energiebesparende maatregelen	0	0	0	0
toegankelijkheidsmaatregelen	0	0	0	0

Overige investeringen 2016-2020

	Geb. 1	Geb. 2	Geb. 3	Totaal
In euro's (x € 1.000)	Huidig	Nieuw	Nieuw	Nieuw
Leefbaarheid	€ 122	€ 122	€ 0	€ 122

Grondslagen voor lasten

	Huidig	Nieuw
onderhoud	€ 983	€ 983
overige bedrijfslasten	€ 1.030	€ 1.030

Berekenen

Naar Start

Naar uitgangspunten

Scenario opslaan

Naam scenario:

Opslaan

Scenario openen

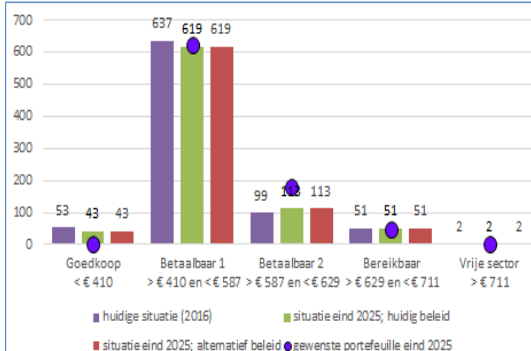
Naam scenario:

Voorkeursbeleid

Openen

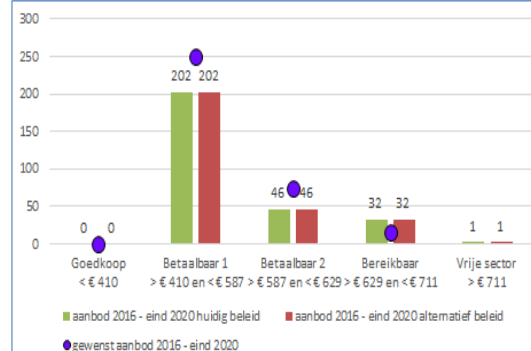
Samenstelling naar prijs

portefeuille in 2016 en gewenst en resulterend eind 2025



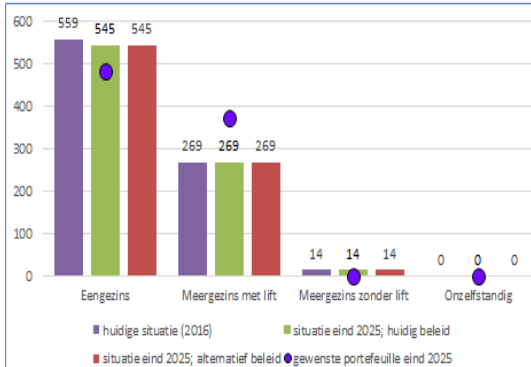
Vrijkomend aanbod naar prijs

Vrijkomend aanbod 2016-2020



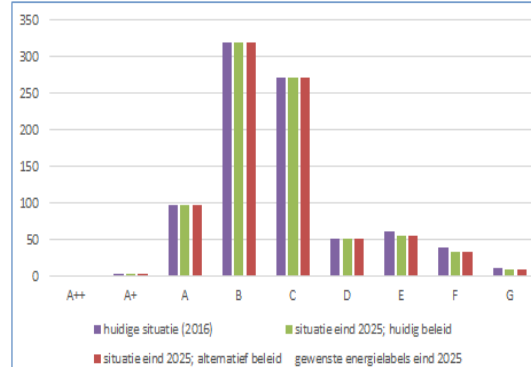
Samenstelling naar type

portefeuille in 2016 en gewenst en resulterend eind 2025



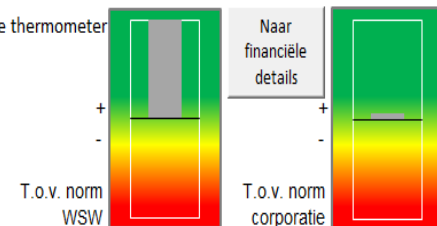
Energielabels

portefeuille in 2016 en gewenst en resulterend eind 2025



Financiële thermometer

Ontbrekende data		aantal vrijkomende huurwoningen 2016-2020		begin 2016	eind 2025
totaal		306	842	842	828
0	100,0%	306	842	842	828
2	0,0%	0	0	0	0
3	0,0%	0	0	0	0
		aantal overige vhe	8	8	8



**Financiën**

Corporatienorm	scores t.o.v. Corporatienorm								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
60%	63%	65%	66%	67%	69%	70%	71%	72%	73%
1,8	2,68	2,78	2,84	2,46	2,67	2,86	3,18	3,26	3,46
40%	40%	38%	37%	36%	35%	35%	34%	33%	33%
25%	23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
1.40	1.65	1.70	1.75	1.54	1.67	1.79	1.98	2.05	2.16

Naar dashboard

Naar Start

Naar fin. grafieken

	scores t.o.v. Norm WSW								
Norm WSW	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
20%	63%	65%	66%	67%	69%	70%	71%	72%	73%
1,4	2,68	2,78	2,84	2,46	2,67	2,86	3,18	3,26	3,46
75%	40%	38%	37%	36%	35%	35%	34%	33%	33%
50%	23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
1.00	1.65	1.70	1.75	1.54	1.67	1.79	1.98	2.05	2.16

Investerings	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
huursomstijging boven inflatie		0,24%	0,17%	0,07%	0,05%	0,02%	0,04%	0,01%	0,00%
percentage te financieren uit eigen middelen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
direct rendement op 'standing investments'		5,0%	5,2%	5,3%	5,5%	5,8%	6,0%	6,3%	6,5%
indirect rendement op vastgoed		-1,2%	-1,6%	-1,3%	-1,7%	-2,1%	-2,4%	-2,6%	-2,4%
rendement op eigen vermogen (o.b.v. BW)		2,3%	2,6%	1,4%	1,4%	1,4%	1,6%	1,2%	1,2%
	63%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%
	2,68	2,78	2,84	2,46	2,67	2,86	3,18	3,26	3,46
	40%	38%	37%	36%	35%	34%	34%	33%	33%
	23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
	1,65	1,70	1,75	1,54	1,67	1,79	1,98	2,05	2,16
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%



Start

Knoppen totaal

Effecten gebied 1

Effecten gebied 2

Effecten gebied 3

Deelgebied-effect

Grafieken

details financieel

financien in grafieken

Kasvoorraad ...



Beweging 2 (betaalbaarheid)

Beleidsknoppen

Scenario: huurmatiging

Jaarlijkse huuraanpassing gem. in periode 2016-2020		
in % boven inflatie	Huidig	Nieuw
	0,9%	0,0%
Niveau mutatiehuur	+ / -	
in € meer of minder	Huidig	Nieuw
	€ 497	-€ 25

Aftoppen op	
€ 586,86	nee
€ 628,76	nee
€ 710,68	ja

Twee huren' ja/nee

Harmonisatie ja/nee

Overige huurgegevens	
huidig huurniveau	€ 517
huidige huur als % v. max. redelijk	65,3%
mutatiehuur als % v. max. redelijk	62,7%

(Des)investeringen 2016-2020	Geb. 1	Geb. 2	Geb. 3	Totaal
Aantallen Vhe's	Huidig	+/- t.o.v. huidig	+/- t.o.v. huidig	+/- t.o.v. huidig
nieuwbouw	0	0	0	0
verkoop	14	100%	100%	14
sloop	0	0	0	0
renovaties	0	0	0	0
energiebesparende maatregelen	0	0	0	0
toegankelijkheidsmaatregelen	0	0	0	0

Overige investeringen 2016-2020	Geb. 1	Geb. 2	Geb. 3	Totaal
In euro's (x € 1.000)	Huidig	Nieuw	Nieuw	Nieuw
Leefbaarheid	€ 122	€ 122	€ 0	€ 122

Grondslagen voor lasten		
	Huidig	Nieuw
onderhoud	€ 983	€ 983
overige bedrijfslasten	€ 1.030	€ 1.030

Berekenen

Naar Start

Naar uitgangspunten



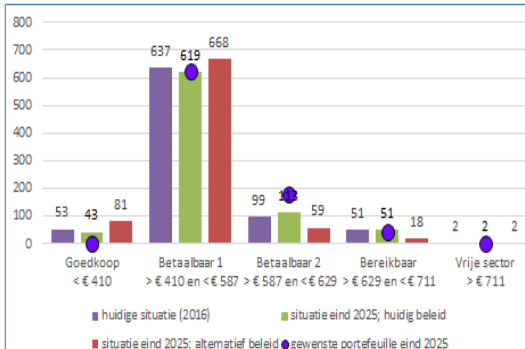
Scenario opslaan Scenario openen

Naam scenario: huurmatiging

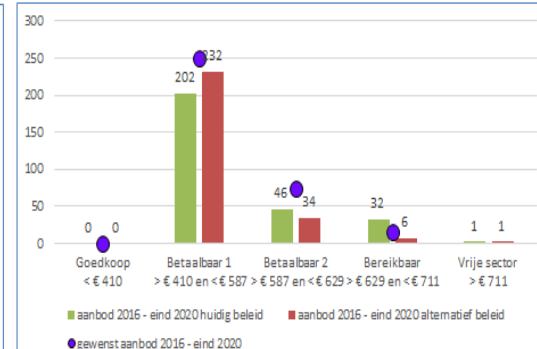
Opslaan

Openen

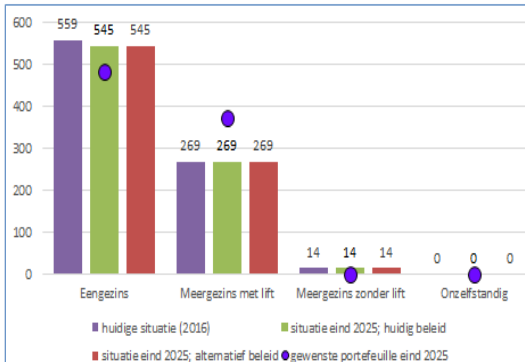
Samenstelling naar prijs portefeuille in 2016 en gewenste eind 2025



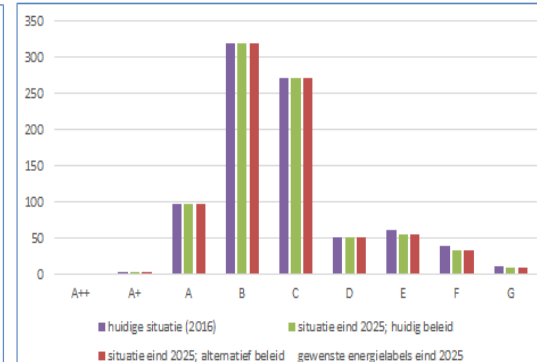
Vrijkomend aanbod naar prijs Vrijkomend aanbod 2016-2020



Samenstelling naar type portefeuille in 2016 en gewenste eind 2025

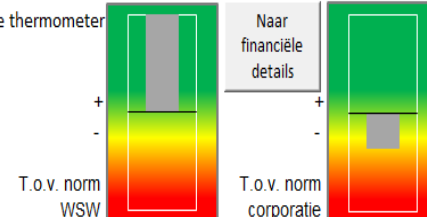


Energielabels portefeuille in 2016 en gewenste eind 2025



Financiële thermometer

Ontbrekende data		aantal vrijkomende huurwoningen 2016-2020	begin 2016	eind 2025
			aantal huurwoningen	
totaal		306	842	828
0	100,0%	306	842	828
2	0,0%	0	0	0
3	0,0%	0	0	0
aantal overige vhe			8	8



Financiën

		scores t.o.v. Corporatienorm								
	Corporatienorm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit	60%	60%	62%	63%	65%	66%	67%	68%	69%	70%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,8	2,47	2,53	2,57	2,16	2,34	2,51	2,80	2,87	3,04
Loan to Value (bedrijfsw.)	40%	43%	42%	40%	39%	38%	37%	37%	36%	35%
Loan to value (WOZ)	25%	23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
DSCR	1,40	1,53	1,57	1,60	1,38	1,49	1,61	1,79	1,84	1,94

scores t.o.v. Norm WSW

	Norm WSW	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	20%	60%	62%	63%	65%	66%	67%	68%	69%	70%
	1,4	2,47	2,53	2,57	2,16	2,34	2,51	2,80	2,87	3,04
	75%	43%	42%	40%	39%	38%	37%	37%	36%	35%
	50%	23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
	1,00	1,53	1,57	1,60	1,38	1,49	1,61	1,79	1,84	1,94

Naar dashboard

Naar Start

Naar fin. grafieken

Investerings	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
huursomstijging boven inflatie		0,00%	0,01%	0,00%	0,02%	0,02%	0,04%	0,01%	0,00%
percentage te financieren uit eigen middelen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
direct rendement op 'standing investments'		5,0%	5,1%	5,2%	5,4%	5,7%	5,9%	6,1%	6,4%
indirect rendement op vastgoed		-1,2%	-1,6%	-1,3%	-1,7%	-2,1%	-2,4%	-2,6%	-2,4%
rendement op eigen vermogen (o.b.v. BW)		2,1%	2,4%	1,1%	1,1%	1,1%	1,3%	0,9%	0,9%
	63%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%
	2,68	2,78	2,84	2,46	2,67	2,86	3,18	3,26	3,46
	40%	38%	37%	36%	35%	34%	34%	33%	33%
	23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
	1,65	1,70	1,75	1,54	1,67	1,79	1,98	2,05	2,16
	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-2%	-2%	-2%	-2%
	-0,21	-0,25	-0,28	-0,30	-0,33	-0,35	-0,37	-0,40	-0,42
	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Beweging 3 (verduurzamen)

Beleidsknoppen

Scenario: energiebesparing

Jaarlijkse huuraanpassing gem. in periode 2016-2020		
in % boven inflatie	Huidig	Nieuw
	0,9%	0,6%
Niveau mutatiehuur		
in € meer of minder	Huidig	Nieuw
	€ 522	€ 0

Aftoppen op	
€ 586,86	nee
€ 628,76	nee
€ 710,68	ja

Twee huren' ja/nee	
	☐
Harmonisatie ja/nee	
	☒

Overige huurgegevens

huidig huurniveau	€ 517
huidige huur als % v. max. redelijk	65,3%
mutatiehuur als % v. max. redelijk	65,9%

(Des)investeringen 2016-2020

		Geb. 1	Geb. 2	Geb. 3	Totaal
Aantallen Vhe's	Huidig	+/- t.o.v. huidig	+/- t.o.v. huidig	+/- t.o.v. huidig	+/- t.o.v. huidig
nieuwbouw	0	0	0	0	0
verkoop	14	100%	100%	100%	14
sloop	0	0	0	0	0
renovaties	0	0	0	0	0
energiebesparende maatregelen	0	200	0	0	200
toegankelijkheidsmaatregelen	0	0	0	0	0

Overige investeringen 2016-2020

In euro's (x € 1.000)	Geb. 1	Geb. 2	Geb. 3	Totaal
Leefbaarheid	€ 122	€ 122	€ 0	€ 0

Grondslagen voor lasten

	Huidig	Nieuw
onderhoud	€ 983	€ 983
overige bedrijfslasten	€ 1.030	€ 1.030

Berekenen

Naar Start

Naar uitgangspunten



Scenario opslaan

Naam scenario:

Scenario openen

Naam scenario:

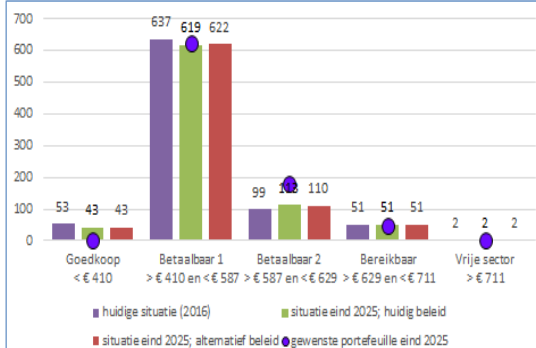
energiebesparing

Opslaan

Openen

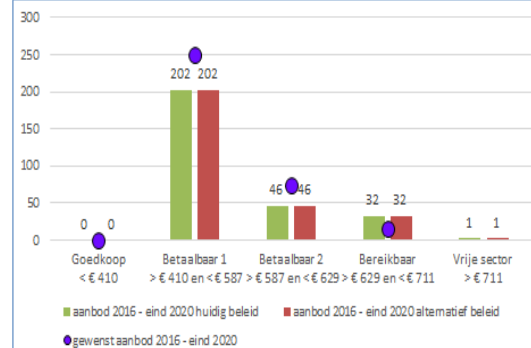
Samenstelling naar prijs

portefeuille in 2016 en gewenst en resulterend eind 2025



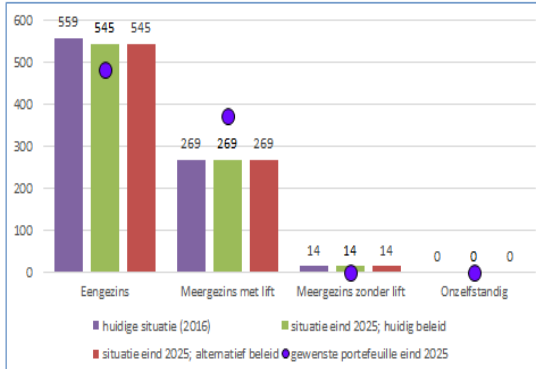
Vrijkomend aanbod naar prijs

Vrijkomend aanbod 2016-2020



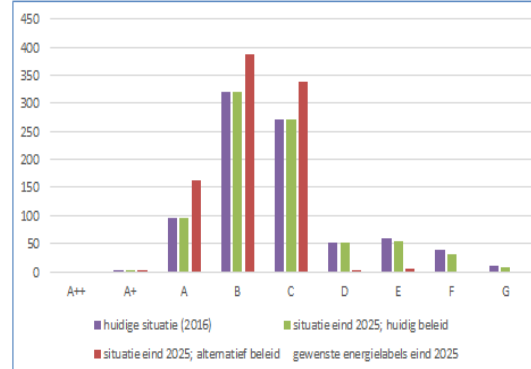
Samenstelling naar type

portefeuille in 2016 en gewenst en resulterend eind 2025



Energielabels

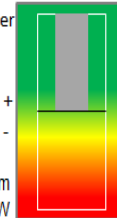
portefeuille in 2016 en gewenst en resulterend eind 2025



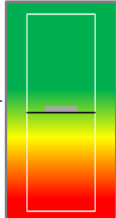
Financiële thermometer

Ontbrekende data		aantal vrijkomende huurwoningen 2016-2020	begin 2016	eind 2025
totaal			aantal huurwoningen	
0	100,0%	306	842	828
2	0,0%	0	0	0
3	0,0%	0	0	0
		aantal overige vhe	8	8

T.o.v. norm WSW



Naar financiële details



Financiën

		scores t.o.v. Corporatienorm								
Corporatienorm		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit	60%	63%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,8	2,68	2,77	2,84	2,45	2,66	2,85	3,17	3,26	3,45
Loan to Value (bedrijfsw.)	40%	40%	38%	37%	36%	35%	34%	34%	33%	33%
Loan to value (WOZ)	25%	23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
DSCR	1,40	1,65	1,70	1,75	1,53	1,66	1,79	1,98	2,05	2,16

Naar dashboard

		scores t.o.v. Norm WSW								
Norm WSW		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
20%		63%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%
1,4		2,68	2,77	2,84	2,45	2,66	2,85	3,17	3,26	3,45
75%		40%	38%	37%	36%	35%	34%	34%	33%	33%
50%		23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
1,00		1,65	1,70	1,75	1,53	1,66	1,79	1,98	2,05	2,16

Naar Start

Naar fin. grafieken

Investerings	€ 0	€ 188.604	€ 194.263	€ 200.090	€ 206.093	€ 212.276	€ 218.644	€ 225.204	€ 231.960
huursomstijging boven inflatie		0,19%	0,16%	0,09%	0,10%	0,03%	0,04%	0,02%	0,01%
percentage te financieren uit eigen middelen	0%	4438%	4836%	5315%	5374%	5560%	5738%	6065%	6246%
direct rendement op 'standing investments'		5,0%	5,1%	5,3%	5,5%	5,8%	6,0%	6,2%	6,5%
indirect rendement op vastgoed		-0,9%	-1,6%	-1,3%	-1,7%	-2,1%	-2,4%	-2,6%	-2,4%
rendement op eigen vermogen (o.b.v. BW)		2,2%	2,2%	0,9%	1,0%	0,9%	1,1%	0,7%	0,7%
	63%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%
	2,68	2,78	2,84	2,46	2,67	2,86	3,18	3,26	3,46
	40%	38%	37%	36%	35%	34%	34%	33%	33%
	23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
	1,65	1,70	1,75	1,54	1,67	1,79	1,98	2,05	2,16
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	0,00	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01	0,00	0,00
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

details financieel

financien in grafieken

Kasvoorraad

balar ...

Beweging 4 (combinatie 2+3)

Beleidsknoppen

Scenario: combinatie

Jaarlijkse huuraanpassing gem. in periode 2016

in % boven inflatie	Huidig	Nieuw
	0,9%	0,0%

Niveau mutatiehuur	Huidig	Nieuw
in % meer of minder	1497	-125

Overige huurgegevens

huidig huurniveau	1517
huidige huur als % v. max. redelijk	65,3%
mutatiehuur als % v. max. redelijk	62,7%

Aftoppen op

1586,86	nee
1628,76	nee
1710,68	ja

Twee huren' ja/nee

Harmonisatie ja/nee

(Des)investeringen 2016-2020

Aantallen Vhe's	Huidig	Geb. 1 +/- t.o.v. huidig	Geb. 2 +/- t.o.v. huidig	Geb. 3 +/- t.o.v. huidig	Totaal +/- t.o.v. huidig
nieuwbouw	0	0	0	0	0
verkoop	14	100%	100%	100%	14
sloop	0	0	0	0	0
renovaties	0	0	0	0	0
energiebesparende maatregelen	0	200	0	0	200
toegankelijkheidsmaatregelen	0	100	0	0	100

Overige investeringen 2016-2020

In euro's (x1.000)	Huidig	Geb. 1 Nieuw	Geb. 2 Nieuw	Geb. 3 Nieuw	Totaal Nieuw
Leefbaarheid	1122	1122	10	10	1122

Grondslagen voor lasten

	Huidig	Nieuw
onderhoud	1983	1983
overige bedrijfslasten	11030	11030

Berekenen

Naar Start

Naar uitgangspunten

Scenario opslaan

Naam scenario:

Scenario openen

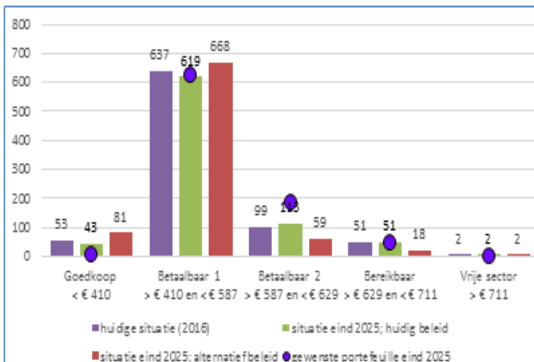
Naam scenario:

combinatie

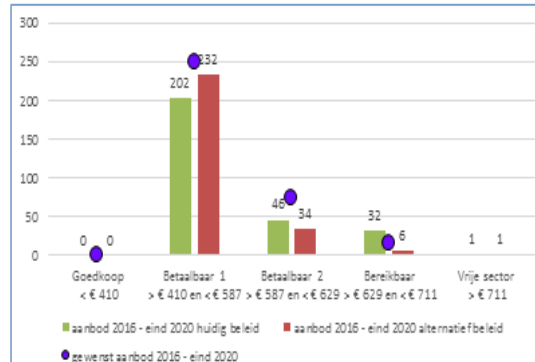
Opslaan

Openen

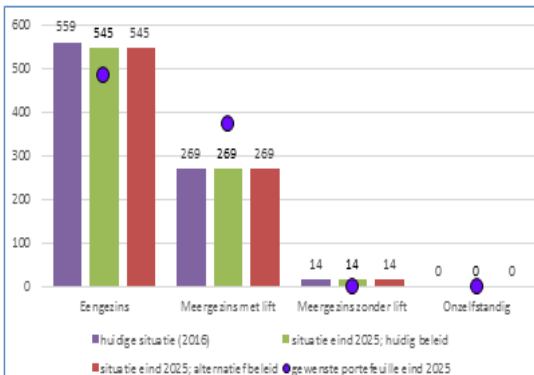
Samenstelling naar p portefeuille in 2016 en gewenst en resulterend eind 2025



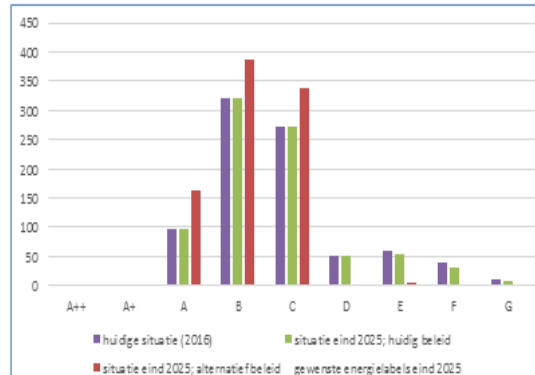
Vrijkomend aanbod naar p Vrijkomend aanbod 2016-2020



Samenstelling naar t; portefeuille in 2016 en gewenst en resulterend eind 2025

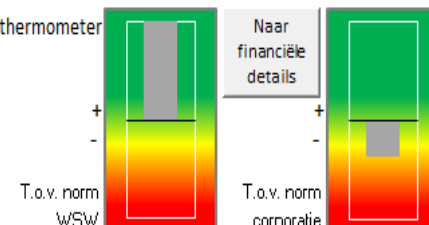


Energie label: portefeuille in 2016 en gewenst en resulterend eind 2025



Financiële thermometer

	Ontbrekende data	aantal vrijkomende huurwoningen 2016-2020	begin 2016	eind 2025
totaal		306	842	828
0	100,0%	306	842	828
2	0,0%	0	0	0
3	0,0%	0	0	0
		aantal overige vhe	8	8



Financiën

Solvabiliteit	60%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,8
Loan to Value (bedrijfsw.)	40%
Loan to value (WOZ)	25%
DSCR	1,40

scores t.o.v. Corporatienorm

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
60%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	69%
2,47	2,53	2,57	2,16	2,34	2,51	2,80	2,87	3,04
43%	41%	40%	39%	38%	37%	37%	36%	35%
23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
1,53	1,57	1,60	1,38	1,49	1,61	1,79	1,84	1,94

Naar dashboard

Naar Start

Naar fin. grafieken

scores t.o.v. Norm WSW

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
60%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	69%
2,47	2,53	2,57	2,16	2,34	2,51	2,80	2,87	3,04
43%	41%	40%	39%	38%	37%	37%	36%	35%
23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
1,53	1,57	1,60	1,38	1,49	1,61	1,79	1,84	1,94

Investerings	€ 0	€ 330.058	€ 339.960	€ 350.158	€ 360.663	€ 371.483	€ 382.627	€ 394.106	€ 405.929
huursomstijging boven inflatie		0,00%	0,01%	0,00%	0,02%	0,02%	0,04%	0,01%	0,00%
percentage te financieren uit eigen middelen	0%	2403%	2521%	2688%	2617%	2621%	2625%	2717%	2730%
direct rendement op 'standing investments'		5,0%	5,0%	5,2%	5,4%	5,7%	5,9%	6,1%	6,3%
indirect rendement op vastgoed		-0,7%	-1,6%	-1,2%	-1,7%	-2,1%	-2,4%	-2,6%	-2,3%
rendement op eigen vermogen (o.b.v. BW)		1,8%	1,5%	0,1%	0,2%	0,1%	0,3%	-0,1%	-0,1%
	63%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%
	2,68	2,78	2,84	2,46	2,67	2,86	3,18	3,26	3,46
	40%	38%	37%	36%	35%	34%	34%	33%	33%
	23%	22%	21%	20%	19%	18%	17%	17%	16%
	1,65	1,70	1,75	1,54	1,67	1,79	1,98	2,05	2,16
	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-4%	-4%
	-0,21	-0,25	-0,28	-0,30	-0,33	-0,35	-0,37	-0,40	-0,42
	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Ervaringen transparantietool

- ✓ Vullen kost tijd en accuraatheid
- ✓ Gezamenlijke vertrekpunt als basis voor gesprek
- ✓ Meer begrip en inzicht van gemeente en huurders in het bedrijf 'woningcorporatie'
- ✓ Beleidskeuzes en consequenties worden "transparant geladen"
- ✓ Daardoor gefundeerdere en realistische besluiten die meer draagvlak hebben
- ✓ Meer vertrouwen bij stakeholders door te laten zien wat we doen en hoe we het doen
- ✓ Tijdshorizon verder dan één jaar



Tips

- ✓ Begin op tijd: vullen, controleren, implementeren en adequaat gebruiken kost tijd
- ✓ Gebruik tool niet alleen extern maar ook vooral intern (management, RvT), onderdeel beleidscyclus
- ✓ Sluit aan bij leef- en begrippenwereld van de huurder
- ✓ Sturingsinstrument op lokaal/regionaal niveau als alle corpo's de tool gebruiken