



# Onderwerpen

1. Transparantietool: doel, uitgangspunten en ervaringen
  2. Hoe werkt het model: korte presentatie
  3. Ervaringen met de invoer van data; oplossingen
  4. Suggesties voor nieuwe functionaliteiten
  5. De Transparantietool en de IBW-cijfers
  6. Eisen vanuit de Woningwet 2015: marktwaarde en (N-)DAEB
  7. Tijdpad doorontwikkeling en toepassing
-



# Doelstelling

- Ondersteuning tijdens gesprek met stakeholders (gemeente, huurdersorganisatie) over strategische beleidskeuzen
  - Op eenvoudige wijze bieden van meer transparantie aan huurders en gemeenten
  - Het hebben van het goede volkshuisvestelijke gesprek
-



# Uitgangspunten

- De tool maakt gebruik van de basisgegevens en de meest recente meerjarenbegroting van corporaties en van de gegevens die zij aan WSW (en CFV) verstrekken (dPi).
  - De opzet en werking van de tool is besproken met de pilotcorporaties en de belangrijkste stakeholders (VNG, Woonbond en BZK)
  - De tool is ook intern goed te gebruiken bij het bepalen van strategische, inhoudelijke keuzen
-



# Ervaringen uit de Pilot en eerste gebruikers

- Intern als extern goed bruikbaar als middel om beleid te formuleren
  - Het is belangrijk om vooraf verschillende beleidsscenario's beproefd te hebben
  - Naast de technische handleiding is de gesprekshandleiding van belang
  - De invoer van gegevens moet beter worden gestroomlijnd
  - De functionaliteit van de tool vraagt nog wat uitbreiding en aanpassingen n.a.v. de nieuwe Woningwet
-



# Ervaringen Transparantietool

- Geeft inzicht in hoe beleidskeuzen en financiën samenhangen.
  - Maakt inzichtelijk wat bij de prestatieafspraken wel en niet beleidsmatig en financieel mogelijk is bij de corporatie.
  - De VNG en Woonbond bevelen de Transparantietool aan
  - De huurdersorganisaties willen graag de beschikking hebben over de (ingevulde) tool (een demo is beschikbaar gesteld)
-



# En verder...

- Deloitte heeft de tool gevalideerd na een uitgebreide analyse
  - Er is voor grote corporaties (> 12.000 vhe) een geprogrammeerde versie van Ortec Finance beschikbaar (een variant op SBI)
  - De Transparantietool (Excel versie) is inmiddels ca. 100 keer aangevraagd
  - Er is een helpdesk en een Q&A beschikbaar
  - Momenteel wordt gesproken over de mogelijkheid van een upgrade met o.a. de marktwaarde (i.v.s.) en scheiding DAEB – N-DAEB
-



# 2. De tool zelf....

**Beleidsknoppen** Scenario: opdracht 1

| Jaarlijkse huuraanpassing gem. in periode 2016-2020 |        |       |
|-----------------------------------------------------|--------|-------|
| in % boven inflatie                                 | Huidig | Nieuw |
|                                                     | 0,4%   | 0,2%  |

| Niveau mutatiehuur  |        |       |
|---------------------|--------|-------|
| in € meer of minder | Huidig | Nieuw |
|                     | € 558  | -€ 10 |

Overige huurgegevens

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| huidig huurniveau                   | € 510 |
| huidige huur als % v. max. redelijk | 69,3% |
| mutatiehuur als % v. max. redelijk  | 74,4% |

Harmonisatie ja/nee

| (Des)investeringen 2016-2020    |        |                       |                     |                     |                       |
|---------------------------------|--------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Aantallen Vhe's                 | Huidig | Geb. 1                | Geb. 2              | Geb. 3              | Totaal                |
| nieuwbouw                       | 500    | +/- t.o.v. huidig -70 | +/- t.o.v. huidig 0 | +/- t.o.v. huidig 0 | +/- t.o.v. huidig -70 |
| (uitbreiding) verkoop('vijver') | 349    | 100%                  | 100%                | 100%                | 0                     |
| sloop                           | 144    | -70                   | 0                   | 0                   | -70                   |
| renovaties                      | 1434   | 0                     | 0                   | 0                   | 0                     |
| energiebesparende maatregelen   | 1836   | 1000                  | 0                   | 0                   | 1000                  |
| toegankelijkheidsmaatregelen    | 82     | 0                     | 0                   | 0                   | 0                     |

| Overige investeringen 2016-2020 |         |         |        |        |         |
|---------------------------------|---------|---------|--------|--------|---------|
| In euro's (x € 1.000)           | Huidig  | Geb. 1  | Geb. 2 | Geb. 3 | Totaal  |
| Leefbaarheid                    | € 1.925 | € 1.200 | € 250  | € 475  | € 1.925 |

| Grondslagen voor lasten |         |         |
|-------------------------|---------|---------|
|                         | Huidig  | Nieuw   |
| onderhoud               | € 1.224 | € 1.224 |
| overige bedrijfslasten  | € 1.272 | € 1.272 |

**Berekenen**

Naar Start

Naar uitgangspunten

Scenario opslaan Scenario openen

Naam scenario: opdracht 1

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 |                    | Startjaar | Eindjaar |
|------------------|-------------------------------------------|--------------------|-----------|----------|
|                  |                                           |                    |           |          |
| totaal           | 4170                                      | 8161               | 8239      |          |
| Astad            | 60,6%                                     | 2494               | 4934      | 4978     |
| Bstad            | 12,6%                                     | 514                | 1077      | 1116     |
| Cstad            | 26,7%                                     | 1162               | 2150      | 2132     |
|                  |                                           | aantal overige vhe | 1454      | 1145     |

T.o.v. norm WSW

Naar financiële

T.o.v. norm corporatie



## 3. De invoer van data

Ervaringen:

- De format-eisen bij de invoer van data zijn – zoals altijd bij dergelijke applicaties – streng
- Slordigheidjes bij invoer en een te beknopte handleiding leiden snel tot foutmeldingen

(Mogelijke) oplossingen:

- Een uitgebreide Q&A: is beschikbaar
  - Een ‘ontzorg’-variant: bewerken/aanpassen door corporatie ingevoerde data en uploaden naar de tool zelf uitbesteden aan helpdesk (bij try out tot dusverre prima ervaringen)
-





## 4. Nieuwe functionaliteiten

Inmiddels getoond:

- 10-jaars zichtperiode
- Aftoppingsmogelijkheden voor huurbeleid

Gevraagd:

- Aansluiting op scheiding DAEB – N-DAEB
  - Aansluiting op marktwaarde-verplichting
  - Tonen van volkshuisvestelijke bestemming?
  - Aansluiting op / tonen van IBW?
-



## 5. IBW en de Transparantietool

### IBW:

- Drie typen bestedingen; drie elkaar uitsluitende bedragen
- Alle bestedingen – fictief – gepland in 2017
- Extra bestedingsruimte bovenop begroting (dPi)

### Transparantietool:

- Effect van begroot beleid en van alle extra bestedingen in een zichtperiode van 10 jaar; financieel èn volkshuisvestelijk effect
-



# IBW en Transparantietool vergeleken

- Berekeningswijzen geven precies dezelfde uitkomsten
  - IBW-cijfers wekken de verkeerde suggestie omdat de aannamen t.a.v. de bestedingen niet realistisch zijn: alle ruimte wordt in één keer in 2017 opgesoupeerd
  - Daarom voornemen om IBW niet in de Transparantietool op te nemen
-



## 6. Woningwet 2016 (1)

### Marktwaarde op de balans

- In Transparantietool twee balansen tonen (beleidsconform en marktconform)?
  - Nieuwe ratio's (voor solvabiliteit en LtV); beide varianten (o.b.v. marktwaarde / bedrijfswaarde) tonen?
  - Volkshuisvestelijke bestemming op de balans tonen?
-



# Woningwet 2016 (2)

## Scheiding DAEB – N-DAEB

- In Transparantietool 1 bedrijf (t.i.) of 2 bedrijven opnemen?
- Financieel effect van N-DAEB op DAEB wordt getoond
- Wat te doen met gereguleerde huur in N-DAEB?



## 7. Hoe verder?

- Aanscherpen programma van eisen: z.s.m.
  - Afronden zakelijke kant en besluitvorming Aedes: z.s.m.
  - Aanpassing Transparantietool(s) Op tijd voor intern gebruik t.b.v. besprekingen met stakeholders in het kader van het 'bod 2017'.
  - Zie verder tijdpad jaarcyclus in gesprekshandleiding
-