

Simulatie marktwaarde en rendementen

Inzicht in de financiële prestaties van het beleid



Met AEDEX bepaalt de corporatie de financiële prestaties van het afgelopen jaar en kan die prestaties vervolgens benchmarken. Bij de ontwikkeling van nieuw beleid kijkt de corporatie vooruit. Wat is het effect van het nieuwe beleid op de marktwaarde en de rendementen? Om dit inzichtelijk te maken moeten zowel de kasstromen als de marktwaardeontwikkeling worden ingeschat. Dit is mogelijk met WAL. WAL bevat nu naast kasstroomprognoses ook de marktwaardeberekening uit AEDEX en simuleert deze naar de toekomst. De corporatie brengt daarmee de verwachte waardeontwikkeling en rendementen van de complexen/wijken in kaart. De marktwaarde is op deze wijze eenvoudig te integreren in de besluitvorming.

Ondersteuning door ORTEC

Het simuleren van de marktwaarde en rendementen in WALs is eenvoudig. Op basis van reeds bestaande gegevens verzorgt ORTEC de inrichting in WALs. Hieronder vindt u een overzicht van uw werkzaamheden, welke gegevens u dient aan te leveren en wat u kunt verwachten van ORTEC.

Input aan te leveren door de corporatie

- De meerjarenbegroting in WALs;
- De AEDEX marktwaarde.

Werkzaamheden te verrichten door de corporatie

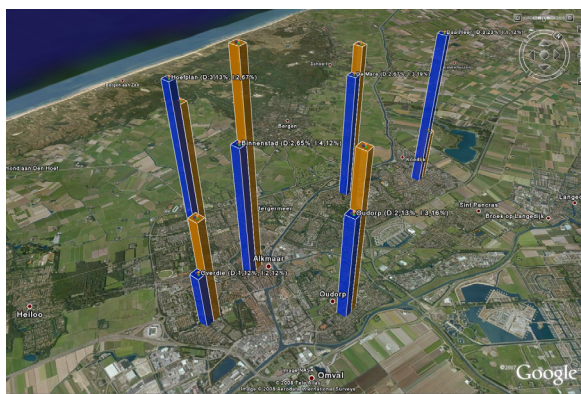
- Afstemmen van de visie op waardegroei in wijken.

Werkzaamheden te verrichten door ORTEC

- Verwerken van de huidige marktwaarde in WALs (integreren AEDEX in WALs);
- Verwerken van de visie op waardegroei in wijken in WALs;
- Simuleren van de marktwaarde en rendementen in WALs;
- Adviseren over de aannames en totstandkoming van de analyse;
- Schrijven van een rapport met de aannames en uitkomsten van de analyse;
- Indien gewenst: overdracht van de werkzaamheden van ORTEC, zodat u in staat bent om de analyse in volgende jaren zelf uit te voeren.

Output aangeleverd door ORTEC

- Een rapport met de aannames en uitkomsten van simulatie marktwaarde en rendementen bij het beleid van de corporatie;
- Een presentatie van de resultaten.



Aanvullende deeloplossingen

Huidige beleidsvoornemens en projecten zijn onderdeel van de meerjarenbegroting. Die plannen zijn vaak maar voor de eerste jaren concreet benoemd. Met een (normatief) strategisch voorraadbeleid kan de corporatie in WALs ook de financiële prestaties voor een langere termijn doorrekenen. Zie hiervoor deeloplossing 'Strategisch Voorraad Beleid'.

Woningcorporaties hebben niet als doel met hun beleid maximaal financieel rendement te behalen. Veel beleid wordt juist gevoerd om er een volkshuisvestelijke prestatie mee te leveren, die vaak ten koste gaat van het financiële rendement. Met de deeloplossing 'meten van volkshuisvestelijke prestaties' brengt de corporatie met behulp van WALs die volkshuisvestelijke prestaties in beeld.

Het beleid van de corporatie brengt risico's met zich mee, die ook de toezichthouder niet zullen ontgaan. Hoe actiever het gevoerde beleid, hoe groter de risico's. Met de deeloplossing 'risicoanalyse en vrije beleidsruimte' brengt ORTEC de risico's in beeld en wordt, rekening houdend met die risico's, de vrije beleidsruimte bepaald.