

# **CONTINUO**

**Model voor verkenning  
van strategische ruimte**

RIK KOOLMA adviseur VH&RO  
Rotterdam, 2009

## Doel van model

Het model is bedoeld voor corporaties en organisaties die onderhandelingen voeren met corporaties over de uitvoering van projecten en gebiedsontwikkeling. Het is gericht op het doorrekenen van projectenprogramma's en verkoopplanningen. Van deze programma's zijn scenario's te maken, waarbij de fasering van nog niet geheel vastliggende projecten bijvoorbeeld variabel te maken is. Ook zijn verschuivingen in het programma (bijvoorbeeld meer nieuwbouwverkoop of meer verkoop uit de bestaande voorraad) als scenario uit te werken. Behalve de financiële resultaten zijn de varianten ook te beoordelen op de ontwikkeling van de woningvoorraad (omvang, portefeuilletypen), waarbij rekening gehouden wordt met de diverse transformaties.

Het model rekent alleen het variabele ofwel het strategische deel van het beleid door. Het vaststaande niet variërende deel van het beleid komt uit berekeningen van de corporaties zelf. De varianten in het model leveren verschillen in jaarresultaten en balansontwikkeling ten opzichte van de vaststaande meerjarenreeksen. De gecombineerde meerjarenreeks en van de kunnen beoordeeld worden vanuit:

- toetsing Centraal Fonds;
- toetsing WSW
- VPB-afdracht.

Omdat de resultaten van investerings- en desinvesteringprogramma's per gebied samen te vatten zijn, is het ook mogelijk om de gevolgen van afspraken met betrekking tot de aanpak van woongebieden door te rekenen en de marge in eventuele onderhandelingen met de gemeente en de rijksoverheid te bepalen.

Het model is bedoeld om snel inzicht te bieden in de strategische ruimte en afwegingen te maken. Wat moet een corporatie bijvoorbeeld doen als de bouwkostenstijging ongunstig hoog is. Is het bestaand programma dan nog uit te voeren zonder financieel in problemen te komen? Geeft een temporisering van enkele projecten 'lucht'. De gevolgen van de omzetting van koop naar huur in het programma, het optreden als achtervang door de afname van onverkoopbare koopwoningen in projecten zijn inzichtelijk te maken, zowel vanuit het oogpunt van kasstromen en financiering als van de vermogensontwikkeling op de middellange termijn. De opnamecapaciteit als achtervang is dus ook te bepalen.

## **Flexibiliteit van het model**

Het model gaat uit van door de corporatie te specificeren standaardexploitatieopzetten voor ingrepen (nieuwbouw huur en koop, woningverbetering, verlenging levensduur, intensief beheer, verkoop etc. Het is mogelijk om het model op eenvoudige manier te gebruiken met slechts enkele projecttypen; evengoed verwerkt het model een veelvoud van soorten ingrepen en categorieën. Ook in de 'output' leent het model zich zowel voor een benadering op hoofdlijnen als een detailbenadering. Weinig of veel scenario's, vaste parameters of in de tijd verlopende parameters maakt voor de berekening en van het model niet uit. Het model voegt zich dus naar de benadering die de opdrachtgever in overleg met de adviseur kiest. Omdat snel nieuwe scenario's uit te werken en door te rekenen zijn is het mogelijk in stappen naar een optimale benutting van de strategische ruimte toe te werken.

## **Inzichtelijkheid van berekeningen**

Het doel is inzicht te bieden in de strategische ruimte. Bestuurders, managers en onderhandelaars ontwikkelen tijdens sessies gevoel voor de cijfers in de afweging. Niet alleen gevoeligheid voor het externe risico's is van belang. Het draait vooral om het vinden van een optimale reactie op de omstandigheden. Inzicht in de gevolgen van de mogelijke strategische keuzen is daarvoor onmisbaar.

Het feit dat model werkt met een database opzet en een geprogrammeerde rekenkern, doet niets af aan de inzichtelijkheid van de resultaten. Het model is geen black box: de resultaten zijn van detailniveau tot het niveau van de balansmutaties te volgen.

Van de rekenkern is het prototype in een spreadsheetvorm, TANGO, beschikbaar.

## Bediening van het model vanuit een venster

Continuo beleidsafwegingsmodel investeringen en verkoop - [continuo\_blad : Formulier]

Bestand Bewerken Beeld Invoegen Opmaak Records Extra Venster Help

districten rayons

gebieden

scenarios

scenario\_geselecteerd  
Sluitende exploitatie 12 sociale huur en 6 vrije sector huur

projecttypen

projectprogramma

VPB afdracht 0%

nieuwbouw koop op balans Waar

parameters

**berekening uitvoeren**

balansprognose oorspronkelijk

resultaat scenario

balansprognose incl scenario

output draaitabel vermogenseffect scenX

output draaitabel PF mutatie scenX

basisjaar prognose  
MJB2007

resultaten projecten

exploitatie projecten

resultaten per project districten financieel

resultaten portefeuille per project en district

## MJB invoer vermogensverloop zonder het te variëren deel van het (des-)investeringsprogramma

Continuo beleidsafwegingsmodel investeringen en verkoop - [balansprognose_o					
Bestand Bewerken Beeld Invoegen Opmaak Records Extra Venster Help					
[Icons]					
	jaar_verslag	jaar	EV_oorspr	MatAct_oorspr	TotVerm_oorspr
	MJB2007	2007	0	193	193
	MJB2007	2008	100	174	274
	MJB2007	2009	205	155	360
	MJB2007	2010	318	135	453
	MJB2007	2011	438	116	554
	MJB2007	2012	567	97	663
	MJB2007	2013	704	77	782
▶	MJB2007	2014	851	58	909
	MJB2007	2015	1.008	39	1.047
	MJB2007	2016	1.175	19	1.195
	MJB2007	2017	1.354	0	1.354
	MJB2007	2018	1.544	0	1.544
	MJB2007	2019	1.621	0	1.621
	MJB2007	2020	1.702	0	1.702
	MJB2007	2021	1.787	0	1.787
	MJB2007	2022	1.876	0	1.876
	MJB2007	2023	1.970	0	1.970
	MJB2007	2024	2.069	0	2.069
	MJB2007	2025	2.172	0	2.172
	MJB2007	2026	2.281	0	2.281
	MJB2007	2027	2.395	0	2.395
	MJB2007	2028	2.514	0	2.514
	MJB2007	2029	2.640	0	2.640
	MJB2007	2030	2.772	0	2.772
	MJB2007	2031	2.911	0	2.911
	MJB2007	2032	3.056	0	3.056
	MJB2007	2033	3.209	0	3.209

## Invoer standaardingrepen (per woning) voorbeeld

Continuo beleidsafwegingsmodel investeringen en verkoop - [projecttypen : Tabel]										
Bestand Bewerken Beeld Invoegen Opmaak Records Extra Venster Help										
volgnr	type_kort	type_lang	stiko_excl_grond	grondkosten	af_boekwaarde	verkoopkosten	verkoopprijs	verkochnperc_jr	perc_absoluut	perc_verk_max
+	1 NwbHuurMid	Nieuwbouw huur middelduur	169760	32251	0	0	0	0%	<input type="checkbox"/>	0%
+	2 NwbHuurGdk	Nieuwbouw huur sociaal	169760	32251	0	0	0	0%	<input type="checkbox"/>	0%
+	3 NwbVerkoop	Nieuwbouw verkoop	169760	32251	0	0	227588	100%	<input type="checkbox"/>	100%
+	4 Parkplts	Parkeerplaats	0	0	0	0	8925	100%	<input type="checkbox"/>	100%
+	7 NwbHrGdkVvk	Nieuwbouw huur sociaal	154760	32251	0	0	0	0%	<input type="checkbox"/>	0%
+	8 NwbHrMidVvk	Nieuwbouw huur middelduur	154760	32251	0	0	0	0%	<input type="checkbox"/>	0%
▶	9 DotSocHuur	Dotatie sociale huurwoning	-38500	0	0	0	0	0%	<input type="checkbox"/>	0%
+	10 DotMidHuur	Dotatie middeldure huurwoning	-38500	0	0	0	0	0%	<input type="checkbox"/>	0%
+	11 VerkSoc25j	Verkoop sociale huurwoning na 25 jaar	0	0	0	0	175000	100%	<input checked="" type="checkbox"/>	1%
+	12 VerkMid25j	Verkoop middeldure huurwon na 25 jaar	0	0	0	0	185000	100%	<input checked="" type="checkbox"/>	1%

vervolg invoer

Continuo beleidsafwegingsmodel investeringen en verkoop - [projecttypen : Tabel]											
Bestand Bewerken Beeld Invoegen Opmaak Records Extra Venster Help											
volgnr	type_kort	type_lang	looptijd	afboeking_jr0	maandhuur_jr1	huurderv_jr1	huurderv_jr2ev	onderhoud_jr1	beheerkosten_jr	zakelijk_jr1	restwaarde
+	1 NwbHuurMid	Nieuwbouw huur middelduur	50	0	573	0,7%	0,7%	1100	900	0	32251
+	2 NwbHuurGdk	Nieuwbouw huur sociaal	50	0	484	0,7%	0,7%	1100	900	0	32251
+	3 NwbVerkoop	Nieuwbouw verkoop	1	0	0	0,0%	0,0%	0	0	0	0
+	4 Parkplts	Parkeerplaats	1	0	0	0,0%	0,0%	0	0	0	0
+	7 NwbHrGdkVvk	Nieuwbouw huur sociaal	25	0	484	0,7%	0,7%	1100	900	0	0
+	8 NwbHrMidVvk	Nieuwbouw huur middelduur	25	0	573	0,7%	0,7%	1100	900	0	0
▶	9 DotSocHuur	Dotatie sociale huurwoning	25	0	0	0,0%	0,0%	0	0	0	0
+	10 DotMidHuur	Dotatie middeldure huurwoning	25	0	0	0,0%	0,0%	0	0	0	0
+	11 VerkSoc25j	Verkoop sociale huurwoning na 25 jaar	1	0	0	0,0%	0,0%	0	0	0	0
+	12 VerkMid25j	Verkoop middeldure huurwon na 25 jaar	1	0	0	0,0%	0,0%	0	0	0	0

Met het bijgeleverde spreadsheetmodel TANGO kunnen de standaard ingrepen van te voren voor 1 woning doorgerekend en geoptimaliseerd worden.

## Invoer projecten: combinatie van jaartal oplevering, standaardingrepen en aantallen

Continuo beleidsafwegingsmodel investeringen en verkoop - [projecten : Tabel]

Bestand Bewerken Beeld Invoegen Opmaak Records Extra Venster Help

district	Gebied	scenario	status	fincompl	project_kort	project	opleveringsjaar	prioriteit
Z	Es	01		0	Esch	De Weiakker te Esch soc mid huur verk 50 ja	2008	belangrijk
type kort		aantal_eenhe						
NwbHrGdkVvk		12						
NwbHrMidVvk		6						
DotSocHuur		12						
DotMidHuur		6						
*		0						

## Mogelijkheid van scenario's (uiteenlopende projecten programma's)

Continuo beleidsafwegingsmodel investeringen en verkoop - [scenarios : Tabel]

Bestand Bewerken Beeld Invoegen Opmaak Records Extra Venster Help

scenariocode	scenario omschrijving							
01	Sluitende exploitatie 12 sociale huur en 6 vrije sector huur							
district	Gebied	status	fincompl	project_kort	project	opleveringsjaar	prioriteit	
+ Z	Es		0	Esch	De Weiakker te Esch soc mid huur verk 50 ja	2008	belangrijk	
+ Z	Es		0	EschVerk	De Weiakker Esch verkoop na 25 jaar	2033	belangrijk	

## Invoer parameters in variabele perioden; eventueel in elk jaar te variëren

Continuo beleidsafwegingsmodel investeringen en verkoop - [parameter\_perioden]

Bestand Bewerken Beeld Invoegen Opmaak Records Extra Venster Help

vanafjaar Arial 10 B I U

	vanafjaar	totjaar	huurstijging	beheerk	bouwkost	onderh	zak_lasten	grondk	financieringsrente	rekenrente	waardestijg_OZ	boekwaarden
▶	2007	2008	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,000%	0,000%	0,00%	0,00%
	2008	2009	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,000%	5,000%	3,25%	0,00%
	2009	2060	2,25%	2,25%	0,00%	3,25%	2,25%	0,00%	5,000%	5,000%	3,25%	0,00%