

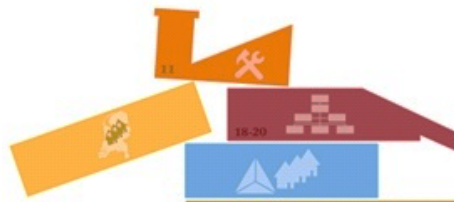


Welke keuzes maakt u op weg naar een duurzaam maatschappelijk bedrijfsmodel?

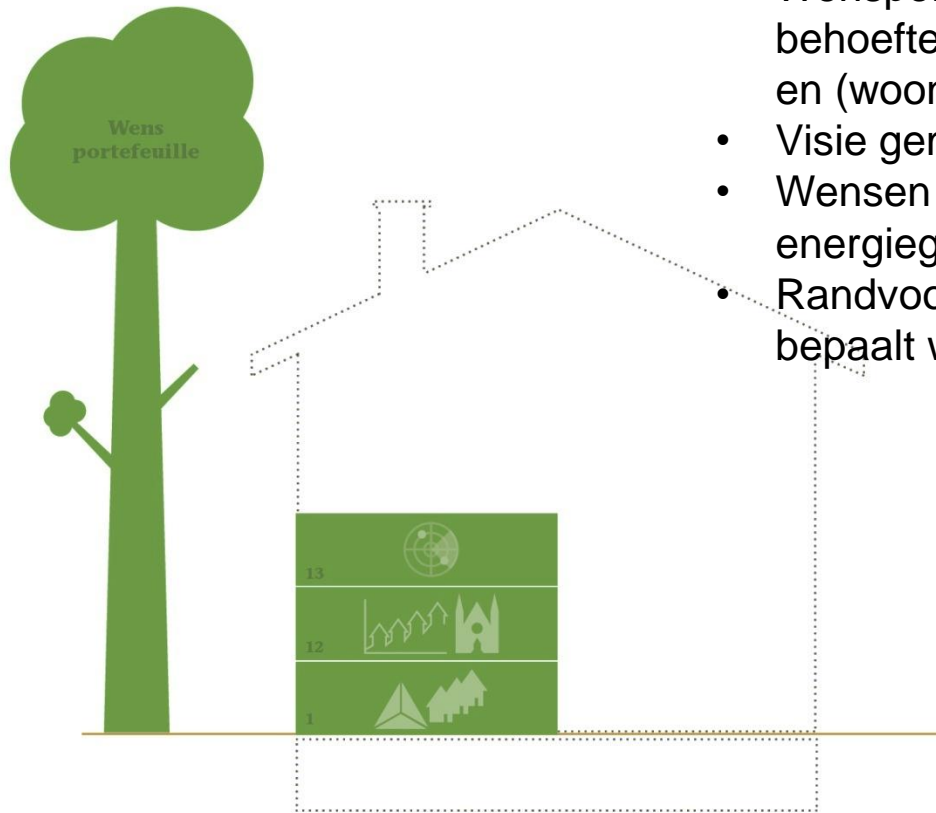
Welkom

Inleiding

- Duurzaam - Maatschappelijk - Bedrijfsmodel
 - Strategische sturing gericht op gezond bedrijfsmodel
 - Lange termijn financieel gezond (duurzaam)
 - Realiseren volkshuisvestelijke doelstellingen (maatschappelijk)
- Balans tussen maatschappelijk doel en financieel resultaat
- Is corporatie 'in control', risicobeheersing en governance
- Beoordeling WSW van de keuzes die de corporatie maakt bij haar bedrijfsmodel en bij de beheersing van de risico's in dit bedrijfsmodel:
 - 24 business-riskvragen als steun voor beoordeling
 - Beoordeling in samenhang (geen 'afvinklijstje')

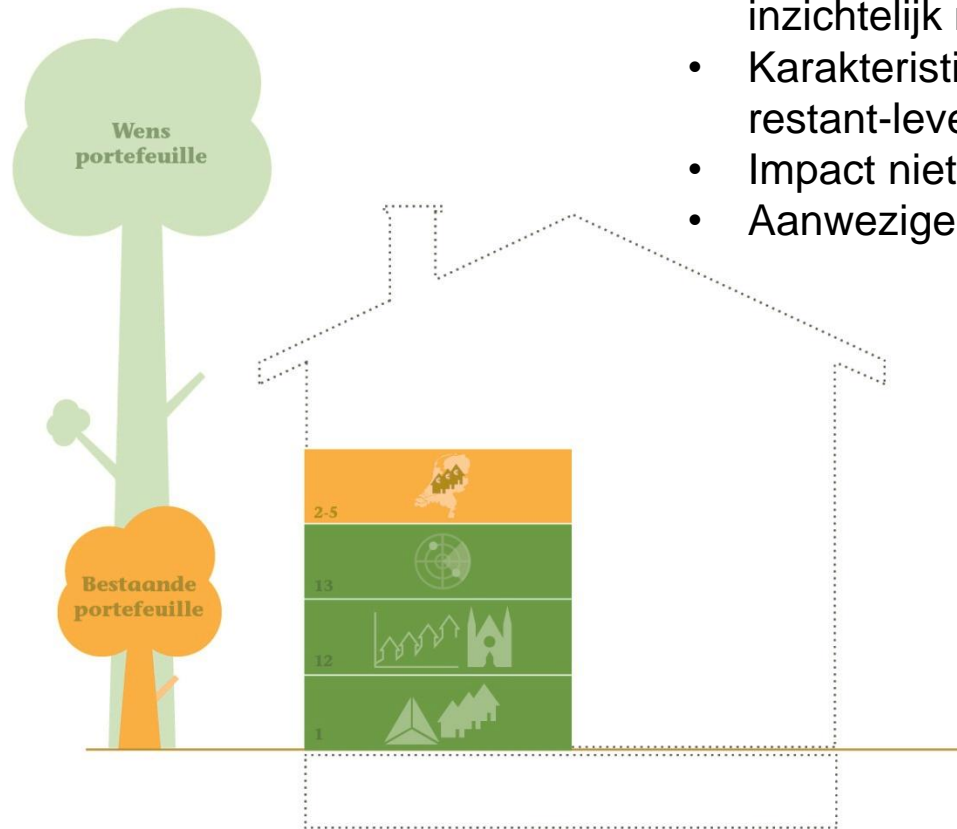


Portefeuillestrategie: 1. Wensportefeuille



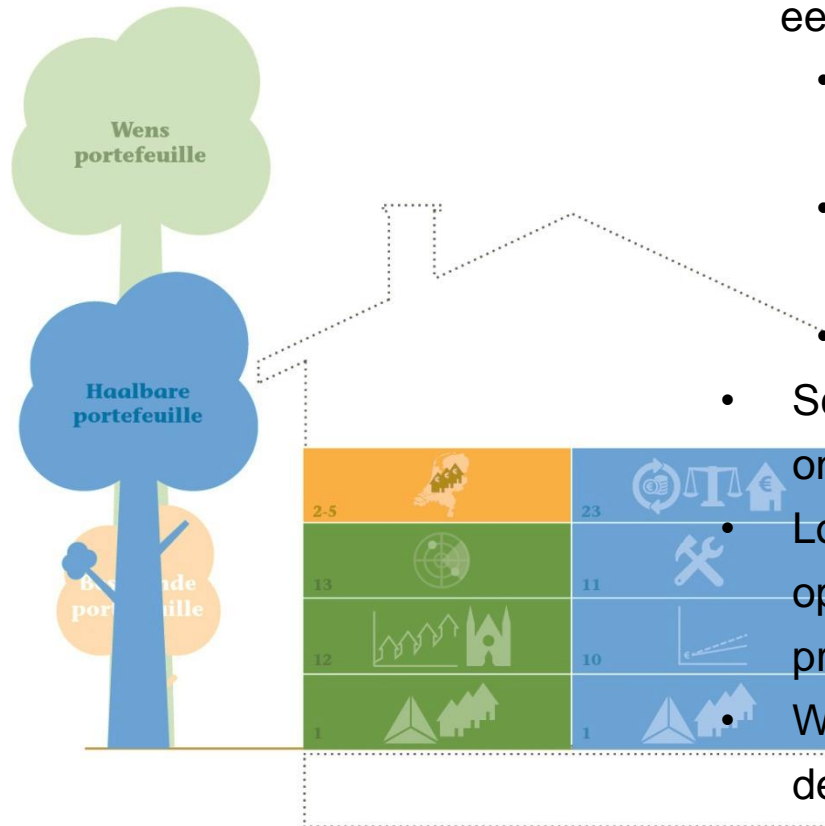
- Wensportefeuille op basis van inventarisatie behoefte (onderzoek naar markt, demografie en (woon)kwaliteit)
- Visie gemeente speelt hierin ook een rol
- Wensen op gebied van milieu en energiegebruik ook hierin meenemen
- Randvoorwaarde: regelgeving (o.a. Novelle) bepaalt werkterrein corporatie

Portefeuillestrategie: 2. Bestaande portefeuille



- Risico's in de huidige woningvoorraad inzichtelijk maken
- Karakteristieken: o.a. woningtypes, ouderdom, restant-levensduur, objectieve kwaliteit,
- Impact niet-DAEB, BOG en zorgvastgoed
- Aanwezige projecten en grondposities

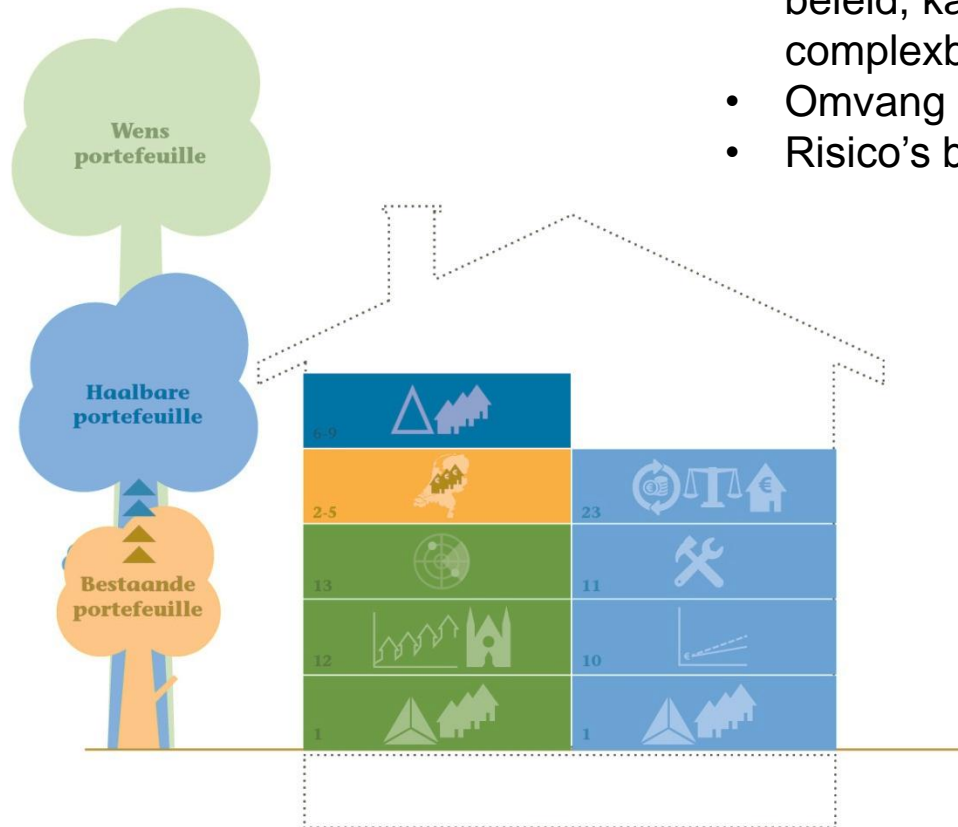
Portefeuillestrategie: 3. Haalbare portefeuille



- Belangrijke elementen in het keuzeproces van een corporatie naar duurzaam bedrijfsmodel:
 - Maatschappelijk doel: beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid
 - Financiële strategie (risicobereidheid), ratio's en kpi's en financieringsstrategie
 - Inzet van het vastgoed
- Scenario's zijn relevant om keuzes te onderbouwen
- Lokale afstemming (collega-corporaties) om opgave te realiseren en met gemeente prestatieafspraken te maken
- WSW tracht het risico in kaart te brengen dat de corporatie niet de goede portefeuille strategie heeft (niet de juiste dingen doet)

Realisatie portefeuillestrategie: 1. Transitie

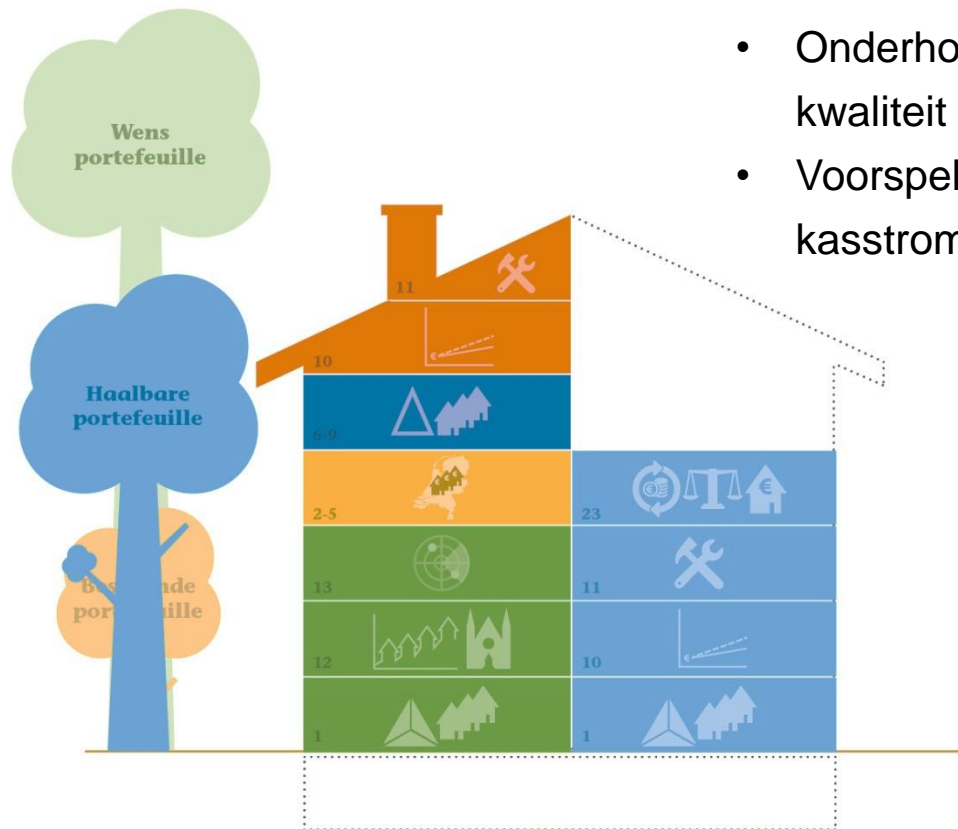
- Van bestaande portefeuille naar (financieel) haalbare portefeuille
- Strategie vertalen naar concrete uitvoering beleid, kasstromen, verkoopbeleid en complexbeheerplannen
- Omvang van de transitie
- Risico's beheersen van de transitie



Realiseren portefeuillestrategie: 2. Beheer

Beheer moet passen bij de gekozen strategie:

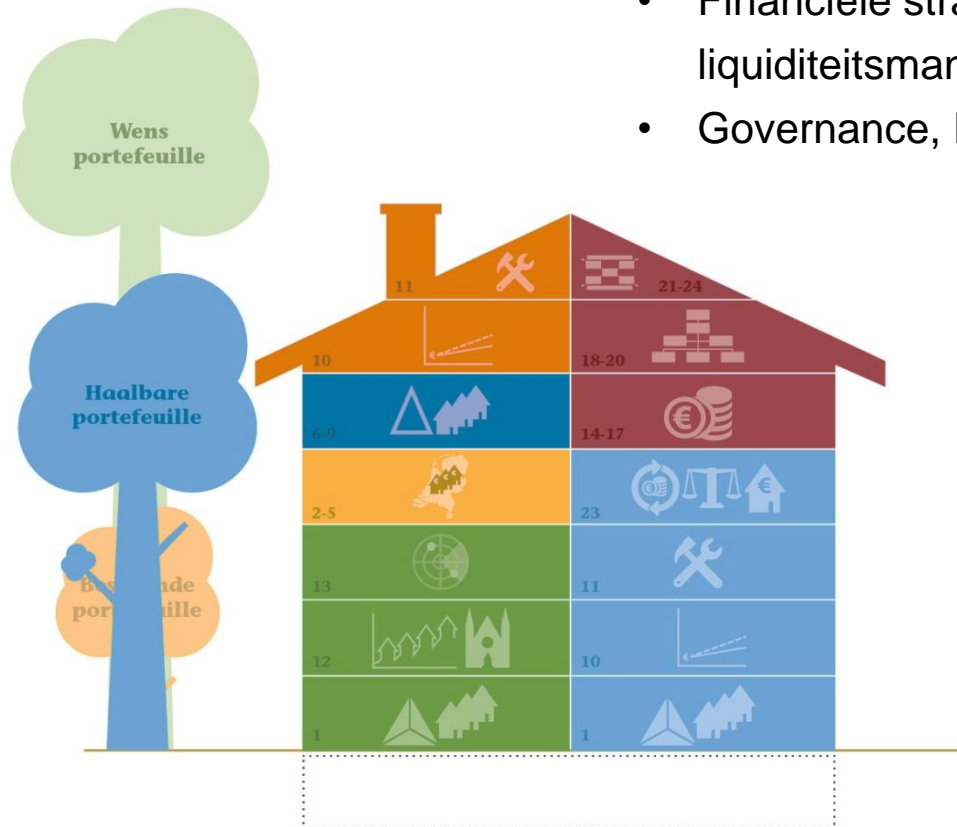
- Huurbeleid, rekening houdend met betaalbaarheid
- Onderhoudsbeleid, gericht op instandhouding kwaliteit
- Voorspelbaarheid en stabiliteit van kasstromen



Management model: Sturing en Beheersing

WSW kijkt naar:

- Risicomanagement en risicobereidheid
- Kwaliteit van de financiële prognoses
- Financiële strategie en financiering, -beleid en liquiditeitsmanagement
- Governance, kwaliteit van bestuur en management



WSW Risicobeoordeling



Bedrijfsmodel bepaalt de financiële positie. Door de beoordeling van het bedrijfsmodel worden de risico's op de aangegeven financiële positie helder. Zo komen we tot een integrale beoordeling van de corporatie.



WSW stelt zijn presentaties zo zorgvuldig mogelijk samen. Desondanks kan het voorkomen dat deze presentatie onvolkomenheden bevat. Aan onvolkomenheden kunnen geen rechten worden ontleend. WSW garandeert niet dat de informatie hierin correct is, up to date is of compleet is en moet derhalve ook niet als zodanig beschouwd worden.

De teksten en grafische voorstellingen in deze presentatie mogen niet worden gebruikt zonder schriftelijke toestemming van WSW.

Voor gebruik van gegevens uit deze presentatie en gevolgen is de gebruiker zelf verantwoordelijk. WSW wijst u er expliciet op dat WSW niet aansprakelijk is voor enige schade die voortvloeit uit het gebruik.