



Sla een aantal vliegen in één klap met het terugverdienmodel:

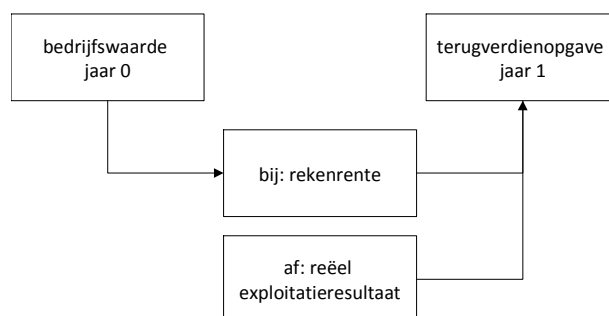
- kies voor waardesturing
- regel de toerekening van kosten aan de complexen
- zorg voor een nacalculatie van de exploitaties ten opzichte van de bedrijfswaardeberekeringen bij investering.

Bedrijfswaarde = DKP

Sinds de bruteringsvoeren woningcorporaties een exploitatie volgens de dynamische kostprijsmethode, waarbij ze zelf als subsidieverstrekker optreden (afboeking onrendabel deel van de investering). Dit exploitatiemodel is overgenomen van de rijksoverheid inclusief de normatieve bepaling van de kosten. Nacalculatie vindt in de regel niet meer plaats. Door de rol van het WSW en de bedrijfsfinanciering ontbreekt de druk die financiers anders uitoefenen om de investering terug te verdienen.

Hoe werkt het terugverdienmodel?

Eerst wordt in overleg gezocht naar een werkbare methode van kosten-toerekening aan de complexen. Er komen modellen waarmee gedurende de exploitatieperiode de terugverdienopgave en de terugverdien capaciteit van elk complex tegenover elkaar gezet worden. De terugverdienopgave is de bedrijfswaarde jaarlijks verhoogd met de rekenrente en aangevuld met het reële exploitatieresultaat. Er zullen complexen zijn waarvan de terugverdien capaciteit tekortschiet. Afwaarderen of de strategie aanpassen is dan het devies.



Wat is nodig voor het terugverdienmodel?

- pilot met geïnteresseerde en innovatieve controllers en beleidsadviseurs
- ontwikkeling van modellen en processen
- een plan voor de implementatie
- bestuursbesluit voor overgang van pilot naar implementatie

Welke voordelen biedt het model?

- maatwerkoplossing *in company*
- bewaking van terugverdiendoelstelling
- doelstellingen per portefeuille(houder)
- efficiëntie op operationeel niveau
- financiële basis strategisch voorraadbeleid

Rik Koolma Vastgoedstrategie & Prestatiesturing is een specialist voor de ontwikkeling van modellen die strategische keuzen van Woningcorporaties ondersteunen. Hij is innovatief en heeft veel praktijkervaring met beleidsontwikkeling en bedrijfssystemen.

contactgegevens
dr.ir. H.M. Koolma
rik.koolma@planet.nl
06 53981062
www.rikkoolma.com