

## Vermogensallocatie aan doelstellingen

Drs A.Ton.G. van Welie  
ORTEC bv

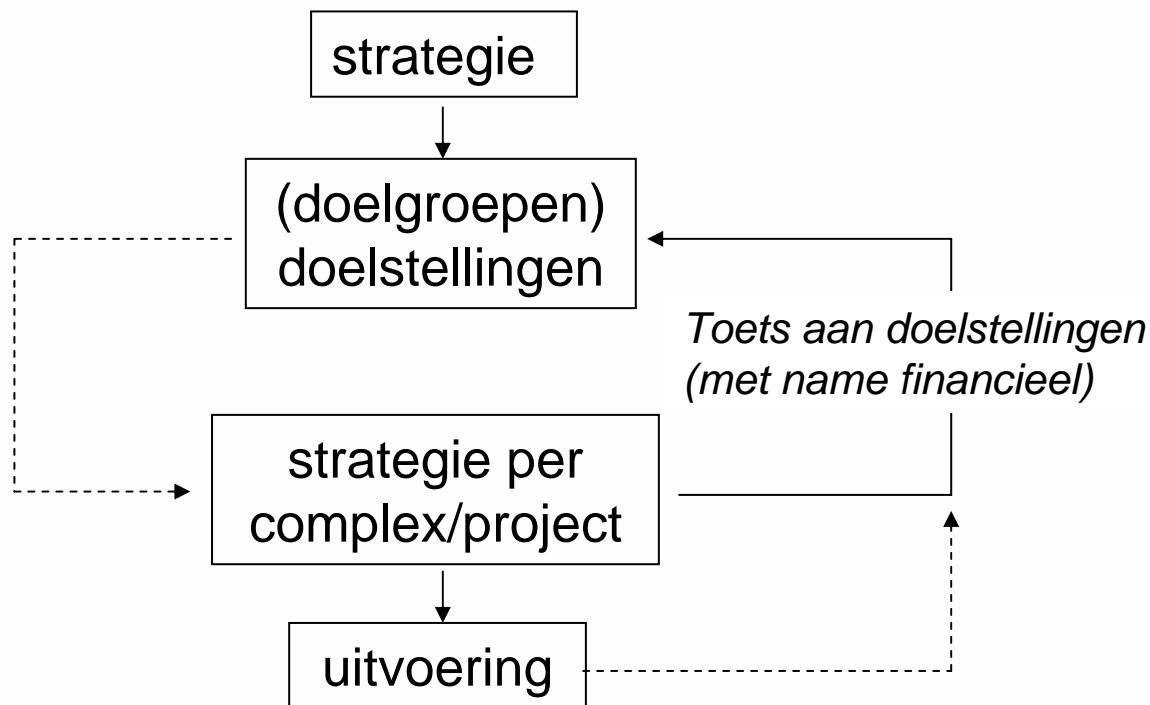


ICP+Group  
INTERNATIONAL CONSULTING PARTNERS

ORTEC



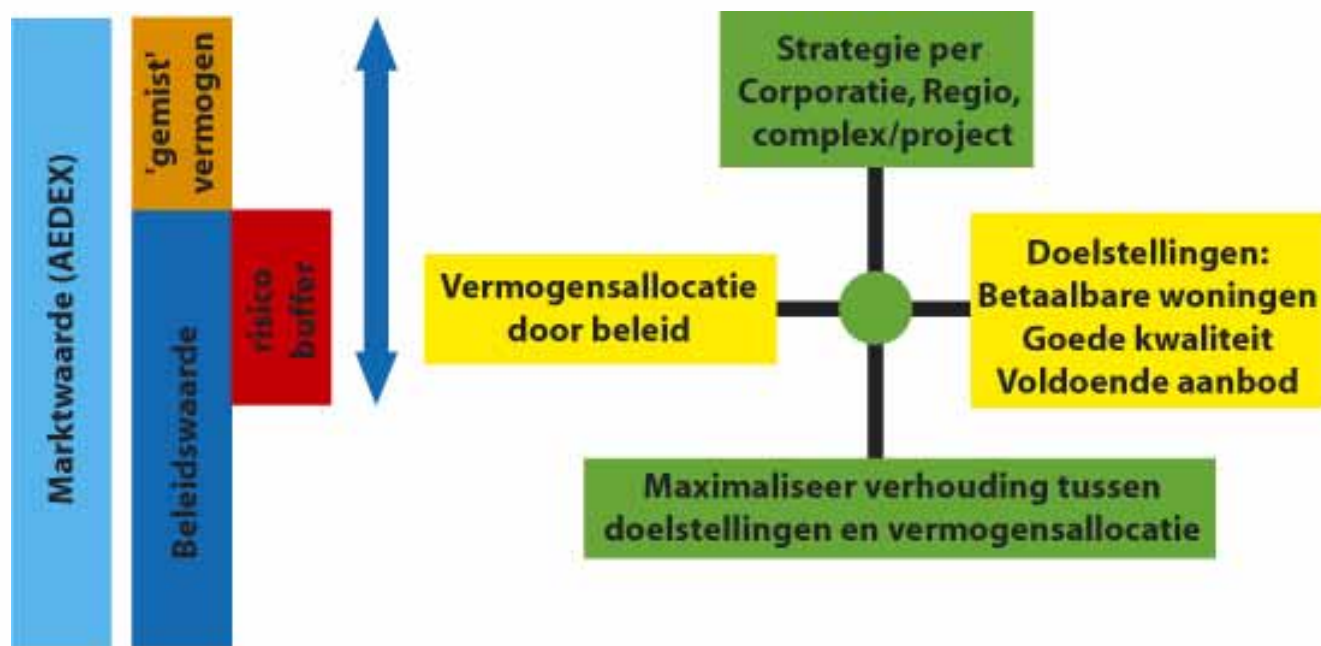
## Huidige voorraadproces



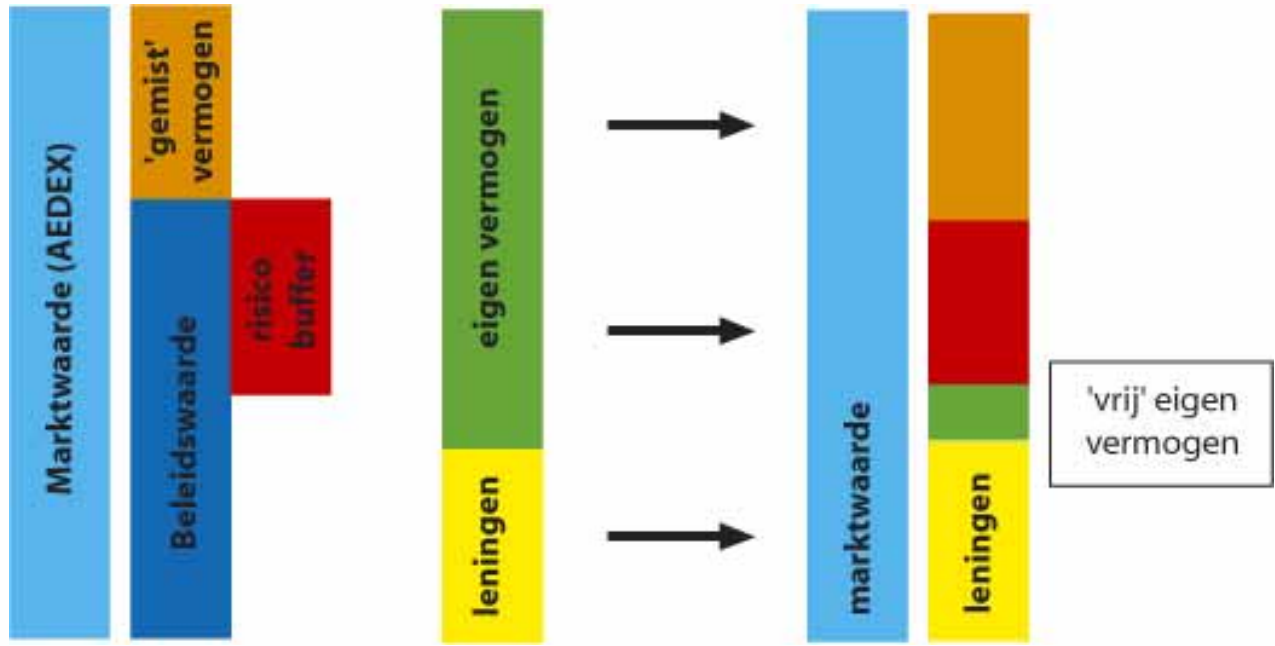
# Voorraadproces



## Vermogensallocatie & doelstellingen



# Restrictie op vermogen



## Een voorbeeld

### Uitgangssituatie corporatie

- Verhuureenheden : 20.000
- Leningen : 500.000 (60 mrd voor 2.4 mln VHE)
- Gem. AEDEX waarde : 75.000 (31.2 mrd voor 412.000 VHE)
- Gem. 'Beleidswaarde' : 35.000
- Gem. Oppervlakte : 70

### Doelstellingen corporatie

- Aantal woningen in de kernvoorraad
- Bepaald volume verkoop
- Bepaald volume nieuwbouw
- Vergroten gemiddelde oppervlakte woning



ICP+Group  
Real Estate Management

ORTEC

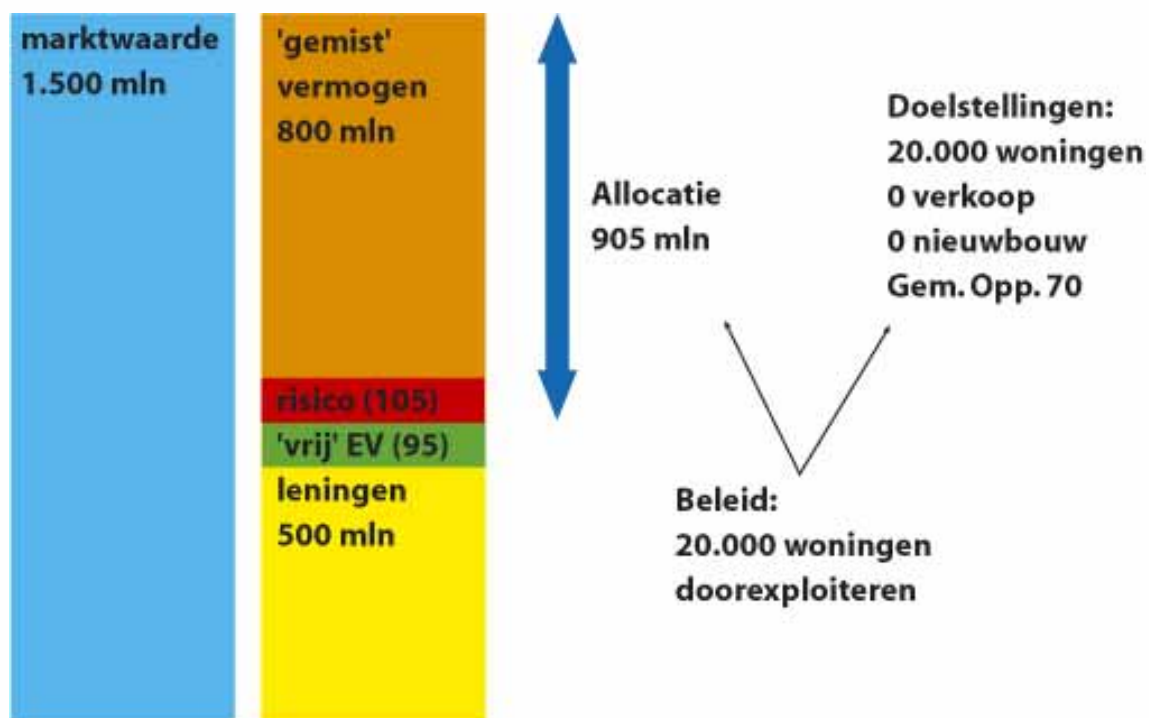


## Een (normatief) voorbeeld

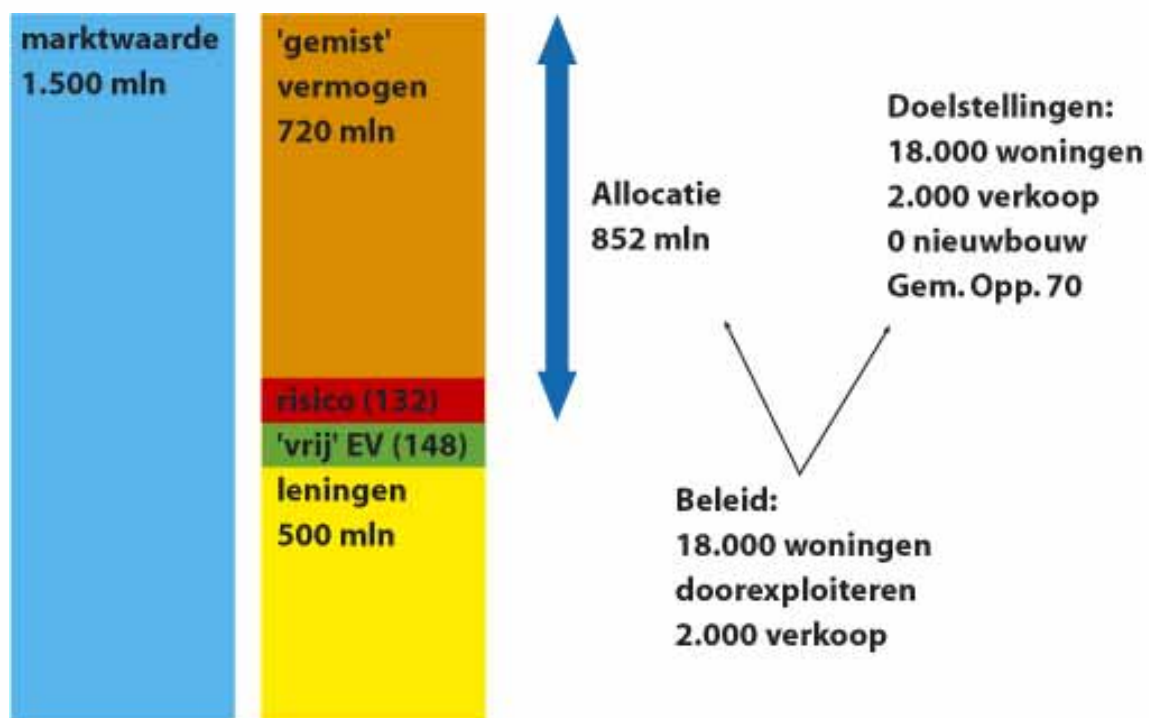
Maatregel	Waarde		Eigen vermogen			Vreemd vermogen	Score Doelstellingen		
	AEDEX	Beleid	'gemist'	risico	allocatie		#kernv.	#verkoop	#nieuwb. oppervl.
Doorexploiteren	75	35	40	5	45	0			70
Huur temperen	75	25	50	4	54	0			70
Verkoop	75	75	0	19	19	0	1		0
Sloop	75	10	65	1	66	0			0
...									
Nieuwbouw	88	60	28	12	40	80		1	80
...									



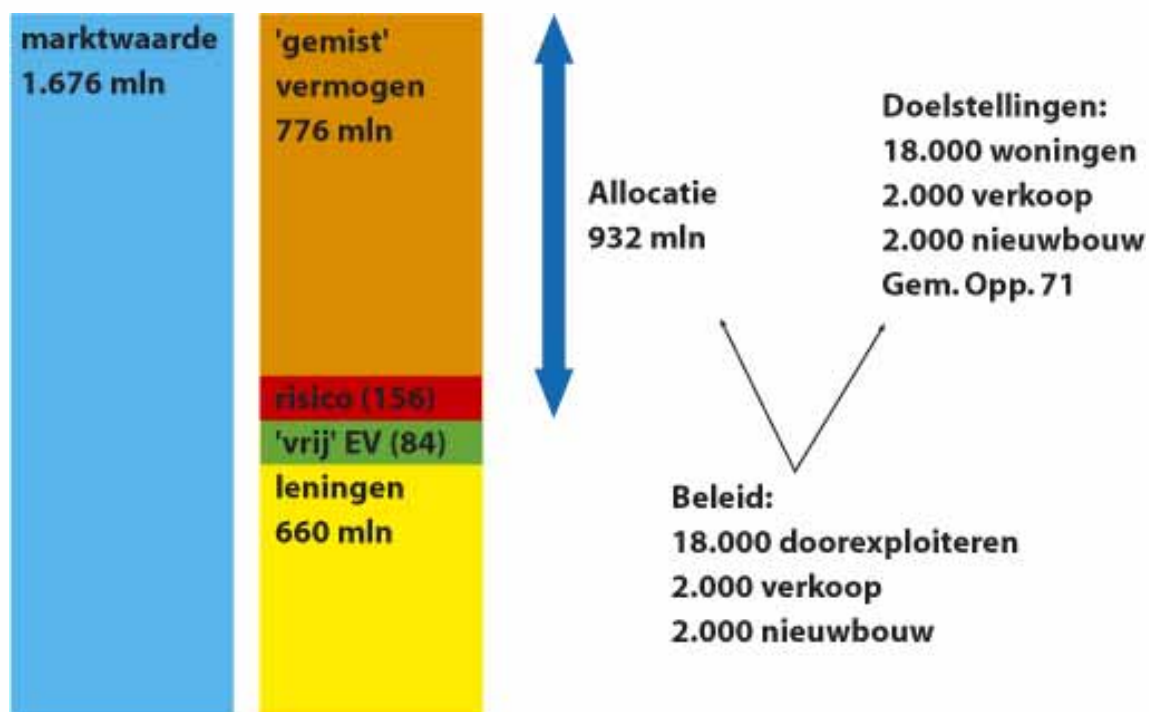
## Basisvariant



## Verkoop 2.000 woningen



## Verkoop & Nieuwbouw 2.000 woningen



## Conclusie

- In praktijk blijkt de koppeling tussen doelstellingen en strategieën moeilijk.
- Om strategieën tegen elkaar af te wegen is uniformiteit nodig m.b.t. de kosten en opbrengsten van een strategie.
  - Kosten = beslag op middelen = vermogensallocatie (= verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde + risicobuffer)
  - Opbrengsten = impact (=score) op de doelstellingen
- Optimale strategie = strategie met de beste score op de doelstellingen gegeven een bepaalde vermogensallocatie
- Deze strategie (verhouding doelstellingen/allocatie) is:
  - Afhankelijk van de ambitie van de corporatie;
  - Gerestricteerd door het beschikbaar vermogen van de corporatie.

