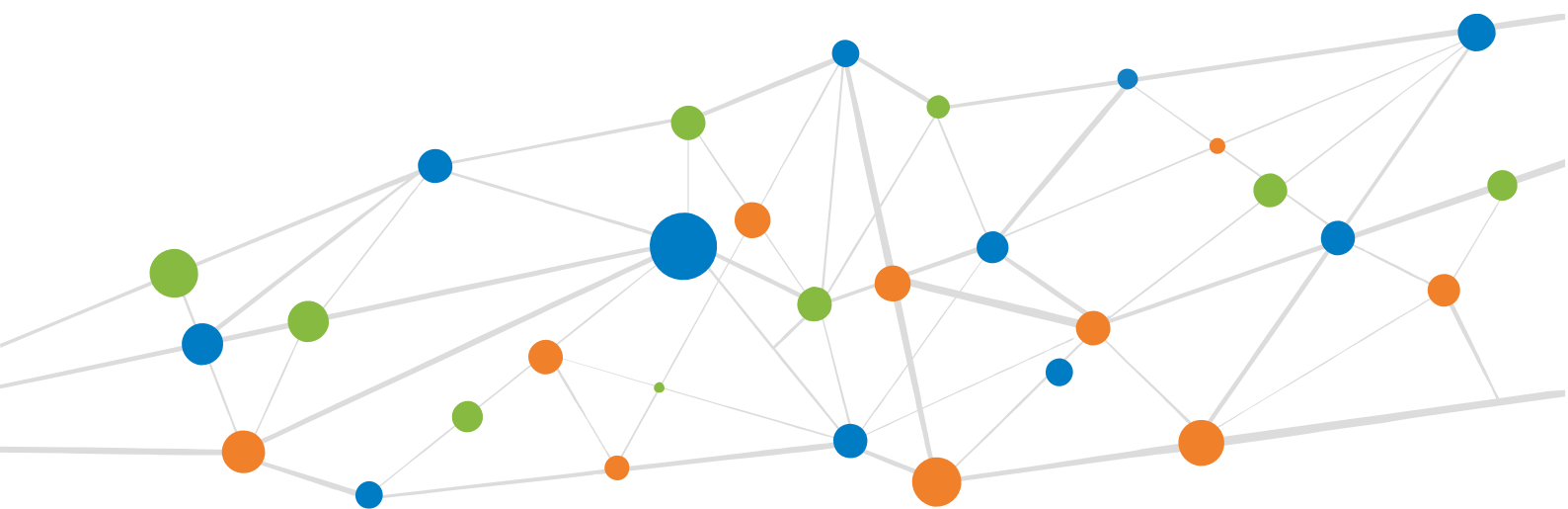


Rekenmodel IBW 2018

Handleiding

Mei 2018



Inhoud

Handleiding Rekenmodel IBW 2018.....	3
1. Hoe gaat u aan de slag?	4
2. Beschrijving tabbladen	5
2.1. Algemeen	5
2.1.1. Menu	5
2.1.2. INF_DPI	5
2.2. Uitkomsten.....	5
2.2.1. Hoofdscherm	5
2.2.2. IBW per gemeente.....	8
2.2.3. UITK_CORP_V	8
2.2.4. UITK_CORP_S.....	8
2.3. Berekeningen.....	8
2.4. Parameters investeringen	8
2.5. Ratio-berekeningen.....	9

Handleiding Rekenmodel IBW 2018

Dit is de handleiding voor het IBW Rekenmodel 2018. Met het IBW Rekenmodel 2018 kunt u drie dingen:

1. U kunt zien hoe de berekening van de IBW voor nieuwbouw, verbetering en huurmatiging tot stand komt;
2. U kunt eigen normen voor financiële ratio's van de DAEB-tak kiezen en zien wat het effect is op de bestedingsruime volgens de IBW-methodiek.
3. U kunt aannames voor investeringen in nieuwbouw en verbetering instellen zodat deze overeenkomen met uw eigen beleid.

Wanneer u varieert met eigen normen danwel met investeringsparameters blijft u altijd ook de originele uitkomsten zien

DISCLAIMER: In het model treft u de corporatiegegevens aan die de basis vormen voor de berekeningen. Deze gegevens betreffen de dPi 2017 en zijn afkomstig van MinBZK/CorpoData en zijn zonder bewerking door Ortec Finance overgenomen. Eventuele wijzigingen in de DAEB-scheiding of in de voornemens sinds indiening van de dPi zijn niet verwerkt.

1. Hoe gaat u aan de slag?

Hoe gaat u met het Rekenmodel IBW 2018 aan de slag? Met het Rekenmodel IBW kunt u de IBW-bedragen herberekenen rekening houdend met uw eigen financieel beleid en uitgangspunten voor investeringen.

In het hoofdscherm geeft u de normen op voor de financiële ratio's zoals u deze wil hanteren bij uw eigen beleid. In het scherm 'INST_DET' kunt u de investeringsparameters wijzigen.

In de hoofdscherm voor DAEB en niet-DAEB ziet u vervolgens de bedragen en in het tabblad 'IBW per gemeente' kunt u de uitsplitsing zien per gemeente.

De overige tabbladen tonen de berekening van de bedragen en de ratio's bij volledige besteding van de bedragen.

2. Beschrijving tabbladen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de tabbladen in het IBW Rekenmodel 2018. De tabbladen zijn opgedeeld in vier paragrafen:

- Algemene tabbladen
- Tabbladen met uitkomsten
- Tabbladen met berekeningen van investeringsruimte en ruimte voor huurmatiging
- Tabbladen met berekeningen van de ratio's

2.1. Algemeen

Deze paragraaf bespreekt de tabbladen 'menu' en 'INF_DPI'.

2.1.1. Menu

Het tabblad menu dient ter navigatie. Vanuit dit tabblad kunt u naar alle andere tabbladen navigeren door te klikken op de links.

2.1.2. INF_DPI

In dit tabblad ziet u de informatie uit de dPi die de basis vormt voor de berekeningen. In het tabblad zijn niet alle gegevens uit de dPi overgenomen. Deze gegevens zijn niet bewerkt door Ortec Finance.

Alleen gegevens die noodzakelijk zijn voor berekening van de IBW zijn meegenomen. Het gaat hier om gegevens uit de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Indien de corporatie onder het verlicht regime valt, dan is er sprake van één corporatie.

Indien de corporatie een hybride scheiding doorgevoerd heeft, dan zijn de beide niet-DAEB-delen (binnen en buiten de TI) gesaldeerd als ware er één niet-DAEB-tak.

2.2. Uitkomsten

In deze paragraaf worden de tabbladen van het Rekenmodel IBW 2018 besproken waarop u de uitkomsten van de berekeningen kan zien.

2.2.1. Hoofdscherm

In het Rekenmodel IBW 2018 zijn er twee hoofdschermen, eindigend op _D (DAEB) en _ND (niet-DAEB).

Het hoofdscherm is het belangrijkste scherm in het model. Het hoofdscherm bestaat uit vier onderdelen:

- Uitkomsten
- Financiële normen
- Grafieken met het verloop van de financiële ratio's
- Een tabel met de cijfers uit de grafieken

Uitkomsten

Bij het tabblad Hoofdscherm_D ziet u de drie totaalbedragen voor investeringen in nieuwbouw, -verbetering en huurmatiging (zowel de standaarduitkomst als de alternatieve uitkomst).

Uitkomsten DAEB

IBW-bedrag voor	Alternatief	Standaard
Nieuwbouw	68.600	91.000
Verbetering	61.300	81.200
Huurmatiging	3.200	4.160

De standaarduitkomst is de oorspronkelijke uitkomst van de IBW zoals die is berekend voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken. De alternatieve uitkomst is de uitkomst zoals die tot stand komt op basis van eventuele alternatieve financiële grenzen en investeringsparameters die de gebruiker van het model ingeeft.

Bij het tabblad Hoofdscherm_ND ziet u de twee bedragen voor investeringen in nieuwbouw en de bijdrage aan de DAEB-tak staan. Omdat het niet mogelijk is om in de niet-DAEB-tak te rekenen met afwijkende parameters, ziet u alleen de standaarduitkomst.

Uitkomsten Niet-DAEB

IBW-bedrag voor	Standaard
Nieuwbouw	78.400
Bijdrage aan DAEB	35.500

Normen financiële ratio's

In de tabel 'normen financiële ratio's' kunt u de normen aanpassen. Dit kan alléén in de DAEB-tak. Voor de niet-DAEB-tak kunt u dit niet aanpassen.

Alternatieve normen

Normen financiële ratio's	ICR	Loan to Value	Solvabiliteit	Dekkingsratio
Alternatieve norm	1,40	75,0%	20,0%	70,0%
Standaardnorm	1,40	75,0%	20,0%	70,0%
Minimum/maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum

Er is gerekend met afwijkende investeringsparameters

Per grens is aangegeven of het een minimum- of maximumgrens betreft. U ziet de standaardnormen waarmee de standaarduitkomst van de IBW is berekend en in de zalmroze cellen kunt u de grenzen invoeren die overeenkomen met uw eigen beleid.

Onderaan de tabel ziet u één grote oranje regel. Wanneer u in het model kiest om gebruik te maken van alternatieve investeringsparameters (op te geven via het tabblad 'INST_DET') dan zal deze cel automatisch oplichten. Indien u hiervan geen gebruik maakt dan blijft de regel wit.

Grafieken verloop kengetallen

In de grafieken met het verloop van de kengetallen ziet u de vijf financiële ratio's. U kunt in de zalmroze cel kiezen voor welk bestedingsdoel (nieuwbouw, verbetering of huurmatiging) u de grafische uitkomsten wil laten zien.

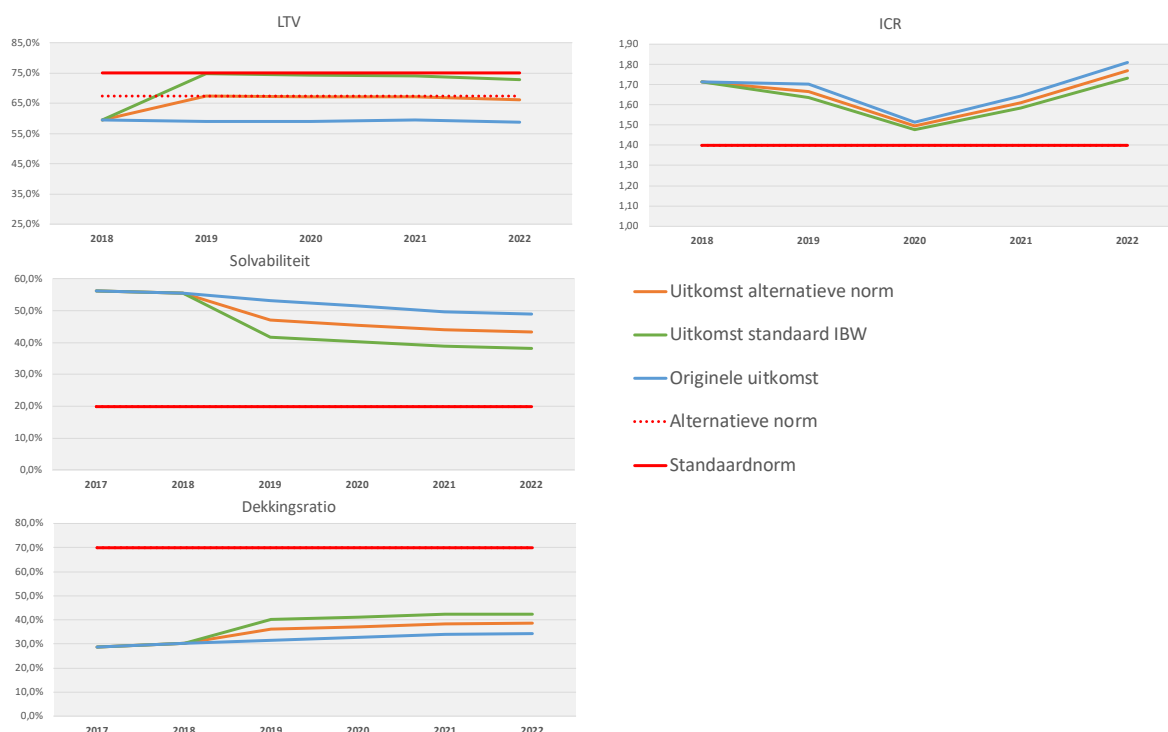
In elke grafiek zijn altijd drie lijnen te zien:

- De standaardnorm voor de ratio (doorgetrokken rode lijn)
- Het verloop van de ratio op basis van de oorspronkelijke investeringsvoornemens van de corporaties (de dPi), zonder inzet van de IBW (blauwe lijn)
- Het verloop van de ratio bij volledige inzet van de IBW (doorgetrokken groene lijn)

Grafieken verloop ratio's

Toon uitkomsten voor

Nieuwbouw



Wanneer u de financiële grenzen aanpast dan ziet u een gestippelde rode lijn verschijnen. Deze lijn is de ondergrens die u zelf heeft gekozen in het model. Daarnaast verschijnt een gestippelde groene lijn die het verloop van de financiële ratio's laat zien die het gevolg zijn van het hanteren van uw eigen financiële normen en investeringsparameters.

Data grafieken

In deze tabel kunt u het verloop van de ratio's per jaar zien. Deze tabel wordt gebruikt als input voor de grafieken.

2.2.2. IBW per gemeente

In het tabblad kunt u per gemeente zien wat de IBW is. De IBW wordt verdeeld op basis van het aantal woningen per gemeente.

2.2.3. UITK_CORP_V

Het tabblad UITK_CORP_V bevat een cijfermatig overzicht van de uitkomsten op basis van financiële grenzen en investeringsparameters zoals u die invoert.

2.2.4. UITK_CORP_S

Het tabblad UITK_CORP_S bevat een cijfermatig overzicht van de standaarduitkomsten van de IBW.

2.3. Berekeningen

De berekeningen voor de IBW vinden plaats in vijf tabbladen:

- BER_N_D Nieuwbouw DAEB
- BER_V_D Verbetering DAEB
- BER_H_D Huurmatiging DAEB
- BER_N_ND Nieuwbouw Niet-DAEB
- BER_B_NDBijdrage aan DAEB (door) Niet-DAEB

De tabbladen zijn allemaal gelijk van opzet. Per ratio worden de relevante data opgehaald uit het tabblad 'INF_DPI', vervolgens wordt voor ieder jaar een bedrag berekend. Het laagste bedrag komt terecht in kolom E waarna uit al die bedragen het laagste bedrag gekozen wordt.

In de tabbladen wordt altijd gerekend aan de alternatieve uitkomst van de IBW. De standaarduitkomst is opgeslagen in het tabblad UITK_CORP_S

Als de corporatie valt onder bijzonder beheer bij het WSW (er staat "Ja" op het blad INF_DPI bij de regel Bijzonder beheer (WSW)), wordt de uitkomst van de berekening automatisch aangepast tot nul.

2.4. Parameters investeringen

Eén van de belangrijke onderdelen in het IBW Rekenmodel zijn de (aanpasbare) aannames voor investeringen. Dit tabblad bestaat uit een aantal onderdelen:

- Algemene aannames over rente, inflatie en verhuurderheffing
- Aannames over nieuwbouwinvesteringen
- Aannames over verbeterinvesteringen
- Aannames over de marktwaarde-effecten van huurkorting
- Bedrijfswaardeberekeningen voor nieuwbouw- en verbeterinvesteringen

Rente, inflatie en verhuurderheffing

De aannames over rente en inflatie zijn conform het beoordelingskader voor de DAEB-scheiding van de Aw. De percentages voor de verhuurderheffing zijn conform de meest recente wetgeving.

Aannames over nieuwbouwinvesteringen (DAEB en niet-DAEB)

Om de onrendabele top van nieuwbouwinvesteringen goed te kunnen bepalen wordt een volledige bedrijfswaardeberekening uitgevoerd. De bedrijfswaarde kent 5 componenten: de huur, onderhoudskosten, verhuurderheffing, restwaarde en beheerskosten. Al deze variabelen zijn vrij in te stellen, net als de restwaarde en de restant levensduur. De verhuurderheffing wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde.

De marktwaarde in verhuurde staat kan 'hard' ingegeven worden en wordt niet berekend in het IBW Rekenmodel 2018.

Aannames over verbeterinvesteringen (DAEB)

Net als bij nieuwbouwinvesteringen moet ook bij verbeterinvesteringen het effect van investeringen op de kengetallen berekend worden. Daarbij zijn dezelfde parameters beschikbaar als bij nieuwbouwinvesteringen. Het grote verschil hier is dat er twee keer een bedrijfswaardeberekening wordt uitgevoerd: de bedrijfswaarde voorafgaand aan de verbetering en de bedrijfswaarde na verbetering.

Aannames over marktwaarde-effecten van huurmatiging (DAEB)

Hier kan het effect van huurmatiging op de marktwaarde in verhuurde staat worden ingesteld (zowel de marktwaarde die in de boeken staat als de marktwaarde rekening houdend met de volkshuisvestelijke bestemming). Bij de berekening van het effect van huurmatiging wordt het effect op de LTV berekend op basis van een factor C, de contante waarde van de huren gedeeld door de huurkasstroom. Deze informatie is niet beschikbaar in de dPi voor de marktwaarde. Daarom moet deze factor handmatig worden ingesteld.

2.5. Ratio-berekeningen

In het Rekenmodel IBW 2018 is het verloop van de financiële ratio's zichtbaar voor alle jaren van de beschouwingsperiode, zowel het originele verloop als het verloop bij besteding van alle bedragen. Deze berekeningen zijn te vinden in de volgende tabbladen

▪	RATIO_N_D	Nieuwbouw	DAEB
▪	RATIO_V_D	Verbetering	DAEB
▪	RATIO_H_D	Huurmatiging	DAEB
▪	RATIO_ORIG_D	Origineel verloop	DAEB
▪	Ratio_N_ND	Nieuwbouw	Niet-DAEB
▪	Ratio_B_ND	Bijdrage aan DAEB (door)	Niet-DAEB
▪	Ratio_ORIG_ND	Origineel verloop	Niet-DAEB

De ratio's worden allemaal opgesteld conform de berekeningswijze van Aw en WSW.

Rotterdam

Ortec Finance bv
Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)10 700 50 00

Amsterdam

Ortec Finance bv
Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 (0)20 700 97 00

London

Ortec Finance Ltd.
Suite 9.10, City Tower
40 Basinghall Street London
EC2V 5DE
United Kingdom
Tel. +44 (0)20 3770 5780

Pfäffikon

Ortec Finance AG
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 (0)55 410 38 38

Toronto

Ortec Finance Canada Inc.
250 University Ave. #200
Toronto, ON M5H 3E5
Canada
Tel. +1 416 736 4955

www.ortec-finance.com