

'thuis in risicoanalyse

Ortec Finance Risicomodule (RM)

November 2020



'thuis

ORTeC
FINANCE

Client Story 'thuis in risicoanalyse

De ervaringen van 'thuis met de macro-economische scenarioanalyse.

'thuis had al langer toegang tot [Ortec Finance Risicomodule \(RM\)](#). In de praktijk werd deze niet gebruikt. Meer dan ooit leven we in onzekere tijden. Dat was voor 'thuis aanleiding om nu te starten met de macro-economische risicoanalyse. "Ook Aw/WSW waarschuwen in hun leidraad¹ dat de economische parameters onzekerder zijn dan normaal." Aanvankelijk keek Bernadette er tegenop om de RM te gebruiken. Het leek haar ingewikkeld en veel werk. Uiteindelijk is dat heel erg meegevallen. "Als je de financiële ratio's goed doorgrondt en weet hoe de eigen begroting in elkaar zit, dan is de analyse niet ingewikkeld. De RM is dan een kleine extra stap die interessante inzichten oplevert."



"Ik zag er tegenop, maar eigenlijk is het een eenvoudige exercitie!"

Bernadette van den Bergh, adviseur strategie en financiën

1. [Leidraad economische parameters dPi 2020](#), Aw/WSW, 17 augustus 2020.

Maak kennis met 'thuis

'thuis biedt mensen een betaalbaar en duurzaam huis in Eindhoven, Veldhoven, Best, Waalre en Son en Breugel. 'thuis beheert ruim 10.000 woningen.

Missie van 'thuis

Als verhuurder van sociale woningen is de missie van 'thuis een actieve bijdrage leveren aan een duurzame, toekomstbestendige samenleving waarin iedereen mee kan doen. Omdat we dit niet alleen kunnen, werken we graag samen met huurders, gemeenten, collega-corporaties, maatschappelijke partners en leveranciers. Daarom is ons motto "samen 'thuis".

Praktijkervaringen met de RM

Ortec Finance sprak met Bernadette van den Bergh, adviseur strategie en financiën, over haar ervaringen met de Risicomodule (RM). In het voorjaar heeft Bernadette zowel de basisopleiding als de vervolgopleiding gevolgd bij Ortec Finance. We waren benieuwd naar haar praktijkervaringen en welke nieuwe inzichten ze heeft opgedaan.



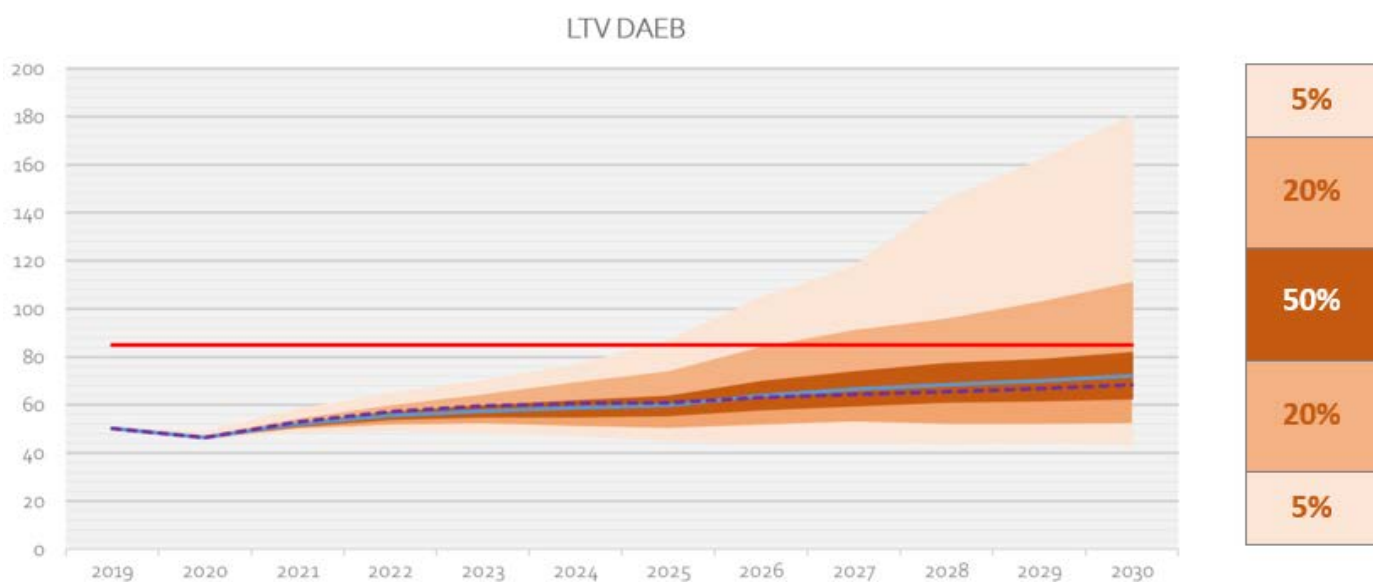
Bernadette van den Bergh

Adviseur strategie en financiën bij 'thuis

Waarom Risicomodule (RM) en de Ortec Finance Scenarioset?

Geruststellende uitkomsten

In de begroting van 'thuis is al jaren een risicoparagraaf opgenomen. Deze paragraaf is dit jaar uitgebreid met de uitkomsten van de macro-economische risicoanalyse. “Deze zijn gelukkig geruststellend”, vertelt Bernadette. “Het aantal scenario’s waarbij 'thuis de normen op de financiële ratio’s overschrijdt (de overschrijdingskans) valt binnen de acceptatiegrenzen. Dat is natuurlijk fijn. Tegelijkertijd rijst dan de vraag of we misschien meer zouden kunnen investeren.” 'thuis heeft al eerder becijferd wat het effect is op de financiële ratio’s als de routekaart naar CO2 neutraal in 2050 wordt ingerekend in de meerjarenbegroting. De normen worden dan over circa 15 jaar overschreden. Dat volledige duurzaamheidsprogramma blijkt niet financieel haalbaar. Met dat in het achterhoofd, is het prettig als er nog wat marge overblijft in 2030.



Figuur 1: LTV DAEB van 'thuis, met de waaier die laat zien welke uitkomsten mogelijk zijn bij 200 verschillende economische scenario's.

De LTV van de DAEB-tak van 'thuis heeft een verwaarloosbare overschrijdingskans in 2025. In 2030 is de overschrijdingskans opgelopen naar 22%. Dat is een acceptabele overschrijdingskans op die termijn. Er is immers voldoende tijd om bij te sturen. Het is voor corporaties een kwestie van balanceren tussen het bewaken van de financiële continuïteit en het inzetten van middelen voor maatschappelijke doeleinden. Ortec Finance adviseert haar klanten om een acceptabele overschrijdingskans te definiëren en de uitkomsten uit de analyse daaraan te toetsen. “Zo ver zijn we nog niet”, vertelt Bernadette. “We zijn dit jaar gestart met deze analyse. Het geeft ons veel inzicht. Met dit als basis, kunnen we het gesprek over de risicobereidheid opstarten.” Bernadette verwacht deze vervolgstap volgend jaar te zetten. “Het is een groeitraject.”

Risicomodule (RM) en de Ortec Finance Scenarioset

De meerjarenbegroting van een woningcorporatie laat de verwachte ontwikkeling van de financiële positie zien. Deze is gebaseerd op de verwachte macro-economische ontwikkelingen. Denk hierbij aan parameters als prijsinflatie, looninflatie, bouwkostenstijgingen, waardestijging en rente. Veelal hanteren corporaties de door het Aw/WSW gepubliceerde economische parameters. Dit is feitelijk één mogelijkheid van hoe de economie zich zou kunnen ontwikkelen. Het is zeer onwaarschijnlijk dat de economie zich in de toekomst precies op deze wijze zal gaan ontwikkelen.

Om te bewaken of de financiële continuïteit en financierbaarheid daadwerkelijk gegarandeerd is, is het verstandig een volledig bereik van economische scenario's te bezien. Ieder kwartaal publiceert Ortec Finance een Scenarioset die bestaat uit 200 economische scenario's waar woningcorporaties in de toekomst mee te maken kunnen krijgen. Met behulp van de Risicomodule (RM) kan iedere gewenste versie van de MJB 200 keer opnieuw worden doorgerekend met steeds een ander economisch scenario. Dit geeft inzicht in 200 mogelijke uitkomsten op de financiële ratio's. Hieruit kan worden afgeleid wat de kans is dat wordt voldaan aan de gestelde normen op een bepaald moment in de tijd. Lees hier meer over de [Risicomodule](#) en de [Ortec Finance Scenarioset](#).

Het maakt de mogelijke economische impact concreet

Mensen begrijpen meestal wel dat een corporatie gevoelig is voor veranderende economische omstandigheden. Desondanks blijft dat vaak een abstract gegeven. Bernadette licht toe: "Het mooie van de RM is dat het concreet maakt wat de kans is dat niet kan worden voldaan aan de normen op de financiële ratio's. Ook geeft het inzicht in welke ratio het meest knelt en voor welke economische parameter de corporatie extra gevoelig is. **'thuis** is bijvoorbeeld het meest gevoelig voor de onderhoudsindex. En de gevoeligheid voor de rente valt mee. Dat komt omdat in de bestaande leningenportefeuille van **'thuis** veelal de rente vaststaat en de leningen een lange looptijd hebben." De risicoanalyse maakt het hierdoor makkelijker om intern te communiceren over economische risico's.

"Het mooie van de RM is dat je direct kunt aflezen wat de kans is dat niet kan worden voldaan aan de normen op de financiële ratio's."

Bernadette van den Bergh, adviseur strategie en financiën

Efficiëntie met de RM Excel Tool

Bernadette is ook te spreken over de bijbehorende RM Excel Tool. De uitkomsten uit de RM worden overgenomen in de RM Excel Tool. Deze genereert overzichtelijke tabellen en grafieken ter ondersteuning van de interpretatie van de grote hoeveelheid data. Dat voorkomt veel handwerk en je kunt snel aan de slag met waar het echt om gaat: analyseren, interpreteren en concluderen.



Tips voor andere corporaties

Bernadette heeft drie tips voor medewerkers van andere corporaties:

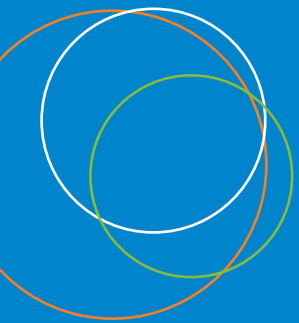
1. “Volg zowel de basisopleiding als de vervolgopleiding.” In de vervolgopleiding voer je een complete analyse uit op je eigen meerjarenbegroting, onder begeleiding van Ortec Finance. “Daarna heb je het goed in vingers. Wacht vervolgens niet te lang om het zelf te doen. Dan zit alle kennis nog vers in het geheugen.”
2. “Het voorjaar is een ideaal moment om de risicoanalyse uit te voeren, zeker als het de eerste keer is. Dat is een relatief rustig moment in het jaar. Vervolgens kan je bij de begroting tempo maken.”
3. “Je moet er ook een beetje de lol van inzien. Het is een interessante analyse. Wees er trots op en laat de tool met de uitkomsten aan je collega’s zien. Pas wel op dat je het niet te ingewikkeld voor je collega’s maakt. Wees selectief met wat je opneemt in bijvoorbeeld de risicoparagraaf.”

Risico's aan de voorkant afwegen bij strategiebepaling

Bernadette heeft de smaak te pakken. “Het is eigenlijk jammer dat je deze risicoanalyse pas aan het eind van de rit doet. De meerjarenbegroting is dan zo goed als klaar. Zou het niet veel mooier zijn deze informatie mee te nemen op het moment dat je verschillende beleidsvarianten afweegt? Bijvoorbeeld bij het opstellen van een nieuwe portefeuillestrategie of in het traject van de prestatieafspraken?” Al met al heeft 'thuis dit jaar mooie stappen gezet op het vlak van risicoanalyse en Bernadette heeft genoeg ideeën om volgend jaar de volgende stappen te zetten in het groeiproces.

“Je moet er ook een beetje de lol van inzien.”

Bernadette van den Bergh, adviseur strategie en financiën



Wat is Risicomodule (RM)?

- ✓ Toepasbaar **in combinatie met WALS** en zichtbaar in de interface van WALS
- ✓ Opstellen macro-economische **scenarioanalyse**
- ✓ Vele mogelijke macro-economische scenario's leiden tot een **spreidingsgrafiek (risicowolk)** van mogelijke financiële uitkomsten
- ✓ **Gevoeligheidsanalyse** voor macro-economische parameters
- ✓ Periodieke (per kwartaal) beschikbaarheid van de **actuele Ortec Finance Scenario'set**

“Ortec Finance RM verzekert je van het verder professionaliseren van het risicomanagement bij de corporatie.”



'thuis Client Story

November 2020

Rotterdam

Boompjes 40
3011 XB Rotterdam
The Netherlands
Tel. +31 10 700 50 00

Amsterdam

Naritaweg 51
1043 BP Amsterdam
The Netherlands
Tel. +31 20 700 97 00

London

Bridge House
181 Queen Victoria Street
London EC4V 4EG
United Kingdom
Tel. +44 20 3770 5780

Zurich

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
Switzerland
Tel. +41 55 410 38 38

Toronto

130 Adelaide St. W, Suite 805
Toronto ON, M5H 0A1
Canada
Tel. +1 416 736 4955

Hong Kong

Unit 211, Building 12W
Phase 3 Hong Kong
Science Park
Shatin, Hong Kong
Tel. +852 2477 9288

Melbourne

WeWork Level 7
222 Exhibition Street
Melbourne VIC 3000
Australia
Tel. +613 8899 6455

contact@ortecfinance.com - www.ortecfinance.com