



Vragen en antwoorden Transparantietool

Versie: 30 augustus 2016

Voor u ligt een document met antwoorden op de vragen die tot nu toe door de gebruikers van de Transparantietool aan de helpdesk zijn gesteld. De meeste vragen hebben te maken met de invoermodule. De antwoorden vormen tevens een aanvulling op de technische handleiding. Het document met vragen en antwoorden wordt periodiek bijgewerkt.

Gebruikte symbolen:

- Aanpassing in een nieuwe versie van de Transparantietool wordt overwogen

1 Algemeen

1.1 Kan ik de namen van de opgevraagde bestanden aanpassen?

U mag de namen van beide opgevraagde bestanden (*Transparantietool* en *Invoermodel transparantietool*) niet aanpassen; de macro's in de Excelbestanden verwijzen namelijk naar die namen. Beide bestanden moeten in dezelfde map worden geplaatst.

2 Invoermodel

2.1 Welke bedragen moet ik invullen als investeringsbedragen nieuwbouw en renovatie?

De in te voeren bedragen in *Complextabel bestaand* en *Tabel nieuwbouw* betreffen bedragen gemiddeld per verhuureenheid.

2.2 Wat betekent 'einde exploitatiejaar' in *Complextabel bestaand* en in *Tabel nieuwbouw*?

Het gaat om het huidige einde van het exploitatiejaar in de *Complextabel bestaand*, dus voorafgaand aan de eventueel voor het complex opgegeven investering. Let op: het einde exploitatiejaar mag niet verder weg liggen dan 50 jaar na het einde van de zichtperiode (dus op dit moment niet later dan $2020 + 50 = 2070$).

2.3 Wat betekent 'levensduurverlenging' bij investeringen in de bestaande voorraad?

Het gaat hier om kolom N op het blad *Complextabel bestaand*. Dat is de levensduurverlenging ten opzichte van het einde van het exploitatiejaar dat in kolom O van dat blad is ingevoerd. Ook hier geldt: einde exploitatiejaar + levensduurverlenging mag niet verder weg liggen dan (op dit moment) 2070 (zie vorige vraag).

2.4 Mag ik cellen waar geen vulling voor is leeg laten?

In de *VHE-tabel* en de *Complextabel bestaand* komen diverse cellen voor waar corporaties geen vulling voor hebben en dus leeg blijven. Bijvoorbeeld in de kolom *Investeringskasstroom* in complexen waar geen investeringen gepland zijn. Wegens beperkingen van het invoermodel moet u in deze cellen een 0 invoeren. In de *VHE-tabel* en *Complextabel bestaand* mogen namelijk geen lege cellen voorkomen.

2.5 Mag ik eigen aanduidingen gebruiken voor bijvoorbeeld woningtypen en complexstrategieën?

Nee, dat mag niet. In de headers van de diverse kolommen in het invoermodel staan de toegestane codes voor bijvoorbeeld woningtypen, complexstrategieën etc. U moet zich hier aan houden om foutmeldingen in de Transparantietool te voorkomen.

2.6 Welk bedrag moet ik invullen als bedrijfslasten op het blad *Financiële kengetallen*?

De overige bedrijfslasten die u opgeeft op het blad *Financiële kengetallen* zijn bedragen per verhuureenheid gemiddeld. Dat is exclusief verhuurdersheffing (die wordt berekend en verdisconteerd in de bedrijfswaarde) en posten als vennootschapsbelasting, projectsteun en saneringsheffing (deze worden opgevraagd in het blad *Balansposten* van het invoermodel).

2.7 Welk bedragen moet ik invullen als activa en passiva overig?

Op het blad *Balansposten* van het invoermodel staan onder meer de overige activa en passiva. Het bedrag dat u bij overige activa invult is exclusief de bedrijfswaarde (wordt berekend door de Transparantietool) en het bedrag dat u bij de overige passiva invult is exclusief het eigen vermogen (wordt berekend).

2.8 Is het kiezen van de complexcodes vrij?

U kunt de complexcodes niet vrij kiezen. Er worden de volgende eisen aan gesteld:

- De complexcodes in de *Complextabel bestaand* en *Tabel nieuwbouw* moeten getallen zijn. Aanpassing in een nieuwe versie van de Transparantietool wordt overwogen ●
- Het is ook van belang dat de complexcodes in de *Complextabel bestaand* corresponderen met die in de *Vhe-tabel*. Dus gebruik ook geen complexcodes in de *Vhe-tabel* die niet in de *Complextabel bestaand* voorkomen en andersom.
- Ook de complexcodes in het blad *Tabel nieuwbouw* moeten uniek zijn en dus verschillen van de complexcodes in de *Vhe-tabel* en de *Complextabel bestaand*.

2.9 Tot welk jaar mag ik ingrepen als renovatie en nieuwbouw opvoeren?

U moet het jaar van ingreep invullen in de *Complextabel bestaand* en de *Tabel nieuwbouw*. In de huidige versie van de Transparantietool is de (financiële) zichtperiode vijf jaar. Om die reden worden investeringen die na 2020 (in de huidige versie) gepland zijn niet meegenomen in de financiële berekening (overigens wel in de berekening van de portefeuillevieranderingen).

2.10 In de *Complextabel bestaand* en *Tabel nieuwbouw* worden in kolom B en C deelportefeuille of gemeente respectievelijk gemeente of wijk/kern gevraagd. Wat betekent dat?

U kunt maximaal drie deelgebieden in de portefeuille onderscheiden. Het is aan u om zelf deze driedeling te maken. U kunt deze deelgebieden in de complextabel bestaand (kolom B) invoeren. De Transparantietool zelf heeft nog een beperking: de gekozen deelgebieden moet u zelf ook op het dashboard invoeren (midden-onder, donkerblauwe cellen). ●

De Transparantietool kent ook een tweede beperking: in deze versie moet u de portefeuille altijd in drie deelportefeuilles indelen. Als deze indeling niet relevant is, moet u toch zelf een driedeling

Vragen en antwoorden Transparantietool

3/4

bedenken. Bijvoorbeeld: 'centrum – binnenring – buitenring'). ●

De indeling van de portefeuille in gemeente (kolom C van de *Complextabel bestaand* en *Tabel nieuwbouw* in het invoermodel) is facultatief. Desgewenst kunt u ook wijken, buurten of dorpskernen van elkaar onderscheiden. Het aantal gemeenten of wijken/kernen is maximaal 20!

2.11 Moet ik de mutatiehuur nieuwbouw in *Tabel nieuwbouw* invullen?

De mutatiehuur bij nieuwbouw (*Tabel nieuwbouw*, kolom I) mag niet nul euro zijn en niet leeg gelaten worden. U moet zo nodig de mutatiehuur gelijk stellen aan de kale huur bij oplevering (kolom J).

2.12 Zijn er ook gecombineerde complexstrategieën mogelijk?

Voor elk complex moet u een complexstrategie opgeven volgens een vast format (zie *Complextabel bestaand* in het invoermodel). Een combinatie van investeringen en verkoop (dus bijvoorbeeld VKP na RENO) is in de huidige Transparantietool niet mogelijk. Dat zou modelmatig een flinke extra complexiteit zijn. Een combinatie van doorexploiteren (DEX) en verkoop kan wel door achter de strategieaanduiding DEX bij 'aandeel te verkopen uit complex' (kolom G) een percentage groter dan nul procent in te vullen.

2.13 Moet ik de wensportefeuille en het gewenst vrijkomend aanbod invullen in het invoermodel?

U hoeft de tabbladen *Wensportefeuille* en *Gewenst vrijkomend aanbod* niet perse in te vullen. Dat kunt u later in de Transparantietool zelf nog doen (tabblad *Prestatienormen maatschappelijk*).

2.14 Kloppen de jaartallen in het blad *balansposten*?

In het blad 'balansposten' staan in de bovenste regel foutieve jaartallen: 2014 – 2019 moet zijn 2015 – 2020. ●

3 Transparantietool

3.1 Kan ik achteraf, na de inrichting van de tool de complextabel nog aanpassen (bijvoorbeeld met andere complexstrategieën)?

U kunt de complextabel altijd op regelniveau aanpassen. Als het de bedoeling is om op die manier een beleidsvariant (alternatief beleidsscenario) vast te leggen, moet u de Transparantietool onder een andere naam opslaan. De beleidsvarianten die op het dashboard zijn geconstrueerd - door op het dashboard andere instellingen voor huurbeleid, (des)investeringen en kosten te kiezen - kunt u wel in hetzelfde Excelbestand opslaan (het blauwe kader linksonder, maximaal vijf varianten).

3.2 Waar hebben de kengetallen betrekking op die ik voor diverse investeringen invul op het tabblad *Kengetallen*?



Vragen en antwoorden Transparantietool

4/4

Op het tabblad *Kengetallen* van de Transparantietool staan linksboven investeringsbedragen (opgevraagd via het invoermodel, blad *Gegevens zachte investeringen*). Dit zijn kengetallen voor extra investeringen die u op het dashboard moet invoeren en dus extra zijn ten opzichte van het investeringsprogramma dat via de *Vhe-tabel* en de *Complextabel bestaand* in het invoermodel zijn opgegeven. Deze kengetallen kunt u altijd aanpassen.

4 Tot slot

4.1 Proces van inrichting

Schroom niet om de helpdesk (RIGO via Aedes, transparantietool@aedes.nl) te benaderen als u vragen heeft. Het is handig om bij foutmeldingen direct het ingevulde invoermodel te mailen (naar bovenstaand mailadres of naar transparantietool@rigo.nl). U kunt er ook voor kiezen om het ingevulde invoermodel te mailen naar transparantietool@rigo.nl, voordat u de tool zelf inricht. Dan kan RIGO het invoermodel nog checken en waar nodig aanpassen.