

Kwaliteitsborging WALs/FMP

Bram Leermakers, Rinaldo van Elsen en Sow Sum Yeung
31 mei 2018

Programma

1. Kennis- en kwaliteitsborging in uw corporatie
2. Gastspreker
 - drs. Cas Bots – de Wassaarsche Bouwstichting
3. Discussie
4. Best Practice en kwaliteitsstempel

Kennis- en kwaliteitsborging in uw corporatie

Waarom?

Het belang van kennis- en kwaliteitsborging in uw corporatie

Kennisborging WALs/FMP

- Juiste vertaling van beleid en regel-/wetgeving naar WALs/FMP
- Het gebruik moet niet afhangen van 1 persoon
- Sparren van gemaakte keuzes in WALs/FMP met collega's
- Meer begrip van de aan te leveren gegevens door andere afdelingen
- Juiste interpretatie van de resultaten door controllers, managers, andere afdelingen, etc.

Kwaliteitsborging WALs/FMP

- WALs/FMP is geen blackbox
- Bewustwording van de gemaakte keuzes
- Voorkom garbage in = garbage uit

Wat kunt u doen?

Kennisborging

- Op de hoogte blijven van actualiteiten en wijzigingen in WALs/FMP (opleidingen)
- Kennisdeling en sparren met collega's
- Kennisdeling en sparren extern (met andere corporaties, toezichthouder, accountants, enz.)

Kwaliteitsborging WALs/FMP

- Vastlegging processen
- Vastlegging inrichting
- Maak het uzelf niet te moeilijk in de inrichting
- Controle inrichting en uitkomsten

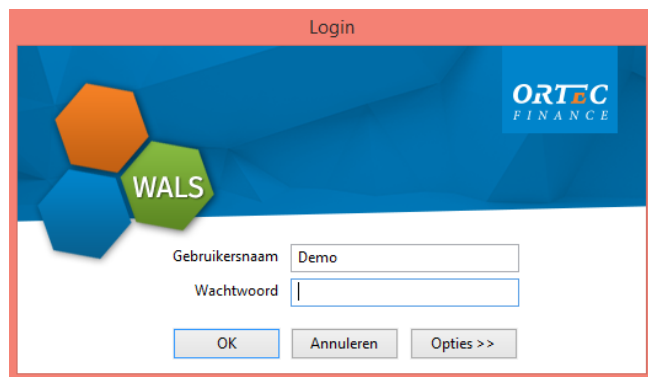
Kwaliteitsborging in begroting

Kwartaal 2

Kwartaal 3

Kwartaal 4

Best practice inrichting
WALS/FMP



The screenshot shows a login window titled "Login" for the "ORTEC FINANCE" system. The interface features a blue header with the ORTEC FINANCE logo and a "WALS" label. Below the header, there are two input fields: "Gebruikersnaam" (Username) with the value "Demo" and "Wachtwoord" (Password). At the bottom, there are three buttons: "OK", "Annuleren" (Cancel), and "Opties >>" (Options >>).

Kwaliteitsanalyse
uitkomsten WALS/FMP



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

dPi 2018

Gastpreker

Gastpreker

FMP en Wassenaarsche Bouwstichting

- Voorstellen drs. C. Bots
 - Manager Financiën
 - 20 jaar ervaring in corporatiesector en specifiek met Financiële Meerjaren Prognoses

Gastpreker

FMP en Wassenaarsche Bouwstichting

- Kennisborging
 - Jaarlijkse training (zowel voor begroting als jaarrekening)
 - Eén aanspreekpunt vanuit FMP/Qonsío
 - Deling kennis tussen vastlegger en controller en indien gewenst collega corporaties
 - Ruimte voor discussie over inrichting en wat doet het pakket
 - Bij (meer) ingewikkelde vragen direct link met experts
 - Weet in welke richting de uitkomsten moeten zijn

Gastpreker

FMP en Wassenaarsche Bouwstichting

- Kwaliteitsborging
 - Functiescheiding (begroting en jaarrekening)
 - Stappen en proces helder geformuleerd
 - Dossieropbouw met tekst wat is gedaan
 - Maak expliciete keuzes wat je in FMP stopt
 - Volledigheid en juistheid gegevens
 - Tijdige start met uitvraag in organisatie (onderhoud en projecten)
 - Accountant gebruiken als derde line of defense
 - Koppeling FMP en TMS als zeer waardevol in relatie tot betrouwbaarheid

Discussie



Discussie

Stellingen

WALS/FMP helpt mij bij het “op orde” krijgen van vastgoedgegevens!

Discussie

Stellingen

Ik werk al jaren met WALs/FMP dus ik weet intussen wel hoe het werkt!

Discussie

Stellingen

Kwaliteitscontrole! Hoezo? Mijn resultaten liggen in de lijn der verwachting!

Discussie

Stellingen

Om goed met WALIS/FMP te kunnen werken moet ik elk jaar naar alle opleidingen!

Discussie

Stellingen

Binnen onze organisatie is het proces voor het vullen van
WALS/FMP goed gedocumenteerd en worden gemaakte keuzes
onderbouwd!

Best Practice en kwaliteitsstempel

Best Practice

- Structuur van WALs/FMP grotendeels aangehouden
- Samenvatting na elk hoofdstuk

Contents

1. Inleiding	3
2. Datakwaliteit	4
3. Inrichting Vastgoedgegevens	5
4. Inrichting Exploitatiebeleid	11
5. Inrichting (Des)investeringen	15
6. Inrichting Huurbeleid	26
7. Inrichting Balans	31
8. Inrichting Economie	35
9. Inrichting Financiering	38
10. Marktwaaarde bestaand bezit	42
11. Beleidswaarde	44
12. Bedrijfswaarde	47
13. DAEB-scheiding	50
14. Overige instellingen	51
15. Aanzienlijke verbindingen	53

4.2. Samenvatting

In het voorgaande hoofdstuk zijn verschillende instellingen besproken. Hieronder volgt een lijst van de instellingen die verplicht worden gesteld (oranje), instellingen die met klem worden aangeraden (blauw) en instellingen die worden geadviseerd (groen). Hierbij geldt dat zeer beknopt is weergegeven welke instelling wordt verwacht. Is dit niet mogelijk dan wordt naar de tekst verwezen.

① Vastgoed gerelateerde <u>kstn.</u> en <u>opbr.</u>	In vastgoedvariant
① Niet-vastgoed gerelateerde <u>kstn.</u> en <u>opbr.</u>	In balansvariant
① Horizon lasten en baten	Minimaal 50 jaar
① Grondslag lasten en baten	O.b.v. aantal eenheden startstand
① Personeels- en bedrijfskosten	Enkel niet-complex gebonden
① Verhuurderheffingsmethode	Als percentage van WOZ-waarde
① Verhuurderheffing detail opvoer	O.b.v. dPi typering
① Verhuurderheffing	Enkel woningen onder liberalisatiegrens
① <u>Verhuurderheffingscap</u>	250.000 euro per 1-1-2018
① Indexatie <u>verhuurderheffingscap</u>	Conform ontwikkeling WOZ-waarde
① Indexatie Personeelskosten	Conform loonstijging
① Indexatie Beheerkosten	Conform loonstijging
① Indexatie zakelijke lasten	Conform prijsinflatie
① Indexatie heffingen	Conform prijsinflatie
① Indexatie overige baten en lasten	Conform loonstijging
① Indexatie onderhoudskosten	Conform onderhoudsindex
① Soorten personeelskosten	Conform beschreven categorieën
① Soorten bedrijfskosten	Conform max. 4 beschreven categorieën
① <u>'Jarenvast'</u> -methode	Niet toegepast
① Jaren <u>'Jarenvast'</u>	Indien toch toegepast maximaal 5 jaar
① Zakelijke lasten	O.b.v. berekening eerste jaar
① Overige complex gebonden baten	Conform max. 4 beschreven categorieën
① Overige complex gebonden lasten	Zeer beperkt toegepast
① Soorten onderhoudskosten	Conform max. 3 beschreven categorieën
① Planmatig onderhoud	Minimaal 3 jaar conform MJOB
① Planmatig onderhoud	Latere jaren normatief
① Afbouw planmatig onderhoud	Maximaal 5 jaar voor einde levensduur
① Mutatie onderhoud	Per mutatie ingericht
① Opvoer onderhoud	Niet via overige baten en lasten

Best Practice

- Doel
 - Voorbeeldinrichting voor de **'gemiddelde'** corporatie
 - Corporaties helpen met het volgen van de richtlijnen
 - Onderscheid naar drie 'gradaties' van adviezen



Verplichte inrichting!



Voorgeschreven inrichting!



Geadviseerde inrichting!

Vanuit Ortec Finance raden wij aan om WALs/FMP in te richten in overeenstemming met de in dit document beschreven Best Practice. Voor verplichte instellingen dient dit advies gevolgd te worden voor correcte resultaten. Voor de inrichting die met klem wordt aangeraden is het advies om slechts in hoge uitzondering af te wijken. Waar op punten de benoemde bewust wordt afgeweken van de Best Practice, is het noodzakelijk om een goede overweging te maken en deze ook goed te documenteren. Dit document helpt u daarbij.

- Duidelijke **documentatie** van keuzes voor de interne borging van WALs/FMP!

De 'Best Practice' gaat over de documentatie van keuzes, niet over het één-op-één volgen van onze voorbeeldinrichting!

Best Practice

Best Practice inrichting WALs/FMP

- De klant begeleiden in het uitvoeren van de Best Practice inrichting WALs/FMP.
- Vier stappen:
 - Constateren afwijkingen Best Practice
 - Uitzoeken argumentatie (of eventueel aanpassen)
 - Documenteren afwijkingen + argumentatie
 - Extra: Verbeteren gebruiksgemak en daarmee inzetbaarheid
- Het is daarbij nog NIET het doel om alle aanpassingen door te voeren. Dit kan indien er tijd beschikbaar is maar het gaat vooral om de constatering en documentatie

Best Practice

Resultaten

- Wat hebben we tot nu toe bereikt?
 - 7 corporaties hebben nu al grote stappen gemaakt in:
 - het aanbrengen van een **simpele structuur** in de werkomgeving om zo het **gebruiksgemak** en de **controleerbaarheid** te verhogen;
 - het **delen van kennis** over corporatie specifieke vraagstukken en;
 - het **documenteren** van inrichtingskeuzes voor de **borging naar toekomstig gebruik en toekomstige gebruikers.**
 - Veel feedback opgehaald voor verbeteringen in **gebruiksgemak** en **kleine functionaliteit** voor de zomer release van WAL5/FMP.

“Ondanks, of misschien wel als gevolg van, het feit dat wij jaren met WAL5 werken, kwamen we bij de Best Practice toch nog verbeterpunten tegen met betrekking tot de inrichting. Wij hebben het als nuttig ervaren op alles met een frisse blik weer eens door te nemen.”

- Idealis

Best Practice

Resultaten

- Wat hebben we tot nu toe bereikt?

“Op basis van een gestructureerd plan (lees: Best Practice) en Ortec Finance consultants met gedegen kennis worden snel de pijnpunten binnen WALs voor de organisatie blootgelegd. Waarna er op een proactieve manier wordt meegedacht, hoe WALs op een efficiënte manier in te richten, om zo WALs optimaal te gebruiken.”

- Anoniem

“Het was een hele intensieve, maar zeer waardevolle dag. We hebben weer een hoop aandachtspunten waarmee we verder kunnen om WALs te optimaliseren. Dat was iets waarmee we toch al aan de slag wilden, dus Ortec Finance kwam op het juiste moment met het kwaliteitsborgingstraject.”

- Woonstede

“Ortec Finance levert uitstekende dienstverlening! Bekwame en betrokken consultants staan ons met raad en daad terzijde bij iedere hulpvraag. Wij zijn zeer tevreden over de samenwerking met Ortec Finance.”

- Anoniem

Best Practice

Planning

- Wat gaan we nog doen?
 - In juni staan **kwaliteitstrajecten** voor nog +/- 10 corporaties op de planning
 - Blijven **verwerken feedback** in Best Practice documentatie en WALs/FMP
 - In juli en augustus bij de overige corporaties soortgelijke **kwaliteitsstappen** maken

Dienstverlening

Dienstverlening

- Best Practice inrichting WALs/FMP
- Kwaliteitsanalyse uitkomsten WALs/FMP
- Kwaliteitsborgingspakket

Kwaliteitsborging

Wij adviseren het combinatiepakket 'Kwaliteitsborging'. Kwaliteit van de inrichting en de uitkomsten van WALs zijn daarmee geborgd in uw organisatie. Hierbij ontvangt u ons kwaliteitsstempel. Dit pakket bestaat uit de volgende ondersteuning:

- Vooraf: Best Practice inrichting WALs
- Tussentijds: Twee dagdelen Expert-ondersteuning
- Achteraf: Kwaliteitsanalyse uitkomsten WALs

Dienstverlening

Kwaliteitsstempel

- Kwaliteitsstempel WAL5/FMP
 - Juiste en duidelijke documentatie WAL5/FMP (= Best Practice)
 - Voorwaarde Kwaliteitsanalyse uitkomsten WAL5/FMP
- Bij te voegen bij begroting



gecertificeerd

Disclaimer

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful.

Ortec Finance is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. The information in this communication is not intended as a recommendation or as an offer unless it is explicitly mentioned as such. No rights can be derived from this message. This communication is from Ortec Finance, a company registered in Rotterdam, The Netherlands under company number 24421148 with registered office at Boompjes 40, 3011 XB Rotterdam, The Netherlands. All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on www.ortec-finance.com and shall be forwarded free of charge upon request.