

Van Schöll Advies
Postbus 33
5160 AA Sprang-Capelle

T 0416 280 880
F 0416 273 322
E info@vanscholladvies.nl
I www.vanscholladvies.nl

Het vergroten van de netto exploitatie kasstroom.

Dat in de afgelopen jaren voor de corporaties veel veranderd is behoeft geen nadere uitleg. Vanuit Europa en Den Haag wordt de corporatie steeds verder aan banden gelegd. Nog maar niet te spreken over de economische factoren, zoals de veranderde conjunctuur, de wet- en regelgeving naar hypotheekverstrekkers, mogelijk toekomstige renteverhoging en dergelijke. Deze factoren zijn indirect van invloed op de kasstromen van de corporaties. De prognose van het WSW voor 2017 laat zien dat de netto exploitatie kasstroom van circa 2,4% nog maar net voldoende is om te voldoen aan de 2% aflossingsnorm.

Nu de conjunctuur weer een opwaartse beweging vertoont, krijgen de onderhoudsuitgaven een opwaartse prijsdruk. Ook zal op termijn de rente een opwaartse beweging gaan maken.¹ De onderhouds- en rentekosten zijn circa 50% van de exploitatielasten. Het opwaartse risico hierin is in grote mate bepalend voor het afnemen van de netto exploitatie kasstroom. Daarmee komt de netto exploitatie kasstroom mogelijk onder de aflossingsnorm. Corporaties hebben nu de gelegenheid voor te sorteren op deze bewegingen.

Het vergroten van de netto exploitatie kasstroom kan deels worden gerealiseerd door het optimaliseren van de processen in de beheercyclus van de woning. Van Schöll Advies heeft hier kennis van en ervaring in.

Circa 23% van de exploitatiekosten zijn onderhoudskosten. Dit is exclusief een deel van de 14% personeelskosten dat ook aan ondehoud toegerekend kan worden. Een structurele reductie van deze kosten levert direct een positieve bijdrage in de netto exploitatie kasstroom.

De aanpak van Van Schöll Advies richt zich op het optimaliseren van de bedrijfsprocessen in de beheercyclus van de woningen en is gebaseerd op het 80/20 principe. Dat houdt in dat onze adviseurs zich focussen op de 80%. Het resultaat is in 20% van de tijd te realiseren. Kennis uit voorgaande projecten wordt ingezet in nieuwe projecten en leveren de basis voor 80% van het resultaat.

Bij het optimaliseren gaan wij uit van het principe dat je 80% gaat regelen. Dan blijft er 20% over om te managen. Het vertrekpunt hierbij is dat de processen sterk vereenvoudigd worden en dat er slim geautomatiseerd wordt. De corporatie kan zich daarna focussen op de belangrijkste onderdelen van het proces.

Deze aanpak heeft de corporaties in onze laatste acht projecten een eerste structurele besparing van gemiddeld 22% in het dagelijks onderhoud opgeleverd, zonder dat dit ten kosten is gegaan van de klanttevredenheid.

Een volgende stap kan nog eens 10% tot 15% kostenreductie opleveren. Als ook nog het planmatig onderhoud wordt geoptimaliseerd kunnen de besparingen oplopen tot gemiddeld 30%. Dit is een mooie bijdrage aan het verbeteren van de netto exploitatie kasstroom.

Wij komen graag bij u langs voor een kennismakend gesprek.

¹ Door de groeivertraging van de Chinese economie en eerst verwachte renteverhoging in Amerika in 2016 wordt verwacht dat de rente in Nederland in 2016 op een laag niveau zal blijven.

