

Vertaling KPI-tool Aedes naar wensportefeuillekaders in SAM

Thomas Huiskamp
Ortec Finance

Januari 2024





Inleiding

In oktober 2023 heeft Aedes de [leidraad Vastgoedsturing](#) gepubliceerd. Deze leidraad biedt woningcorporaties handvatten rondom het vormgeven van het vastgoedbeleid. Een belangrijk onderdeel van het vormgeven van vastgoedbeleid is het vaststellen van een strategie met lange termijn doelstellingen. Ter ondersteuning van het opstellen van deze doelstellingen heeft Aedes ook een [tool voor Kritieke Prestatie Indicatoren \(KPI's\)](#) geïntroduceerd. De tool bevat een verzameling van verschillende doelstellingen die relevant zijn voor de vastgoedsturing van een woningcorporatie.

Deze KPI's kunnen goed in [Ortec Finance SAM](#) worden opgenomen in het kaderscherm. Met de strategische functionaliteiten in SAM kun je vervolgens de haalbaarheid van deze KPI's toetsen. Hieronder leggen we uit hoe je de (Excel) KPI-tool van Aedes kunt vertalen naar de kaders in SAM. Per prestatieveld tonen we de KPI's die je in SAM kunt inrichten en wat hiervoor nodig is (denk aan filters en vastgoedkenmerken). De prestatievelden 'organisatie' en 'leefbaarheid' hebben we buiten beschouwing gelaten. KPI's over organisatie zien we doorgaans niet terug in SAM. KPI's over leefbaarheid zien we vaak terug in de complexscores.

[Terug naar het online artikel](#)





Inrichting SAM

Voordat we de verschillende prestatievelen toelichten is het goed om te weten hoe de kaders in SAM werken. De kaders in SAM bestaan vaak uit samengestelde resultaten. Deze samengestelde resultaten kun je zelf configureren in SAM op basis van vastgoedkenmerken. Deze vastgoedkenmerken kun je opnemen in het vastgoedregistratiebestand (VGR-bestand). In dit VGR-bestand kun je zelf waardes kiezen voor een vastgoedkenmerk. Op die manier kun je verschillende aggregatieniveaus hanteren in SAM. Als je bijvoorbeeld het aantal MGW met lift wilt tonen in je kaders, dan is het belangrijk dat er een vastgoedkenmerk aanwezig is waarin de vastgoedtypes zijn opgenomen. Bekijk vooraf welke vastgoedkenmerken je wilt gebruiken en of hier voldoende informatie over aanwezig is. Voor meer vragen over de inrichting van kaders kun je ook de handleidingen op het klantenportaal raadplegen.

Klik meteen door naar:

- [Resultaatgebied beschikbaarheid](#)
- [Resultaatgebied betaalbaarheid](#)
- [Resultaatgebied kwaliteit](#)
- [Resultaatgebied duurzaamheid](#)
- [Resultaatgebied financiën](#)





Beschikbaarheid

Hieronder zie je de KPI's van Aedes op het gebied van beschikbaarheid (strategisch):

Resultaatgebied	Strategisch (10-25 jaar) Jaarlijks meten
Beschikbaarheid	Groei (of krimp) portefeuille: <ul style="list-style-type: none">- DAEB- Niet-DAEB (middenhuur) Totaal
	Betaalbaarheid nieuwbouw <ul style="list-style-type: none">- < Lage aftoppingsgrens- < Hoge aftoppingsgrens- < Liberalisatiegrens- Middenhuur
	Verdeling in type: <ul style="list-style-type: none">- EGW- MGW met lift- MGW zonder lift- Onzelfstandig
	Verdeling in aantal kamers <ul style="list-style-type: none">- 1 kamer- 2 kamers- 3 of meer kamers
	Aandeel flexwoningen van nieuwbouw
	Portefeuille in wijk <ul style="list-style-type: none">- Wijk A- Wijk B etc.



Onderstaand een mogelijke verwerking in SAM (deze data komt uit onze demo-omgeving met fictief bezit):

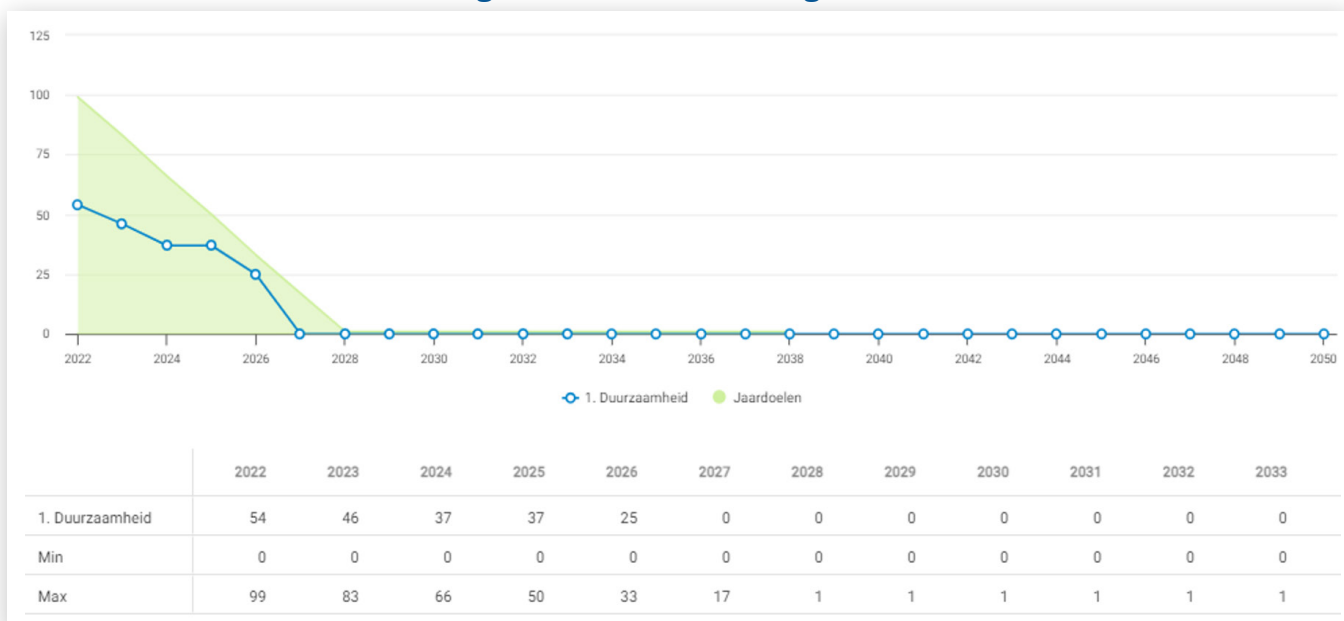
Beschikbaarheid		Min	Max	Start	Eind	Vershil	Jaardoelen
❗	Aantal woningen	950	1095	855	855	-95	✓
✓	Aantal woningen - DAEB	950	1095	831	976	0	✓
✓	Aantal woningen - Niet-DAEB	20	60	24	24	0	✓
✓	Aantal EGW - Woningen	200	400	336	329	0	✓
✓	Aantal MGW met lift - Woningen	250	400	153	298	0	✓
✓	Aantal MGW zonder lift - Woningen	300	400	331	338	0	✓
✓	Aantal 1 kamer - Woningen	100	150	70	125	0	✓
✓	Aantal 2 kamer - Woningen	300	500	400	496	0	✓
✓	Aantal 3 of meer kamer - Woningen	100	300	89	156	0	✓
✓	Aantal Flexwoningen - Nieuwbouw	100	150	25	110	0	✓

Zoals je kunt zien zijn in de printscreen niet alle KPI's van de Aedes tool opgenomen. Maak hiervoor een keuze wat je in het kaderscherm wilt opnemen en wat je uit de analysefunctionaliteit wilt halen. Wellicht wil je bepaalde KPI's niet opnemen omdat je corporatie wellicht meer stuurt op bijvoorbeeld oppervlakte dan aantal kamers of omdat je simpelweg het kaderscherm overzichtelijk wilt houden. Een aantal KPI's waar je wellicht minder op wilt sturen, zoals verdeling naar wijk en aandeel flexwoningen nieuwbouw, kunnen eenvoudig in het analysescherm via een grafiek worden weergegeven.

Groeipad instellen

Het is ook mogelijk om de kaders open te klappen om zo het verloop te bekijken. Daarnaast kun je bij de kaders ook jaardoelen opnemen. Zo kun je een groeipad instellen. Zie hieronder:

Aantal energielabel E/F/G - Woningen bekende EP2



Betaalbaarheid

Hieronder zie je de KPI's van Aedes op het gebied van betaalbaarheid:

Resultaatgebied	Strategisch (10-25 jaar) Jaarlijks meten
Betaalbaarheid	Streefhuurpercentage
	Verdeling huurklassen <ul style="list-style-type: none"> - Onder kwaliteitskortingsgrens (€452,20 2023) - Onder €575,03* - Onder 1e aftoppingsgrens (€647,19 2023) - Onder 2e aftoppingsgrens (€693,60 2023) - Liberalisatiegrens (€808,06 2023) - Middenhuur laag (<€1100 2024) - Middenhuur hoog (<€1250) - > €1250
	Betalingsrisico's <ul style="list-style-type: none"> - % Huurders met een betalingsachterstand - Gemiddelde duur achterstand - Achterstallige huur als % van totale huuropbrengsten

Hieronder een mogelijke verwerking in SAM:

Betaalbaarheid		<div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, green 40%, red 60%);"></div>					
Doel	Beschrijving	Min	Max	Start	Eind	Vershil	Jaardoelen
✓	Aantal goedkoop	190	210	189	196	0	✓
!	Aantal huurverlaging lage inkomens	155	170	216	214	44	✓
!	Aantal betaalbaar I	170	205	77	113	-57	✓
!	Aantal betaalbaar II	300	350	246	216	-84	✓
!	Aantal duur tot liberalisatiegrens	115	135	103	106	-9	✓
!	Aantal duur boven liberalisatiegrens	20	25	24	10	-10	✓
✓	Perc. sociaal (t/m 2e aftoppingsgrens)	65,0 %	100,0 %	77,2 %	78,4 %	0,0 %	✓
!	Perc. betalingsachterstanden	0,0 %	3,0 %	4,5 %	3,5 %	0,5 %	✗

Wederom zijn niet alle KPI's meegenomen. In dit geval zijn het de KPI's rondom betalingsrisico's. Betalingsrisico's zien we bij SAM gebruikers vaker terug in de complexscore. Portefeuille breed sturen op betalingsrisico's kan handig zijn, maar op complexniveau kun je beter correlaties constateren voor maatschappelijke thema's (bijvoorbeeld de ligging van het complex of de doelgroep).

Kwaliteit

Hieronder zie je de KPI's van Aedes op het gebied van kwaliteit:

Resultaatgebied	Strategisch (10-25 jaar) Jaarlijks meten
Kwaliteit	Gemiddelde NEN2767 of gelijkwaardig % Score 1 % Score 2 en 3 % Score 4 % Score 5 en 6 (voor 2026 uitfaseren)
	Huurdersonderzoek ervaren kwaliteit
	Instandhoudingskosten per vhe
	Veiligheid % Woningen asbestvrij % Woningen zonder loden leidingen
	Gezondheid Aantal klachten vocht en schimmel per jaar
	Interieur Aantal reparatieverzoeken per woning per jaar

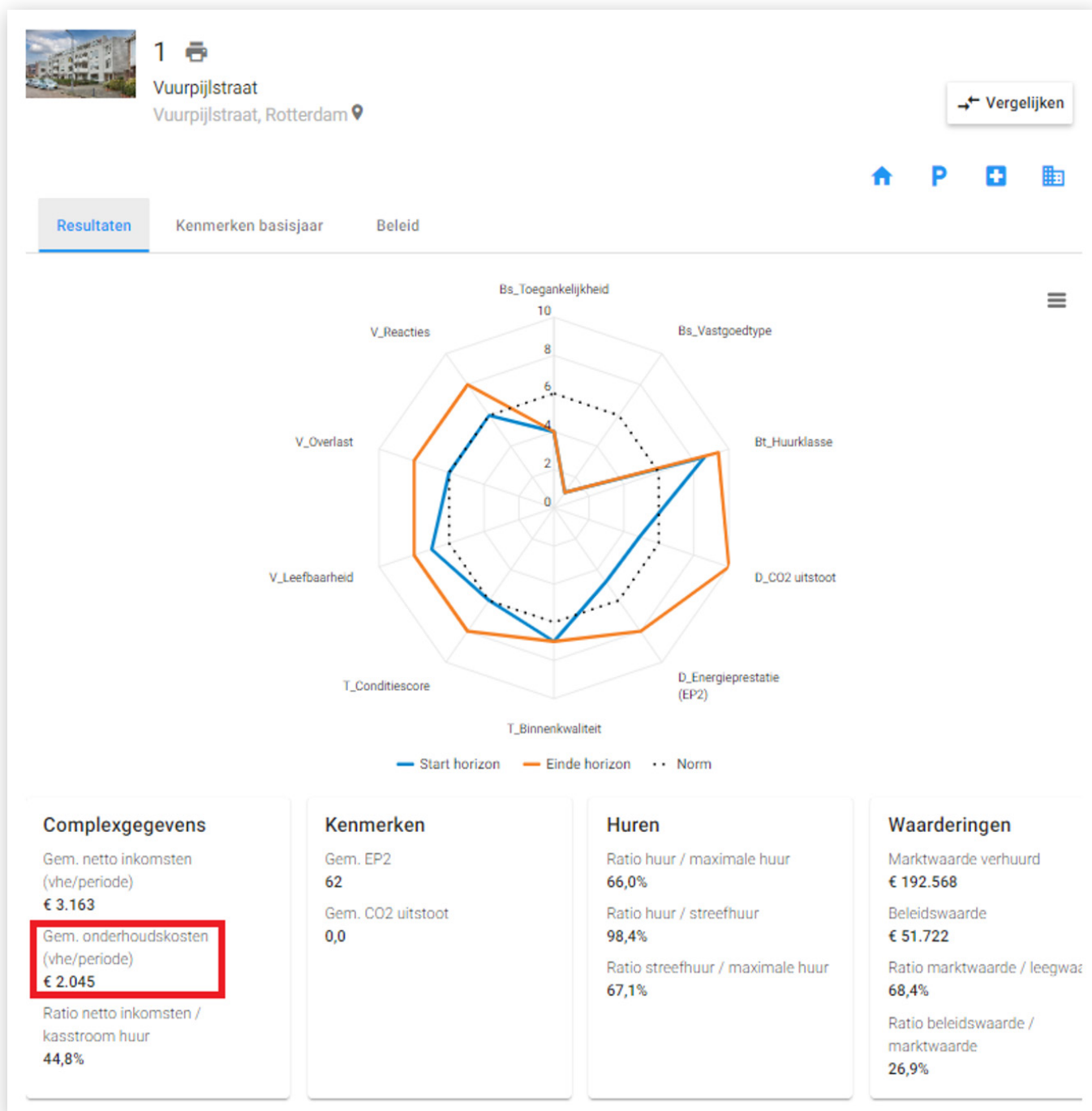
Hieronder een mogelijke verwerking in SAM:

Kwaliteit		Min	Max	Start	Eind	Vershil	Jaardoelen
!	Perc. conditiescore 1 - Woningen	50,0 %	100,0 %	0,7 %	17,1 %	-32,9 %	✓
✓	Perc. conditiescore 2 en 3 - Woningen	25,0 %	100,0 %	95,4 %	81,1 %	0,0 %	✓
!	Perc. conditiescore 4 - Woningen	10,0 %	100,0 %	3,9 %	1,8 %	-8,2 %	✓
✓	Perc. conditiescore 5 en 6 - Woningen	0,0 %	5,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	✓
✓	Perc. asbestvrij - Woningen	90,0 %	100,0 %	94,0 %	94,9 %	0,0 %	✓
!	Perc. zonder loden leidingen - Woningen	90,0 %	100,0 %	94,2 %	78,5 %	-11,5 %	✓

Ook hier zijn niet alle KPI's opgenomen in het kaderscherm. Een aantal KPI's die Aedes heeft opgenomen zien we bij onze klanten vaak terug in het complexoverzicht. De KPI's huurdersonderzoek ervaren kwaliteit, aantal gezondheidsklachten en aantal reparatieverzoeken zien we vaak terug in de complexscore, omdat je deze KPI's beter kunt toetsen op complexniveau. De KPI 'instandhoudingskosten per vhe' zien we ook vaak terug in de resultaten bij het complexoverzicht.

Inrichting

Zie hieronder een voorbeeld van deze inrichting:





1

Vuurpijlstraat

Vuurpijlstraat, Rotterdam

Vergelijken



Resultaten

Kenmerken basisjaar

Beleid

Complexgegevens

Aantal VHE's

34

Vastgoedtype

MGW zonder lift

Bouwjaarklasse

1945 t/m 1959, 1990 t/m 1999

Oppervlakteklasse

60-80 m2, >100 m2

Mutatiegraad

5,3%

Aantal gezondheidsklachten

(vocht en schimmel)

0 tot 5

Aantal reparatieverzoeken

5 tot 10

Kenmerken

Classificatie

DAEB

Gem. EP2

189

Gem. CO2 uitstoot

2.701,6

Netto warmtebehoefte

86

Standaard

46

Transitievisie Warmte

Warmtenet HT/MT

Huren

Netto huur

€ 538,85

Maximale huur

€ 845,07

Markthuur

€ 930,41

WWS-punten

152,26

Waarderingen

Marktwaaarde verhuurd

€ 202.960

Leegwaarde

€ 263.941

Beleidswaarde

€ 72.309

WOZ-waarde primo jaar

€ 264.909

Ratio marktwaaarde / leegwa

76,9%

Ratio beleidswaarde /

marktwaaarde

35,6%

Duurzaamheid

Hieronder zie je de KPI's van Aedes op het gebied van duurzaamheid. Dit thema bevat veel KPI's. Met het oog op de energietransitie is het belangrijk om op verschillende KPI's over duurzaamheid te sturen. Recentelijk hebben we een onderzoek gedaan onder asset- en portefeuillemanagers van corporaties over hoe zij [sturen op duurzaamheid in SAM](#). In de praktijk zien we dat alle data rondom duurzaamheid nog niet altijd aanwezig is en dat een eenduidige aanpak voor het verzamelen van deze data ontbreekt.

Resultaatgebied	Strategisch (10-25 jaar) Jaarlijks meten
Duurzaamheid	Algemeen Gemiddelde investering: €/KG CO2 bespaard Gemiddelde milieuimpact (MPG) Materiaalgebonden CO2/m2
	Opwekking % Uitgerust met PV-panelen
	Schil Gemiddelde afstand tot de Standaard in kWh/m2 % Geïsoleerd tot Standaard % Toekomstklaar geïsoleerd
	Verwarming % Aardgasvrij: % Met all-electric warmtepomp % Aangesloten warmtenet % Met hybride warmtepomp
	Energielabels Gemiddeld energielabel % EFG-labels
	Circulariteit* % hergebruikt % bio-based materiaal % materiaal herbruikpotentie

Onderstaand een mogelijke verwerking in SAM:

Duurzaamheid		Min	Max	Start	Eind	Vershil	Jaardoelen
✓	Gem. CO2 uitstoot - Woningen bekende CO2	0,0	2000,0	2969,2	631,2	0,0	✓
!	Perc. uitgerust met PV-panelen - Woningen	30,0 %	100,0 %	15,7 %	29,9 %	-0,1 %	✓
✓	Perc. voldoet aan Standaard - Woningen bekende WB	50,0 %	100,0 %	8,7 %	75,1 %	0,0 %	✓
!	Perc. Aardgasvrij - Woningen	40,0 %	100,0 %	44,2 %	35,8 %	-4,2 %	✓
!	Perc. aangesloten op warmtenet - Woningen	25,0 %	100,0 %	11,7 %	8,0 %	-17,0 %	✓
✓	Perc. met warmtepomp - Woningen	25,0 %	100,0 %	32,5 %	27,8 %	0,0 %	✓
✓	Aantal energielabel E/F/G - Woningen bekende EP2	0	1	54	0	0	✓
✓	Gem. energieprestatie (EP2) - Woningen bekende EP2	0	100	197	80	0	✓
✓	Perc. woningen met circulair materiaal	10,0 %	100,0 %	13,3 %	24,8 %	0,0 %	✓

De algemene KPI's met de berekeningen rondom CO2 zijn buiten beschouwing gelaten. Deze berekeningen kunnen wel door SAM worden gemaakt als de data aanwezig is. Via de configuratie kun je bij resultaten zelf berekeningen maken. Deze kun je vervolgens tonen in de kaders, analyses en op het complexoverzicht.



Financiën

Hieronder zie je de KPI's van Aedes op het gebied van financiën. We zien dat Aedes ook KPI's heeft meegenomen over het duurzaam bedrijfsmodel. We horen steeds vaker van SAM-gebruikers de behoefte rondom het sturen op een duurzaam bedrijfsmodel. Het is nu al mogelijk om in SAM naast de standaard corporatiedoelstellingen ook verschillende ratio's te configureren en deze te tonen in de kaders. Raadpleeg je contactpersoon bij Ortec Finance voor de mogelijkheden.

Resultaatgebied	Strategisch (10-25 jaar) Jaarlijks meten
Financiën	ICR DAEB
	ICR Niet DAEB
	LTV DAEB
	LTV Niet DAEB
	Solvabiliteit DAEB
	Solvabiliteit Niet DAEB
	Dekkingsratio DAEB
	Dekkingsratio Niet DAEB
	Onderpandratio
	Beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe
	Duurzaam bedrijfsmodel* (operationele kasstroom +/- verbeterinvesteringen)
	Efficiency ratio (operationele kasstroom t.o.v. huuropbrengsten)

Onderstaand een mogelijke verwerking in SAM:

Corporatiekengetallen		Norm	Streefniveau	Norm behaald	Streefniveau behaald
✓	ICR - DAEB	1,40	1,60	✓	✓
✓	LTV beleidswaarde - DAEB	85,0 %	80,0 %	✓	✓
✓	Solvabiliteit beleidswaarde - DAEB	15,0 %	15,0 %	✓	✓
!	ICR - Niet-DAEB	1,80	1,80	✗	✗
✓	LTV beleidswaarde - Niet-DAEB	75,0 %	75,0 %	✓	✓
✓	Solvabiliteit beleidswaarde - Niet-DAEB	40,0 %	40,0 %	✓	✓
✓	Dekkingsratio - Totaal	70,0 %	70,0 %	✓	✓
✓	Onderpandratio - Totaal	70,0 %	70,0 %	✓	✓
!	(Kasstroom verkoop + sloop) minus nieuwbouw - Vervanging	1,00	1,00	✗	✗



Conclusie

Het kaderscherm in SAM ontleent zich goed voor de vertaling van de KPI's vastgoedsturing van Aedes. Om het kaderscherm overzichtelijk te houden en alleen op te nemen waar je echt op stuurt, kun je veel KPI's ook opnemen in de analyses of op het complexoverzicht. Daarnaast is het sturen op een KPI afhankelijk van de aanwezigheid en kwaliteit van de data. Houd ook rekening met het verwerken van de effecten op de kenmerken in het beleid. Je wilt tenslotte de effecten terugzien van beleidsmaatregelen op de KPI's in de kaders.





Contact

Heb je vragen of hulp nodig bij het opstellen van de kaders en de kenmerken, schroom dan niet om contact op te nemen met Thomas Huiskamp via onderstaande gegevens of met je Ortec Finance contactpersoon.

Of raadpleeg onze servicedesk via servicedesksam@ortec-finance.com of tel. 010-7005552.

Meer hierover?

Lees ook [ons artikel "Best practice strategische scenario's"](#) over hoe je de strategische laag kunt inzetten om deze kaders te toetsen.



Thomas Huiskamp

Consultant

+31 10 700 5360

Thomas.Huiskamp@ortec-finance.com



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York