



## Ondersteuning nazorgtraject DAEB/niet DAEB

*De totstandkoming van de herziene woningwet en het daarbij behorende scheidingsvoorstel, hebben de woningcorporaties een veelvoud aan werkzaamheden opgeleverd. De scheidingsvoorstellen zijn inmiddels door de corporaties ingediend en het is nu de bedoeling dat hiermee gewerkt kan worden. De scheiding heeft consequenties, met name op het procesmatige vlak. Belangrijk is dat de systemen worden aangepast. Deze aanpassingen raken dus niet alleen de administratie. Hofmeier biedt in dit (nazorg) traject een ondersteunende rol voor corporaties. Deze ondersteuning kan zich onder andere richten op de onderstaande aspecten.*

- Het tussentijds monitoren of er aanpassingen in de DAEB /niet DAEB moet worden gemaakt (onderhoud, verhuur, activa). Dit zal met name gebeuren als er veel bezit verkocht, gekocht of gesloopt zal worden. Ook moet nieuwe verhuur in de gaten gehouden worden (bijvoorbeeld een niet DAEB woning die als DAEB wordt verhuurd).
- De huursombenadering (DAEB) verandert bij her classificatie (dVi). Om dit goed te kunnen monitoren wordt het opstellen van een huurverloopoverzicht erg belangrijk.
- Het inrichten van een goede orderadministratie kan van toepassing zijn voor de toewijzing van bijvoorbeeld onderhoudskosten en servicekosten.
- Het monitoren van de kasstromen.
- Het opstellen van het kasstroomoverzicht moet volgens de directe methode worden opgesteld.
- Er zal nagedacht moeten worden over de inrichting van het primaire systeem. Daarmee samenhangend moet de verdeling van de (in)directe kosten op basis van kostenfactoren gebeuren aan de hand van de kostenverdeelstaat.

- Wat betreft de activa-administratie blijven de historische kostprijzen belangrijk (fiscale positie, woningwet, herwaarderingsreserve).
- Er dient aandacht te worden besteed aan goede rapportagemiddelen waarmee bijvoorbeeld een toets kan worden gemaakt voor de niet-DAEB investeringen (IRR en markttoets). Voor de niet-DAEB investeringen moet een ander proces opgesteld worden.

Zoals in deze tekst reeds opgemerkt raken de aanpassingen niet alleen de administratie. De werkprocessen worden aangepast waarbij ook de andere afdelingen worden betrokken. Het scheidingsproces DAEB /niet DAEB zal organisatie breed getrokken moeten worden.

Voor dit traject kunt u gebruiken maken van de consultants van Hofmeier, zij beschikken over kennis en vaardigheden die nodig zijn bovenstaande aspecten uit te voeren in uw corporatie.

### Quickscan

Daarnaast heeft Hofmeier samen met HC&H een quickscan ontwikkeld waarin je binnen één dag kunt zien in welke mate de implementatie van de DAEB/niet-DAEB in uw administratie is verwerkt.

### Wilt u meer weten?

Neem dan contact op met Godert Diepenhorst, Branche Manager Corporaties van Hofmeier (06-47011679).

