

A board game board with various pieces, cards, and a die. The board is dark with light-colored paths and pieces. A red die is visible on the right side. A stack of cards is in the center. The text is overlaid on a red rectangular background.

# Transparantiegame

Minder details, meer inzicht,  
meer interactie

**van  
nim  
wegen**

**We maken vaak de denkfout  
dat als iets eenvoudig is,  
het per definitie  
niet intelligent kan zijn.**



# Beschouwing

- Bestaande (financiële) analyses zijn erg gedetailleerd
- Details verhinderen zicht op de effecten van bepalende factoren/keuzes
- Is risicomangement een 'papieren tijger'
- Hoe weeg je eigenlijk alternatieven
- Interactie binnen MT, met RvC en met externe stakeholders lijkt lastig

**Eenvoud is het  
moeilijkst, laten  
we spelen...**

**van  
nim  
wegen**

# Onderdelen

- Een overzichtelijk rekenmodel
- Spelen met een Bordspel
- Kaarten (risico's)
  - Economie
  - Rijksbeleid
  - Organisatie

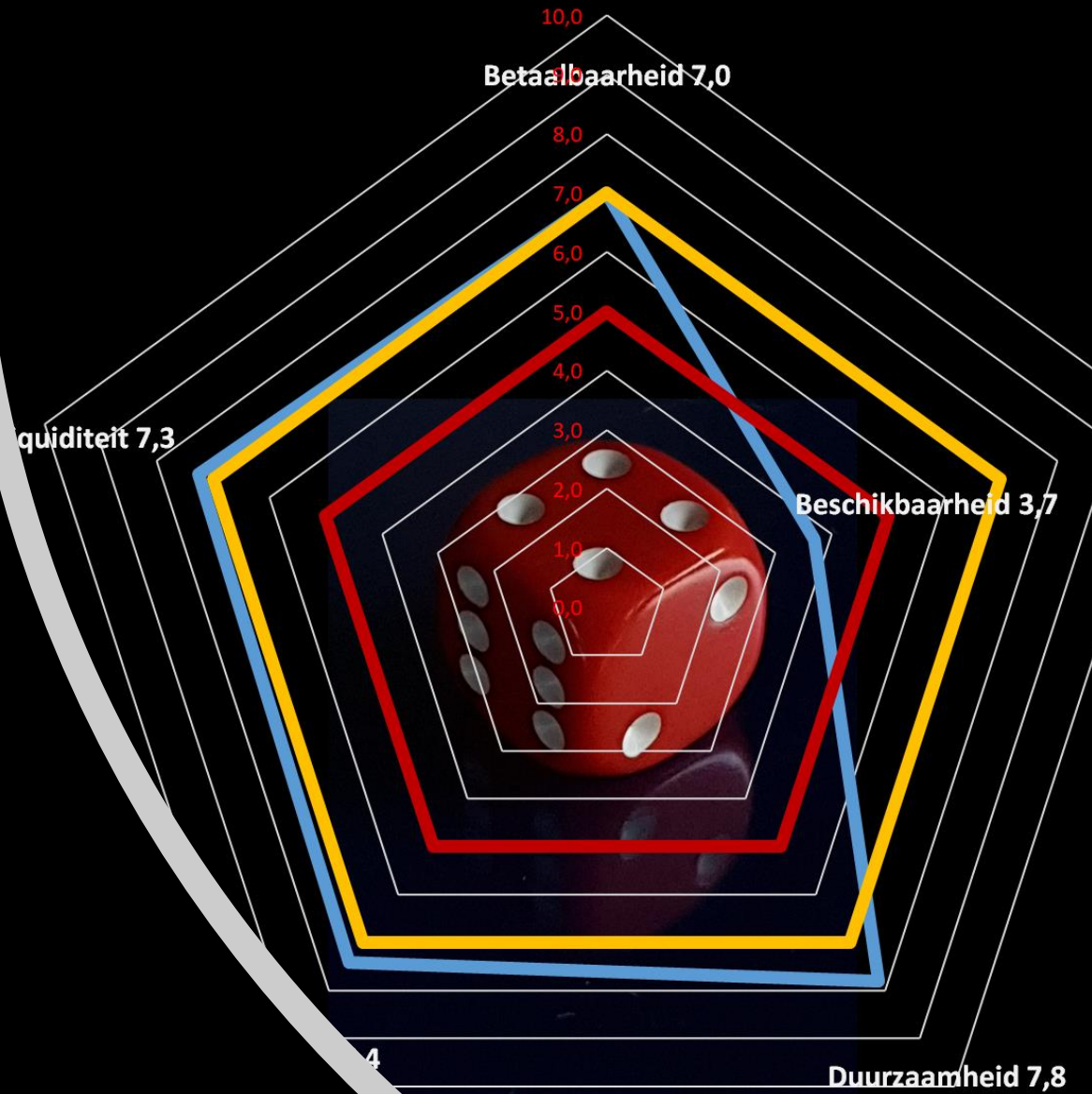




# Wat is je doel?

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- (Financiële) continuïteit
- Liquiditeit

Keuzes beïnvloeden elkaar. Zie het zelf!



**Detail én helder  
overzicht. Speel  
met keuzes**

**van  
nim  
wegen**

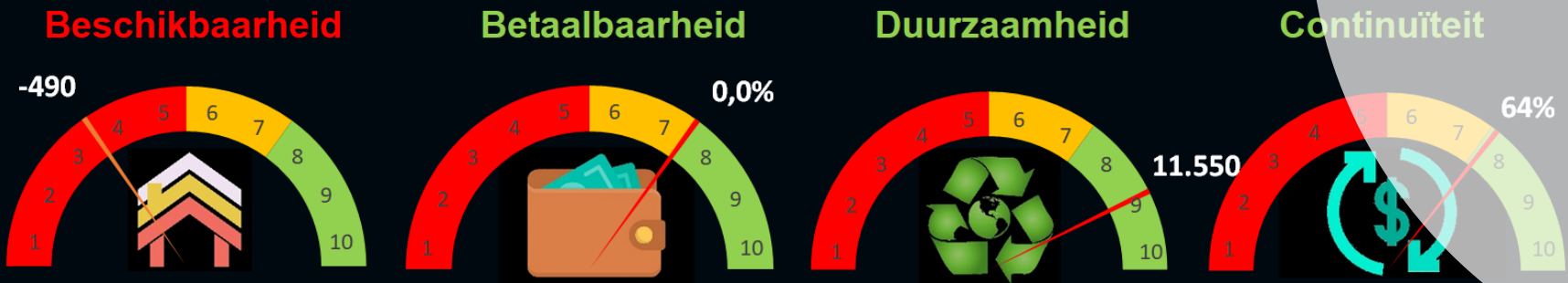
	Begroting	Vershil	Actueel	Impact
Netto cashflow exploitatie	103.294	-3.026	100.268	-3.026
Verkoopopbrengsten	144.398	-12.565	131.833	-12.565
Investeringen	-270.736	0	-270.736	0
Startwaarde liquide middelen	4.110	0	4.110	0
Aanvullend financieren	18.933	15.591	34.524	15.591
Leningportefeuille start	250.000	0	250.000	0
Aanvullend financieren	18.933	15.591	34.524	15.591
Leningportefeuille eind	268.933	15.591	284.524	15.591
Leningportefeuille max (intern)	292.532	0	292.532	0
Fin.ruimte (intern)	23.598	-15.591	8.007	-15.591
LtV jaar 10	61%	3%	64%	3%
ICR jaar 10	1,89	-0,12	1,77	-0,12
Betaalbaarheid (t.o.v. inflatie)	0%	0%	0%	0%
Beschikbaarheid (# woningen)	-490	0	-490	0
Duurzaamheid (labelstappen)	11.550	0	11.550	0



De opbrengst van verkochte woningen valt tegen. De woningen blijken te hoog gewaardeerd. U bent genoodzaakt om de verkoopprijzen met 10 procent te verlagen.



# Rekenmodel







# Het bordspel

# Kaarten - Economie

- Inflatie
- Rente
- Vastgoedwaarde
- .....



# Kaarten - Rijksbeleid

- Verhuurdersheffing
- Verkoopbeleid
- Duurzaamheid
- Huurbeleid
- .....



# Kaarten - Organisatie

- Personeel
- Bedrijfsvoering
- .....



# Probeer zelf

**\*managementsessie**

**\*rvc-studie**

**\*stakeholderbijeenkomst**

**Contact: Erwin Beltman 06 17838184 /**

**e.beltman@vannimwegen.nl**

**VAN  
NIM  
WEGEN**