

Jaarplan en begroting 2019



R. Matthijssen

© *Dit is een uitgave van Harmonisch Wonen,
november 2018*

*Foto voorpagina: Kunstenaars in het Sidhadorp; foto Ger Lieve
Overige foto's: eigen foto's*

Alle rechten voorbehouden

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad
TELEFOON 0320-218077
E-MAIL info@harmonischwonen.nl
WWW www.harmonischwonen.nl
BANK 3376 77 085
HUUR 3376 83 808
BVI 41033459
BTW 006199793801

Inhoudsopgave

<i>Samenvatting en conclusie</i>	4
<i>Inleiding</i>	4
<i>Marktomstandigheden</i>	5
<i>Lokale omstandigheden</i>	6
<i>Landelijke omstandigheden en huurbeleid</i>	6
<i>Vennootschapsbelasting</i>	6
<i>Huurverhoging gekoppeld aan inflatie</i>	6
<i>Vergunninghouders</i>	6
<i>Huur en verhuur in 2019</i>	6
<i>Beleidsuitgangspunten</i>	6
<i>Maximale huursomstijging</i>	7
<i>Jaarlijkse huurverhoging</i>	7
<i>Harmonisatie bij nieuwe verhuur: Markthuurl met tweehurenbeleid</i>	8
<i>Aanbodmodel</i>	8
<i>Vluchtelingen met permanente verblijfsstatus (vergunninghouders)</i>	9
<i>Woonfraude</i>	9
<i>Leefbaarheid</i>	9
<i>Beleidsuitgangspunten</i>	9
<i>Strategisch voorraadbeheer</i>	9
<i>Beleidsuitgangspunten</i>	9
<i>Nieuwbouw</i>	10
<i>Duurzame instandhouding en (Energie)renovatie</i>	10
<i>Beleidsplan</i>	11
<i>Organisatieontwikkeling</i>	11
<i>Beleidsuitgangspunten</i>	11
<i>Outsourcing</i>	11
<i>Personele inzet</i>	11
<i>Digitalisering</i>	11
<i>Financiële positie</i>	12
<i>Scenario's</i>	12
<i>Scenariokeuze</i>	13
<i>Gehanteerde parameters</i>	13
<i>Begroting 2019</i>	14
<i>Scenariokeuze</i>	14
<i>Waarderingsgrondslagen</i>	14
<i>Toelichting op diverse posten</i>	14
<i>Balans scenario nieuwbouw en verbetering</i>	16
<i>Resultatenrekening (functioneel) scenario nieuwbouw en verbetering</i>	17
<i>Kasstroomoverzicht scenario nieuwbouw en verbetering</i>	18
<i>Kengetallen</i>	19

Samenvatting en conclusie

De financiële positie is gezond, waarmee de continuïteit geborgd is. Bij de begroting is in een aantal scenario's in beeld gebracht wat de ruimte is voor nieuwbouw, (energie)renovatie en huurmatiging. Alle onderzochte scenario's zijn haalbaar met behoud van een gezonde financiële positie. We kiezen voor de bij deze begroting gepresenteerde financiële meerjarenraming voor het scenario nieuwbouw en verbetering, waarin we rekening houden met 20 woningen nieuwbouw en 3,5 miljoen energetische verbetering, voldoende om te voldoen aan het energieakkoord tot CO₂ neutraal (op extern warmtenet aangesloten) woningbezit in 2050.

De laatste jaren hanteerden wij een huurverhogingsbeleid van inflatie verhoogd met 0,5%. In de scenario's onderzoeken we of een meer gematigd huurbeleid mogelijk is met huurverhoging voor zittende huurders gelijk aan de inflatie. Dat blijkt mogelijk. Toch kiezen we ervoor het bestaande beleid te handhaven. Dat doen we omdat het scenario nieuwbouw en verbetering gebaseerd is op grove kengetallen. Pas als concreter duidelijk is wat de feitelijk benodigde investeringen zijn, kunnen we beoordelen of een gematigder huurbeleid wat dit betreft verantwoord is. Het huidige huurpeil loopt in de pas met het huurpeil in de regio en onder belanghebbenden is draagvlak voor het bestaande beleid.

De bij deze begroting weergegeven financiële meerjarenraming is gebaseerd op het scenario nieuwbouw en verbetering, met huurverhogingen van 0,5% boven inflatie. De scenariokeuze heeft overigens voor de begroting van 2019 geen consequenties, anders dan de keuze voor de hoogte van de huurverhoging.

Bijzondere activiteiten in 2019:

- Onderzoek optimale marketingstrategie en het maken van een start daarmee.
- Outsourcing reparatie- en mutatieonderhoud: kostenbeheersing en kwaliteit
- Digitalisering van een aantal bedrijfsprocessen; klantgericht en gefocust op kostenbeheersing
- Onderzoek mogelijkheden nieuwbouw.
- Afronding groot onderhoud badkamers in de houtskeletbouw.

Inleiding

Scenario's

In deze begroting werken we met scenario's zodat we goed kunnen onderscheiden wat de effecten van verschillende activiteiten zijn op de financiële positie. Het basisscenario gaat uit van een beheersituatie. Daarbij houden we wel rekening met regulier onderhoud en de modernisering van de organisatie, maar niet met nieuwbouw of energierenovatie. In een apart scenario onderzoeken we de effecten van een iets lagere huurtrend met huurverhogingen op het niveau van de inflatie in plaats van een half procent daarboven. Daarnaast brengen we de effecten van nieuwbouw en renovatie in beeld. Tot slot combineren we deze scenario's.

Na de toelichting worden de cijfers gepresenteerd op basis van het voorkeurscenario met de begrootte balans, gespecificeerde resultatenrekening voor 2019, een tien jaars-kasstroomoverzicht en de kengetallen.

Begrotingsscenario's en de keuze die we in deze begroting maken voor een bepaald scenario, maken we met de kennis van nu. Harmonisch Wonen neemt geen specifieke verplichtingen op zich met de doorrekening van scenario's in Jaarplan en Begroting 2019, anders dan die enkel betrekking hebben op 2019.

De cijfers van deze begroting zijn geproduceerd met behulp van het financiële pakket FMP (Financiële Meerjaren Prognose), via inhuur van specialisten bij het NCCW. De begroting, inclusief balans en kasstroomoverzicht zijn integraal in beeld gebracht met de meerjarenprognose tot 2028.

Financiële positie

De financiële positie van Harmonisch Wonen is gezond en er is verdere verbetering in het vooruitzicht.

De belastingdienst heeft haar normen aangescherpt voor wat betreft de vennootschapsbelasting. Door het wegvallen van de onderhoudsvoorziening en de stijgende WOZ waarden is er enkele jaren hogere belastingdruk. De ruimte om af te lossen op de langlopende leningen in de jaren 2018-2021 is daardoor tijdelijk lager. Zie ook de paragraaf over de [vennootschapsbelasting](#).

Relatie met het beleidsplan

Harmonisch Wonen legt haar beleid vast in het beleidsplan 2019-2022. Ten tijde van de vaststelling van deze begroting is het beleidsplan nog niet vastgesteld. In de tekstuele toelichting bij deze begroting leggen we per onderdeel wel steeds de relatie met de beleidskeuzes die we voor ons zien.

Bijzondere activiteiten in 2019:

- In 2019 doen we onderzoek naar wat de meest effectieve marketingstrategie is om de belangstelling voor onze woningen onder TM beoefenaren in Nederland te vergroten en starten we met de implementatie daarvan. Het streven is dat te laten uitvoeren in het kader van een marketingafstudeerproject voor een student.
- In de eerste helft van het jaar richten we ons op de outsourcing van de technische dienst. We proberen dit zoveel mogelijk met vooruitziende blik te doen door in dit proces rekening te houden met de uitdaging van de energierenovatie en integraal gebouwbeheer.
- In 2019 oriënteren we ons op de nieuwbouwmogelijkheden, m.n. ten behoeve van senioren. De eerste stap in deze oriëntatie is de marktvaart voor het Sidhadorp. Vervolgens kijken we naar mogelijke woonvormen en zorgconcepten. Als we daar een keuze in hebben gemaakt volgt daaruit een globaal programma van eisen voor nieuwbouw. Aan de hand van dat programma doen we in overleg met de gemeente een locatieonderzoek.

Marktomstandigheden

In 2018 hebben we marktonderzoek laten doen. Daaruit blijkt dat onze doelgroep vergrijsd en krimpt. De landelijke TM-doelgroep is in beginsel groot genoeg, maar de bekendheid met en betrokkenheid bij het Sidhadorp niet. Om voor langere tijd de levensvatbaarheid van het Sidhadorpconcept in stand te houden, adviseert de onderzoeker een extra marketinginspanning te doen. Daarnaast adviseert de onderzoeker gezien de marktvaart om seniorenwoningen te bouwen en jongerenwoningen te verkopen.

In de 2018 is de wachttijd voor een woning opgelopen tot ca 2 jaar en was er beperkt leegstand in de jongerenwoningen. De laatste jaren waren de wachtlijsten voor een woning kort en bij mutaties komt het incidenteel voor dat er weinig belangstelling is. De huurderving is echter vooralsnog laag met 0,17% (prognose 2018).

De extra marketing zoals geadviseerd in het marktonderzoek stond al in de planning. In 2018 is samen met SOWCI-Lelystad getracht de marketing uit te besteden met budgettaire bijdragen van de betrokken stichtingen SOWCI-Lelystad, SHL en SHB. Dat is niet gelukt. Daarop is gekozen om het opzetten van de marketing als HBO afstudeerproject uit te laten voeren. We zoeken daartoe een stagiair.

Lokale omstandigheden

De gemeente overwoog in 2018 een huisvestingsverordening in te voeren. Daarin was opgenomen dat ook wij de woningen via een stedelijk platform zouden moeten gaan aanbieden. De laatste stand van zaken is dat dit niet door lijkt te gaan. We houden dit nauwlettend in de gaten en trekken samen met Centrada op om de negatieve effecten van deze mogelijke verordening te beperken. Hoewel de gemeente er alles aan wil doen om de gevolgen te beperken, staat de tekst van de conceptverordening op gespannen voet met de verhuur bij voorrang aan TM beoefenaren.

Landelijke omstandigheden en huurbeleid

Vennootschapsbelasting

De belastingdienst heeft de voorwaarden voor de vennootschapsbelasting aangescherpt. Dat heeft voor Harmonisch Wonen tot gevolg dat het niet meer houdbaar is een kostenegalisereserve aan te houden.

De WOZ waarden van de woningen stijgen hard. Door de scherp dalende WOZ waarden als gevolg van de vastgoedcrisis na 2008, hebben we het bezit fiscaal afgewaardeerd tot de lagere actuele waarde. De afwaardering leidde tot fiscaal verlies, waardoor er in die jaren geen belasting betaald hoefde te worden. Het stijgen van de WOZ waarde heeft tot gevolg dat de eerder genomen afwaardering voor het grootste deel weer teruggenomen moet worden. Dat leidt van 2018 tot 2021 tot een verhoogde belastingdruk. In 2019 is dat sterk voelbaar (geschatte belasting €186.000).

Huurverhoging gekoppeld aan inflatie

De huurverhoging is van overheidswege strikt gereguleerd. Voor 2019 geldt als wettelijk maximum een huurverhoging op basis van de huursom (inclusief harmonisatie) van inflatie verhoogd met 1%. De inflatie 2018 is geprognoseerd op 2%. De maximale huursomstijging zal dan rond de 3% uitkomen, inclusief harmonisatie. Daarnaast is er een mogelijkheid voor een extra huurverhoging voor mensen met een hoger inkomen. De extra huurstijging die hierdoor ontstaat wordt onder voorwaarden niet meegenomen in de maximale huursomstijging.

De bedrijfslasten stijgen landelijk structureel met een percentage iets boven de inflatie. Dat komt vooral door stijgende lonen bij zowel het eigen personeel, als bij ingehuurde arbeid. Ook de bouw- en onderhoudsindex liggen hoger dan de inflatie, wat zich vertaalt in hogere onderhoudskosten. Als gevolg daarvan is het noodzakelijk de huren ook iets boven inflatie te verhogen, als we de financiële positie op peil willen houden.

Vergunninghouders

Het aantal vluchtelingen dat Nederland binnenkomt is in 2018 gelijk gebleven en de taakstelling huisvesting vergunninghouders daarmee ook. Voor 2019 verwachten we een gelijke taakstelling.

Huur en verhuur in 2019

Beleidsuitgangspunten

Het huurprijsbeleid zetten we zo in, dat we in staat zijn de opgaven uit te kunnen voeren en tegelijkertijd zoveel mogelijk rekening houden met de betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Maximale huursomstijging

De wettelijke maximale toegestane huursomstijging is inflatie verhoogd met 1%.¹

Deze ruimte van 1% zetten wij indien nodig voor de helft in bij de reguliere huurverhoging. Op die wijze houden we 0,5% ruimte om de huren bij nieuwe verhuringen aan te passen (harmonisatie).

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Daarnaast hanteren we het principe van “de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten”. Huurders met een hoger inkomen kunnen een iets hogere huur betalen. Daarom maken we gebruik van de wettelijke mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging.



TOEPASSEN
INKOMENSAFHANKELIJKE
HUURVERHOOGING

Huursombenadering

Bij de jaarlijkse huurverhoging krijgen niet alle woningen dezelfde huurverhoging. We verhogen de huren bij woningen met een relatief lage huur iets extra en woningen met een relatief hoge huur iets minder, of helemaal niet. Door toepassen van deze huursombenadering komt de huur meer in lijn met de waarde van de woning als percentage van de wettelijk maximale huur voor die woning (woningwaarderingstelsel).



HUURVERHOOGING NAAR
WAARDE VAN DE WONING

Huurharmonisatie en tweehurenbeleid

Bij nieuwe verhuringen hanteren we een tweehurenbeleid: Mensen die geen huurtoeslag nodig hebben betalen de markthuurl voor de woning; mensen die wel huurtoeslag nodig hebben betalen een huur net onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.

Jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse reguliere huurverhoging stellen we vast op inflatie van het voorgaand jaar verhoogd met 0,5%. Bij de verwachte inflatie van 2% levert dit naar verwachting een huurverhoging van gemiddeld 2,5%.



JAARLIJKSE HUURVERHOOGING
GEMIDDELD CA 2,5%

Overwegingen rondom een meer gematigde huurontwikkeling

De huurprijzen van de woningen van Harmonisch Wonen liepen in boekjaar 2016 met 72,7% van de maximale huur in de pas met de landelijke huurprijzen (72% van maximaal). In de rest van Lelystad ligt de huur een fractie hoger op 73,4% (bron: Aedesbenchmark).

- Harmonisch Wonen heeft volgens bijgaande scenarioberekening voldoende financiële ruimte voor de opgaven én voor gematigde huurverhoging gelijk aan inflatie.
- De gehanteerde investeringen in nieuwbouw en verbetering zijn gebaseerd op hele grove inschattingen. De investering in nieuwbouw is ingeschat op basis van landelijke referentiecijfers voor sociale huurwoningen en hebben verder nog geen enkele relatie tot de te ontwikkelen bouwplannen. De investeringen in verbeteringen zijn ingeschat op basis van de

¹ Bij de wettelijk maximale huursomstijging wordt de totale huuropbrengst (de huursom) op 1 januari vergeleken met die van het jaar ervoor. Daarbij wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging, verbetering en nieuwbouw buiten beschouwing gelaten. Huurharmonisatie, de huuraanpassing voor nieuwe huurders, telt wel mee.

Aedes routekaart, waarbij het in de renovatie uit te voeren planmatig onderhoud in mindering is gebracht.

- Belanghebbenden, waaronder de huurders en de huurdersorganisatie, hebben in het kader van de raadpleging ter voorbereiding van het beleidsplan 2019-2022 aangegeven de voorkeur te geven aan investeren boven huurmatiging.
- De bedrijfslasten van een woningcorporatie stijgen jaarlijks met een bedrag ca 0,5-1% boven inflatie als gevolg van de loonontwikkeling en de ontwikkeling van bouw- en onderhoudskosten.

In lijn met het algemene beleidsuitgangspunt zoals aangegeven aan het begin van deze [paragraaf](#), komen we voor 2019 op een huurverhoging voor zittende huurders van 0,5% bovenop de inflatie (CPI) over 2018. Er is er nog onvoldoende financiële zekerheid dat de opgaven daadwerkelijk haalbaar zijn. De betaalbaarheid is nog niet in het geding, nu in de rest van Lelystad de huren nog iets hoger liggen en de belanghebbenden aangeven de voorkeur te geven aan investering in plaats van huurmatiging.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Mensen die het kunnen betalen krijgen een hogere huurverhoging binnen de volledige ruimte die de wet biedt. Daartoe worden gegevens gebruikt die de belastingdienst speciaal hiertoe aanlevert. Huurders met een inkomen hoger dan 41.000 bruto (prijspeil 2018) krijgen een huurverhoging van 4% boven inflatie². Dit is aan de orde bij naar schatting 12 huurders en levert een huursomstijging op van ca 0,2%.

We limiteren de inkomensafhankelijke huurverhoging tot de markthuurlaan van de woning.

Harmonisatie bij nieuwe verhuur: Markthuurlaan met tweehurenbeleid

Bij nieuwe verhuring verhuren we de woningen tegen marktwaarde. Hebben de gegadigden recht op huurtoeslag, dan verlagen we de huur tot vlak onder de betreffende aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Daarbij hanteren we enkele beperkingen:

We delen in naar leeftijd: Van het bezit van 211 huurwoningen zijn 47 woningen gelabeld voor jongeren, dan wel senioren. De overige woningen zijn voor de leeftijdsgroep van 23-64.

Verder gelden er geen beperkingen: De gegadigde die de langste wachttijd heeft volgens het systeem van telmaanden is vrij om te bepalen of hij een woning wil huren.

In 2018 heeft Harmonisch Wonen 0,34% (in 2017 was dat 0,23%) meer huur binnengehaald door dit tweehurenbeleid en dat door een iets lagere huurverhoging kunnen “teruggeven” aan de zittende huurders. De exacte opbrengst is niet goed te voorspellen; het is afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen en het inkomen van de nieuwe huurders.



TWEEHURENBELEID;
KEUZEVRIJHEID VOOR
WONINGZOEKENDEN

Aanbodmodel

In het kader van de modernisering van de organisatie hebben we in 2018 de inschrijving voor een woning gedigitaliseerd. Het aanbieden van woningen echter nog niet. In 2019 oriënteren we ons opnieuw op de mogelijkheden hiervoor.

Beschikbare woningen worden in het aanbodmodel aangeboden aan alle mensen op de wachtlijst. In het huidige optiemodel bieden we beschikbare woningen alleen aan, aan de mensen die bovenaan de wachtlijst staan, in aansluiting op een keus die eerder met ze is vastgelegd.



INVOERING
AANBODMODEL

² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/inhoud/aanpak-scheefwonen>

Vluchtelingen met permanente verblijfsstatus (vergunninghouders)

Eind 2018 hebben we 3 personen méér gehuisvest dan de gemeente op grond van de prestatieafspraken van ons verlangt. Op basis van deze voorstand verwachten we in 2019 geen vergunninghouders te hoeven huisvesten.

Woonfraude

De laatste jaren zien we een toename van ogenschijnlijke woonfraude in het bezit. We hebben hier voorheen nog nauwelijks mee te maken gehad. In 2017 hebben we de benodigde kennis vergaard, waardoor we in staat zijn één of twee cases aan te pakken. In 2018 hebben we een eerste actie gedaan naar huurders die volgens de signalen niet of nauwelijks in hun woning verblijven. Een deel daarvan is vervolgens opgelost. In 2019 vervolgen we deze actie.

Leefbaarheid

In 2019 voorzien wij geen bijzondere activiteiten anders dan die we in de beleidsuitgangspunten hebben geformuleerd.

Beleidsuitgangspunten

Een van de kernwaarden van een goede buurt is een goede “leefbaarheid”. Harmonisch Wonen heeft daar nadrukkelijk een rol. In de eerste plaats zorgt sociale samenhang voor een stabiele buurt. Ontmoetingsruimte in de buurt draagt daaraan bij. Harmonisch Wonen heeft een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die in gebruik is als “Vegetarisch Restaurant”.

De TM-identiteit van de wijk speelt een belangrijke rol in de leefbaarheid. Bij nieuwe verhuringen geven we voorrang aan mensen die de TM-techniek beoefenen. Daartoe werken we samen met bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad.

Daarnaast hebben we als verhuurder een verantwoordelijkheid voor het “rustig huurgenot”, in termen van de Woningwet; *schoon, heel, veilig en rustig*. De rol van Harmonisch Wonen is voor een groot deel een signalerende en coördinerende. We werken daartoe samen met externe partijen; sociale wijkteams, GGD en politie.

Strategisch voorraadbeheer

Beleidsuitgangspunten

Het beleidsuitgangspunt bij het bestaand bezit is duurzame instandhouding en opwaardering naar energieneutraliteit vóór 2050. Er zijn geen sloopplannen. Voor zover de markt en de regelgeving het toelaat voegen we graag woningen toe op de bestaande locatie van het Sidhadorp. Plannen hiertoe zijn niet concreet maar wel als scenario met algemene uitgangspunten opgenomen in deze begroting.

Keuzes in het strategisch voorraadbeheer zijn van grote invloed op de financiële positie op lange termijn. Bij deze begroting leveren we een doorkijk van tien jaar, waarin zichtbaar is gemaakt of de gemaakte keuzes financieel haalbaar zijn.

Aansluiting op de marktvraag

We streven naar een woningportefeuille die aansluit op de marktvraag. Marktonderzoek uit 2018 wijst op een grotere behoefte aan seniorenwoningen, eventueel met zorg, en een lagere behoefte aan jongerenwoningen. In totaliteit moeten we op de middellange termijn rekenen op krimp dan wel status quo van de marktvraag onder TM-beoefenaars, indien we voldoende effect sorteren met marketing. In het beleidsplan 2019-2022 leggen we vast welke richting we uitgaan.

Nieuwbouw

Conform de prestatieafspraken met de gemeente en het marktonderzoek houden we vooralsnog in scenario 3 en 4 rekening met 20 seniorenwoningen tegen de referentie-investering van 175.000,- per woning. Voor de scenario's zie de paragraaf [Financiële positie](#).

Duurzame instandhouding en (Energie)renovatie

In het *Energieakkoord* is afgesproken dat de woningvoorraad in 2021 gemiddeld voldoet aan het energielabel B. Hieraan hebben wij in 2014 al voldaan. We kijken nu naar de volgende stap; de CO₂-neutrale woning, met inbegrip van het reeds bestaande warmtenet van de NUON. In 2019 zetten we de gesprekken met gemeente, Centrada en NUON voort met als inzet een CO₂ neutraal warmtenet.

We gaan in de begroting uit van renovatie van het totale bezit. Hierbij vindt per blok of groepje blokken een renovatie plaats in de jaren 2021-2032, waarbij de inzet is de woning te verjongen en energiezuiniger te maken. Vanuit het onderhoudsbudget is hiervoor in die jaren 3,5 miljoen beschikbaar. Dit is in het basisscenario bij deze begroting opgenomen. In aanvulling daarvan en opgenomen in het scenario nieuwbouw en verbetering is in de renovatiejaren een investering toegevoegd in verbetering van 300.000 per jaar. Dit bedrag is ontleend aan de Aedesroutekaart en geeft op die manier een grove,



Lelystad ontvangt de gedeelde 2^e prijs "stookkerijk trofee" voor de groenste prestatieafspraken

maar genormeerde schatting van de benodigde aanvullende investering om de woningen ten verbeteren. Voor de hout-skeletbouw is gekozen voor het BENG scenario, waarbij we vooral de schil van de woning verbeteren. Bij alle woningen passen we zonnepanelen toe.

We streven naar de uitvoering van een proefproject met een enkel blok in 2021. Bij positief resultaat kunnen we mogelijk in jaartranches verder werken. Daarbij kijken we steeds naar de haalbaarheid en wordt er per jaar een beslissing genomen. Bij doorgang van het hele project zal de doorlooptijd volgens de huidige inzichten minimaal 12 jaar

zijn.

Energetische verbetering willen we ook inzetten om de woonlasten van de huurders te verlagen: Een lagere energierekening moet ook leiden tot lagere woonlasten.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud vindt plaats conform de geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting MJOB 2019. Behalve groot onderhoud aan badkamers en toiletten in de houtskeletbouw, wordt er vrijwel geen planmatig onderhoud uitgevoerd in 2019. Vanuit mutatieonderhoud zal er nog een enkele keuken worden vervangen en we leveren zand aan huurders om paden en terrassen op te hogen.

Inmiddels zijn er vier fasen van de badkamer en toiletrenovatie in de houtskeletbouw afgerond. In 2019 sluiten we het project af met een ronde waarbij het groot onderhoud alsnog wordt uitgevoerd bij de mensen die eerder niet meededen. Tot en met 2019 rekent de aannemer geen prijsindexatie.

VÓÓR 2050 GEMIDDELD
CO₂-NEUTRAAL

LAATSTE FASE GROOT
ONDERHOUD BADKAMERS

Beleidsplan

Ten tijde van het schrijven is het beleidsplan 2019-2022 nog niet vastgesteld. Plaatsing van de activiteiten in het perspectief van dit beleidsplan is daardoor niet mogelijk.

Bij de activiteiten die we in 2019 ontplooiën streven we naar een meer toekomstbestendige organisatie, zonder overigens de keuzes die we in het beleidsplan maken op voorhand vast te leggen.

Uitgangspunt is hoe dan ook een gezonde organisatie met inzet voor een vitale buurt, die recht doet aan de uitgangspunten zoals benoemd door bewoners en belanghebbenden. Daarbij speelt de TM identiteit van de buurt een belangrijke rol. De activiteiten die we in 2019 ontplooiën sluiten daarop aan.



Organisatieontwikkeling

Beleidsuitgangspunten

Harmonisch Wonen is als organisatie te klein om alle taken in eigen huis te doen, waar dat tot dusver prima ging. Twee ontwikkelingen zijn hier debet aan.

1. Professionalisering als gevolg van verzwaarde externe en interne verantwoording tegen lagere bedrijfslasten
2. De trend naar meer digitale dienstverlening

Om hieraan tegemoet te komen gaan we, vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe beleidsplan 2019-2022 deels outsourcen en verdergaand digitaliseren. Bij het proces van outsourcen besteden we alleen die taken uit die geen relatie hebben met de identiteit van het Sidhadorp.

Kostenbeheersing is steeds een integraal onderdeel van de organisatievernieuwing.

Outsourcing

In 2019 besteden we het reparatie- en mutatieonderhoud en -inspecties uit. Uitgangspunten zijn:

- Opdrachtverlening op regieniveau met als primair meetpunt de klanttevredenheid
- Kostenneutraal ten opzichte van huidige werkwijze
- Reparatieverzoeken (online en per telefoon) via aannemer
- Digitale opdrachtregistratie en -verwerking
- Digitale factuurverwerking
- Afstoten magazijn

Personele inzet

In de begroting is rekening gehouden met reguliere (CAO) salarisverhogingen en indexatie.

In verband met pensionering nemen we afscheid van de all-round onderhoudsmedewerker. De vacature wordt niet opgevuld. De taak besteden we uit.

Digitalisering

Te digitaliseren processen in 2019:

- Woningaanbieding
- Reparatieverzoeken
- Opdrachtregistratie en -verwerking reparaties en mutaties
- Reparaties en mutaties laten factureren als xml bestanden

De onderdelen reparatieverzoeken en opdrachtregistratie en -verwerking nemen we mee in de outsourcing. Op dit moment is nog niet te overzien of we de software hiervoor zelf in huis nemen of dat de aannemer dit in huis heeft. Voor het geval we dit zelf in huis nemen is rekening gehouden met een investering in materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie van €25.000 (geschat bedrag, nog geen offerte beschikbaar). Bij afschrijving in 5 jaar leidt dit tot een jaarlijkse last van €5.000. Zie ook de paragraaf [Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie](#).

Naast de investering is rekening gehouden met een gestegen licentie- en onderhoudskosten van ca. €1.000 per jaar.

Het simpele feit dat deze bedragen zijn opgenomen in de begroting, betekent niet dat er al een inhoudelijke-, laat staan een investeringsbeslissing is genomen. Deze beslissing wordt meegenomen in het outsourcingproces.

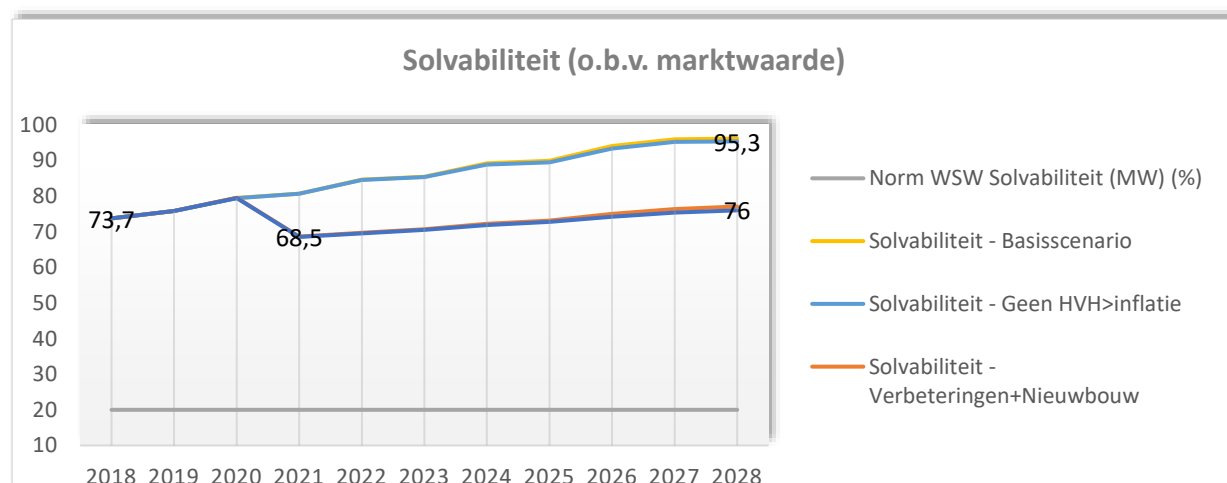
Financiële positie

De financiële positie wordt beschreven in een aantal toekomstscenario's:

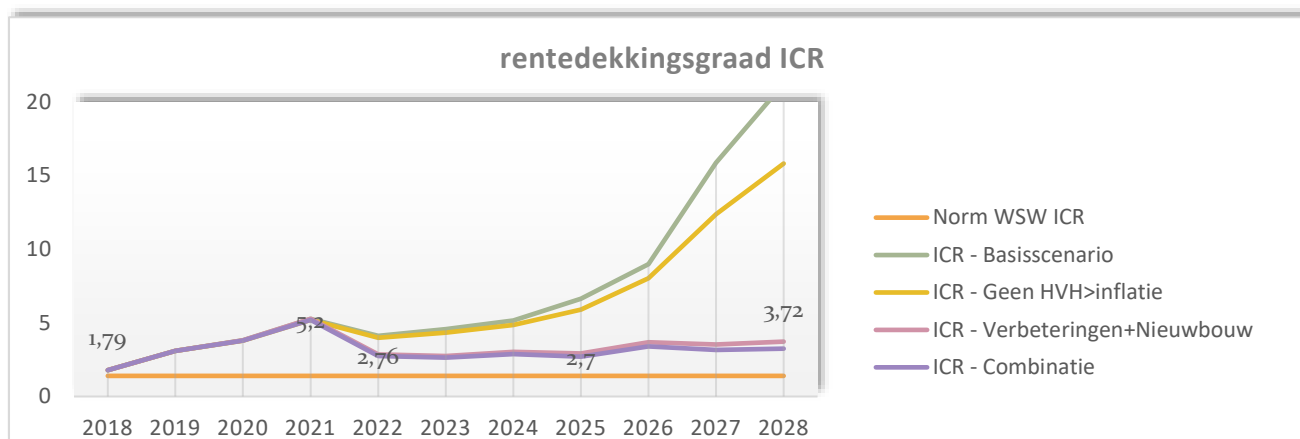
Scenario's

1. Basis: dit scenario bevat geen nieuwbouw, maar wel woningrenovaties per blok vanaf 2021, waarbij alleen het noodzakelijke onderhoud wordt gepleegd, dus zonder verbeteringen. De jaarlijkse huurverhoging is inflatie verhoogd met 0,5%.
2. Huurmatiging: Als het basisscenario maar nu met huurverhogingen die structureel gelijk zijn aan de inflatie.
3. Nieuwbouw/verbetering: Basisscenario plus
 - 20 woningen nieuwbouw met een referentie-investering van 175.000 per woning in 2021-2022
 - Toevoeging van 300.000 woningverbetering per jaar aan de woningrenovaties conform de inschatting uit de Aedesroutekaart.
4. Compleet: Basis plus nieuwbouw/verbetering én huurmatiging.

Harmonisch Wonen heeft een gezonde financiële positie. In alle scenario's is een stijgende trend aanwezig:



Doordat we in alle scenario's om het jaar een deel van de leningportefeuille kunnen aflossen, met steeds slechts gedeeltelijke herfinanciering stijgt de solvabiliteit. Alleen in het jaar van nieuwbouw trekken we nieuwe financiering aan, met een incidentele daling in de solvabiliteit tot gevolg. In alle scenario's is een dip te zien in 2022, wanneer de woningrenovaties op gang komen en we jaarlijks hogere onderhoudsuitgaven voorzien.



Scenariokeuze

Alle scenario's zijn haalbaar:

1. Uitgaande van een normale beheersituatie is het zonder meer mogelijk vanaf 2021 te starten met woningrenovatie.
2. Er zijn voldoende middelen beschikbaar om de renovaties uit te breiden met verbeteringsingrepen. Ook gedurende de extra verbeteringsuitgaven blijft de kasstroom positief.
3. Daarbovenop zijn voldoende middelen aan te trekken voor 20 woningen nieuwbouw.
4. Het beperken van de jaarlijkse huurverhoging tot inflatie wijzigt het perspectief nauwelijks.

Het beeld wat we hier schetsen is positiever dan de indicatieve bestedingsruimte zoals de Aw die voor ons heeft berekend aan de hand van de jaarcijfers van 2017. Volgens die berekening was er een tekort op de woningrenovatie van 1 miljoen en geen ruimte voor huurmatiging. Dat komt in hoofdzaak doordat voor de berekening van de indicatieve bestedingsruimte er vanuit gegaan wordt dat alle uitgaven en investeringen in één jaar (2019) gedaan worden. Doordat de maatregelen uitgesmeerd worden over een periode van 10 jaar worden het tekort gecompenseerd door de positieve jaarresultaten én is er enige ruimte voor huurmatiging.

Gehanteerde parameters

De gehanteerde parameters zijn gelijk aan de normparameters Aw:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v
Inflatie	1.4%	1.5%	2.3%	2.2%	2.0%	2.0%	2.0%
Loonstijging	2.1%	2.1%	3.1%	2.8%	2.6%	2.5%	2.5%
Bouwkostenstijging	7.1%	5.6%	4.2%	2.8%	2.6%	2.5%	2.5%
Rente geborgd WSW		1.45%	1.65%	2.35%	3.05%	3.15%	oplopend

Begroting 2019

Scenariokeuze

De weergegeven balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht is gebaseerd op het scenario nieuwbouw en verbetering met huurverhogingen van 0,5% boven inflatie.

Waarderingsgrondslagen

Ingevolge de woningwet waarderen we het vastgoed op marktwaarde conform het handboek bij de Woningwet. De begroting is opgesteld in het programma FMP, wat hiervoor gecertificeerd is.

Toelichting op diverse posten

Toegerekende organisatiekosten

- Vergoeding en kosten RvC

De vergoeding RvC is begroot op 90% van de plafonds uit de VTW beroepsregel conform het besluit van de RvC.

- Diverse advieskosten

Er is een extra post opgenomen ten behoeve van de outsourcing technische dienst. Deze outsourcing is dermate complex en het risico is dermate dat rekening gehouden is met externe inhuur (tot €20.000) om dit proces te begeleiden.

Daarnaast is rekening gehouden met extra kosten in verband met een check op de WOZ waarde van het bezit. Deze check verdient zichzelf terug door lagere OZB en verhuurdersheffing (nog niet ingerekend).

- Promotiekosten

Er is rekening gehouden met 5000 extra promotiekosten in het kader van de gezamenlijk promotieactiviteiten met SOWCI-Lelystad, SHL en SHB. Dit is in lijn met het eindverslag van de commissie, waarbij de kosten gelijk verdeeld worden over de vier stichtingen. Deze kosten waren tevens in 2018 voorzien, maar zijn doordat het voorsnog niet gelukt is een uitvoerende partij te vinden verschoven naar 2019.

- Personeelskosten

Vanaf augustus 2019 outsourcen we het reparatie- en mutatieonderhoud. Als gevolg hiervan dalen de personeelskosten in twee stappen in 2019 en 2020.

- Werk derden informatievoorziening

Deze post is verhoogd tot 35.000 in verband met de outsourcing financiële administratie. In het eerste jaar is een hoger tarief overeengekomen in verband met het inwerken van het nieuwe team. Vanaf 2020 daalt deze post tot 32.000.

- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

In 2019 is de implementatie NCCW (2013-2014) afgeschreven. Daardoor dalen de jaarlijkse afschrijvingskosten voor de activa ten dienste van de exploitatie met ca €7.000 per jaar.

In de begroting is rekening gehouden met een nieuwe investering in software ten behoeve van de digitalisering van het reparatieverzoekenproces, met een extra jaarlast van ca €5.000. Zie hiervoor de paragraaf [digitalisering](#). Per saldo begroten we een daling in de jaarlast afschrijving van de materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie van ca €2.000.

Heffingen en belastingen

- **Vennootschapsbelasting vpb**

In verband met te verrekenen verliezen als gevolg van waardedaling van het bezit hebben we de afgelopen jaren geen vpb betaald. Vanaf 2018 is dat afgelopen en in de jaren 2019-2021 hebben we te maken met een “dubbele” last doordat volgens de prognose in die jaren de waarde­stijging van het bezit leidt tot extra fiscale winst. Dat stopt op het moment dat de oorspronkelijke waarde uit de fiscale beginbalans weer is bereikt. Vanaf dat moment is de situatie genormaliseerd en betalen we belasting over het in dat jaar gerealiseerde fiscaal resultaat op basis van de kasstroom. We verwachten dat dat in 2021 het geval is maar dat kan ook een jaar eerder of later zijn afhankelijk van de stijging van de WOZ waarden van het bezit.

- **Saneringsheffing**

Het WSW schrijft voor rekening te houden met een jaarlijkse last van ca 1% van de huursom voor de komende 5 jaar. In de begroting voor die jaren is uitgegaan van een heffing van €15.000,- en oplopend met de huursom.

- **Verhuurderheffing**

De verhuurdersheffing is begroot op het niveau van 2018 geïndexeerd.

Balans scenario nieuwbouw en verbetering

Versie: FMP 6.18.2

ALM variant: Nieuwbouw+verbeteringen 300k.alm

Laatst gewijzigd: 27/09/2018 07:29

DAEB en niet-DAEB salderen

alle bedragen x 1.000

	begroting		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	2017	2018										
Activa												
Materiële vaste activa	20.213	20.429	20.919	21.373	24.379	24.885	25.441	25.995	26.568	27.163	27.750	28.352
DAEB vastgoed in exploitatie	19.456	19.668	20.120	20.563	21.045	24.051	24.592	25.129	25.689	26.262	26.834	27.421
Niet-DAEB vastgoed in expl.	747	752	770	787	803	819	836	852	869	887	905	923
MVA in ontwikkeling eigen												
expl.	0	0	0	0	2.511	0	0	0	0	0	0	0
MVA ten dienste van exploita-												
tie	11	8	29	24	19	15	13	14	10	14	11	9
Latente belastingvorderingen	26	2	2	2	2	2	2	2	1	0	0	0
Vaste activa	20.239	20.431	20.921	21.375	24.381	24.887	25.443	25.997	26.570	27.163	27.750	28.352
Huurdebiteuren	15	15	15	15	16	18	18	19	19	19	20	20
Overige voorraden	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Overige vorderingen	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Overlopende activa	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Liquide middelen	1.107	224	272	100	100	100	170	100	160	100	100	352
Vlottende activa	1.152	270	318	146	147	148	219	149	210	150	151	403
Totaal activa	21.391	20.700	21.239	21.521	24.527	25.035	25.662	26.146	26.780	27.313	27.900	28.756
Passiva												
Eigen vermogen	14.866	15.258	16.099	17.101	16.822	17.443	18.131	18.870	19.572	20.474	21.275	22.130
Overige reserves	6.069	6.253	6.623	7.166	6.689	7.099	7.579	8.116	8.593	9.258	9.824	10.430
Herwaarderingsreserve	8.798	9.006	9.475	9.935	10.134	10.344	10.552	10.754	10.978	11.216	11.451	11.700
Langlopende schulden	6.327	5.278	4.976	4.304	7.538	7.414	7.352	7.088	7.021	6.672	6.458	6.458
Kortlopende schulden	198	164	164	117	167	178	178	188	187	167	167	167
Schulden aan leveranciers	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Belastingen premies en soc verz.	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Overige schulden	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Overlopende passiva	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Opgelopen rente leningen o/g	130	96	96	49	98	110	110	119	119	98	99	99
Totaal passiva	21.391	20.700	21.239	21.521	24.527	25.035	25.662	26.146	26.780	27.313	27.900	28.756

Resultatenrekening (functioneel) scenario nieuwbouw en verbetering

Versie: FMP 6.18.2

ALM variant: Nieuwbouw+verbeteringen 300k.alm

Laatst gewijzigd: 27/09/2018 07:29

DAEB en niet-DAEB salderen

alle bedragen x 1.000

	begroting										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Huuropbrengsten	1.464	1.496	1.533	1.573	1.756	1.799	1.843	1.887	1.932	1.978	2.025
Huurinkomsten	1.467	1.504	1.545	1.586	1.771	1.814	1.858	1.903	1.948	1.995	2.042
Huurderiving	-3	-8	-13	-13	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17
Opbrengst servicecontracten	17	17	18	18	18	19	19	20	20	21	21
Kosten servicecontracten	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-21	-21
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-488	-498	-464	-475	-507	-496	-507	-519	-528	-543	-556
Personeelslasten	-145	-122	-114	-117	-120	-123	-126	-130	-133	-136	-140
Lonen en salarissen	-96	-81	-73	-75	-77	-79	-81	-83	-85	-87	-89
Sociale lasten en pensioenlasten	-33	-26	-32	-33	-34	-34	-35	-36	-37	-38	-39
Overige personeelskosten	-16	-15	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-12	-12
Bedrijfskosten	-171	-205	-174	-178	-183	-170	-174	-179	-183	-188	-192
RvC	-30	-30	-29	-30	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-35
Huisvestingskosten	-14	-14	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12
Accountantskosten	-20	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-26	-26	-27
Werk derden informatievoorziening	-47	-56	-51	-52	-54	-55	-56	-58	-59	-61	-62
Advieskosten	-5	-25	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Automatiseringskosten	-14	-16	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-20
Overige algemene kosten	-15	-15	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18
Promotiekosten	-8	-8	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8
Contributie Aedes	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3
Saneringsheffing	-15	-15	-16	-16	-17	0	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Belastingen	-60	-60	-61	-63	-84	-85	-87	-89	-91	-92	-94
Verzekeringen	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Verhuurderheffing	-100	-102	-104	-106	-109	-106	-108	-110	-112	-115	-117
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-7	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-3	-5	-6
Lasten onderhoudsactiviteiten	-350	-267	-217	-249	-489	-510	-463	-604	-425	-580	-570
Planmatig onderhoud	-320	-237	-187	-218	-458	-478	-430	-570	-390	-544	-534
Klachtenonderhoud	-30	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-34	-35	-36	-37
Overige directe oper. lasten expl. bezit	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5
Netto resultaat exploitatie vastgoed	623	726	848	845	756	788	868	758	975	850	894
Overige bedrijfsopbrengsten	18	12	13	13	13	14	14	14	15	15	16
Leefbaarheid	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5
Overige waardeveranderingen vastgoed	0	0	0	-989	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabele top nieuwbouw (berekend)	0	0	0	-989	0	0	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoed	218	470	460	199	211	258	253	277	291	289	305
Overige mutatie MVA in exploitatie *	218	470	460	499	3.022	558	553	577	591	589	605
Overboeking vanuit MVA in ontwikkeling	0	0	0	-300	-3.800	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Mutatie MVA in ontwikkeling *	0	0	0	3.500	-3.500	0	0	0	0	0	0
Investeringskasstromen	0	0	0	-3.800	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	0	0	0	-3.500	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Invest. Verbeteringen	0	0	0	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Reeds gepresenteerde onrendabels	0	0	0	0	989	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoed	218	470	460	-791	211	258	253	277	291	289	305
Rentebaten	0	0	0	0	1	2	2	2	3	2	5
Rentelasten	-180	-177	-128	-180	-240	-245	-252	-221	-198	-201	-200
Overige financiële kosten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Financiële baten en lasten	-182	-179	-130	-181	-241	-245	-251	-221	-197	-201	-197
Resultaat voor belasting	673	1.026	1.186	-117	735	811	880	824	1.080	949	1.013
Vennootschapsbelasting	-281	-186	-184	-161	-114	-123	-141	-123	-177	-148	-158
Jaarresultaat	392	840	1.002	-278	621	688	739	701	903	801	855

Kasstrooverzicht scenario nieuwbouw en verbetering

Versie: FMP 6.18.2

ALM variant: Nieuwbouw+verbeteringen 300k.alm

Laatst gewijzigd: 27/09/2018 07:29

DAEB en niet-DAEB salderen

alle bedragen x 1.000

	begroting										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cashflow operationele activiteiten	171	374	500	567	426	435	500	431	594	518	555
Ontvangsten	1.498	1.525	1.563	1.604	1.787	1.833	1.878	1.923	1.970	2.016	2.066
Huur	1.464	1.496	1.532	1.573	1.754	1.799	1.842	1.886	1.932	1.978	2.024
Huurinkomsten	1.467	1.504	1.545	1.586	1.771	1.814	1.858	1.903	1.948	1.995	2.042
Huurderiving	-3	-8	-13	-13	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17
Mutatie Huurdebiteuren	0	0	0	0	-2	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	34	29	30	31	32	33	33	34	35	36	37
Overige exploitatiebaten	18	12	13	13	13	14	14	14	15	15	16
Opbrengst servicecontracten	17	17	18	18	18	19	19	20	20	21	21
Rentebaten	0	0	0	0	1	2	2	2	3	2	5
Uitgaven	-1.328	-1.151	-1.062	-1.038	-1.361	-1.398	-1.378	-1.492	-1.376	-1.498	-1.511
Personeelskosten	-145	-122	-114	-117	-120	-123	-126	-130	-133	-136	-140
Lonen en salarissen	-96	-81	-73	-75	-77	-79	-81	-83	-85	-87	-89
Sociale lasten en pensioenlasten	-33	-26	-32	-33	-34	-34	-35	-36	-37	-38	-39
Overige personeelskosten	-16	-15	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-12	-12
Lasten onderhoud	-350	-267	-217	-249	-489	-510	-463	-604	-425	-580	-570
Planmatig onderhoud	-320	-237	-187	-218	-458	-478	-430	-570	-390	-544	-534
Klachtenonderhoud	-30	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-34	-35	-36	-37
Bedrijfskosten	-159	-192	-160	-165	-169	-173	-177	-182	-186	-191	-196
RvC	-30	-30	-29	-30	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-35
Leefbaarheid	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5
Huisvestingskosten	-14	-14	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12
Accountantskosten	-20	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-26	-26	-27
Werk derden informatievoorzie-	-47	-56	-51	-52	-54	-55	-56	-58	-59	-61	-62
Advieskosten	-5	-25	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Automatiseringskosten	-14	-16	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-20
Overige algemene kosten	-15	-15	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18
Promotiekosten	-8	-8	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8
Contributie Aedes	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3
Belastingen	-60	-60	-61	-63	-84	-85	-87	-89	-91	-92	-94
Verzekeringen	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Overige bedrijfskosten	-137	-140	-143	-146	-150	-131	-133	-136	-138	-142	-145
Kosten servicecontracten	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-21	-21
Saneringsheffing	-15	-15	-16	-16	-17	0	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Verhuurderheffing	-100	-102	-104	-106	-109	-106	-108	-110	-112	-115	-117
Overige directe oper. lasten bezit	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5
Rentelasten	-214	-177	-175	-130	-228	-245	-242	-221	-218	-201	-200
Overige financiële kosten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Venootschapsbelasting	-257	-186	-184	-161	-114	-123	-141	-123	-176	-148	-158
Cashflow (des)investeringen	-4	-25	0	-3.801	-301	-303	-306	-303	-306	-303	-303
Verbetering bestaand bezit	0	0	0	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Nieuwbouw huur	0	0	0	-3.500	0	0	0	0	0	0	0
Investeringen MVA ten dienste van expl.	-4	-25	0	-1	-1	-3	-6	-3	-6	-3	-3
Cashflow financieringsactiviteiten	-1.050	-302	-672	3.234	-125	-62	-264	-67	-348	-214	0
Nieuwe leningen o/g	0	0	382	3.291	934	0	921	0	722	209	0
Stortingen leningen o/g	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-1.050	-502	-1.054	-56	-1.059	-62	-1.185	-67	-1.070	-423	0
Toename geldmiddelen	-883	48	-172	0	0	70	-70	60	-60	0	252

Kengetallen

Versie: FMP 6.18.2

ALM variant: Nieuwbouw+verbeteringen 300k.alm

Laatst gewijzigd: 27/09/2018 07:29

DAEB en niet-DAEB salderen

Financiële kengetallen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	3,15	1,79	3,09	3,82	5,28	2,85	2,75	3,04	2,92	3,68	3,54	3,72
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar			3,53									
Minimum norm ICR verlicht regime	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Solvabiliteit marktwaarde (%)	69,5	73,7	75,8	79,5	68,6	69,7	70,7	72,2	73,1	75	76,3	77
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	47,2	53,2	56,6	62,6	46,8	41	42,5	44,8	46,2	49,4	51,6	53
Minimum norm Solvabiliteit beleidswaarde verlicht regime (%)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	56,7	46,5	43,3	37	63,9	58,3	57,1	54,4	53,3	50	47,8	47,2
Maximum norm LTV beleidswaarde netto verlicht regime (%)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Dekkingsratio marktwaarde netto (%)	31,3	25,8	23,8	20,2	34,5	29,8	28,9	27,3	26,4	24,6	23,3	22,8
Maximum norm Dekkingsratio markt. netto verlicht regime (%)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	49,3	41,2	39,2	34,6	57,8	44,7	41,8	38	34,7	30,5	27,6	25,8
Loan to Value WOZ-waarde netto (%)	27,8	23,2	20,2	16,1	26,7	22,3	21,7	20,5	19,9	18,6	17,6	17,3
Loan to Value leegwaarde netto (%)	25,8	19,8	17,7	15	25,8	21,8	21,2	20	19,4	18,1	17,2	16,8
Schuld per gewogen VHE (netto)	28,5	23,8	22,4	19,4	34	30,6	30,4	29,3	29	27,6	26,7	26,7
Direct rendement (%)	3,24	3,26	3,7	4,21	4,11	3,6	3,23	3,48	2,98	3,72	3,19	3,29
Gemiddelde direct rendement voor eerste 5 jaar			3,77									

