

# Jaarplan en begroting 2020



© *Dit is een uitgave van Harmonisch Wonen,  
november 2019*  
*Foto voorpagina: eigen foto*  
*Overige foto's: eigen foto's*

Alle rechten voorbehouden

**Auteur: Radbout Matthijssen**

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad  
TELEFOON 0320-218077  
E-MAIL [info@harmonischwonen.nl](mailto:info@harmonischwonen.nl)  
WWW [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)  
BANK 3376 77 085  
HUUR 3376 83 808  
KVK 41023459  
BTW 006199793B01

## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting en conclusie</b> .....	4
<b>Inleiding</b> .....	5
Financiële positie .....	5
Marktomstandigheden .....	5
Lokale omstandigheden .....	6
Landelijke omstandigheden en huurbeleid .....	6
<b>Markt</b> .....	7
Beleidsuitgangspunten .....	7
Marketing .....	7
Prestatieafspraken SOWCI-Lelystad-Harmonisch Wonen .....	7
<b>Huur en verhuur in 2020</b> .....	8
Beleidsuitgangspunten .....	8
Reguliere huurverhoging, Huurakkoord en maximale huursomstijging .....	8
Harmonisatie bij nieuwe verhuur: Markthuurstijging met tweehurenbeleid .....	9
Aanbodmodel .....	9
Vluchtelingen met permanente verblijfsstatus (vergunninghouders) .....	9
Woonfraude .....	9
<b>Leefbaarheid</b> .....	10
<b>Strategisch voorraadbeheer</b> .....	10
Beleidsuitgangspunten .....	10
Nieuwbouw .....	10
Verduurzaming .....	11
Planmatig onderhoud .....	11
<b>Organisatieontwikkeling</b> .....	11
Beleidsuitgangspunten .....	11
Uitbesteden van dagelijks onderhoud en monitoring .....	12
Personele inzet .....	12
Digitalisering .....	12
<b>Financiële positie</b> .....	13
Scenario's .....	13
Conclusie en scenariokeuze .....	14
Vergelijking met de IBW .....	14
Externe financiering .....	15
Gehanteerde parameters .....	15
<b>Begroting 2019</b> .....	16
Scenariokeuze .....	16
Waarderingsgrondslagen .....	16
Toelichting op diverse posten .....	16
Balans scenario nieuwbouw en verbetering .....	19
Resultatenrekening (functioneel) scenario nieuwbouw en verbetering .....	20
Kasstroomoverzicht scenario nieuwbouw en verbetering .....	21
<b>Bijlage 1 Kengetallen</b> .....	22
<b>Bijlage 2: De begroting 2020 in relatie met het beleidsplan</b> .....	26

## Samenvatting en conclusie

---

Harmonisch Wonen zit in een fase van transitie. Dat geldt zowel voor de bevolkingsopbouw in de huidige woningen, voor de instroom van nieuwe huurders, als voor de eigen organisatie.

In de eerste plaats is er sprake van sterk vergrijzende bewoners in de huidige woningen. Om deze groep ten dienste te zijn en tegelijkertijd het woningbezit van Harmonisch Wonen geschikt te maken voor alle leeftijdsgroepen, nemen we stappen voor de ontwikkeling van nieuwbouw.

Binnen de huidige bewonersgroep én bij de instroom van nieuwe huurders, is er sprake van een verschuiving van TM-Sidhibeoefenaren naar TM-beoefenaren. Er is ook een verschuiving gaande in de behoefte aan activiteiten en voorzieningen, omdat de twee groepen niet geheel dezelfde wensen hebben. Het invulling geven aan deze voorzieningen is niet iets voor de woningcorporatie, maar is wel van belang om de wijk vitaal te houden. Hiertoe maken we prestatieafspraken met SOWCI-Lelystad, de TM-bewonersorganisatie.

De groep van TM beoefenaren is in het land veel groter dan groep van TM-Sidhibeoefenaren, maar de bekendheid van het Sidhadorp in de TM-groep is kleiner dan in de TM-Sidhigroep. De in 2019 ingezette marketing onder de TM groep zetten we voort.

De eigen organisatie zit in de transitie van zoveel mogelijk in eigen huis doen, naar meer uitbesteden van taken. Daarmee wordt Harmonisch Wonen voor een groot deel een *regieorganisatie*, waarbij alleen de meest essentiële taken nog in eigen huis worden uitgevoerd. In 2018 is de administratie uitbesteed, in 2020 volgt het dagelijks onderhoud.

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 en energieverbeteringen. Alle onderzochte scenario's zijn haalbaar met behoud van een gezonde financiële positie.

We kiezen, uitsluitend voor wat betreft de bij deze begroting gepresenteerde financiële meerjarenraming, voor het scenario nieuwbouw en verbetering. Feitelijke besluitvorming over nieuwbouw en verbetering vindt later plaats.

De laatste jaren hanteerden wij een huurverhogingsbeleid van inflatie verhoogd met 0,5%. In 2020 gaan we uit van het *Sociaal Huurakkoord*, zoals dat in 2019 is overeengekomen tussen Aedes en de Woonbond.

De bij deze begroting weergegeven financiële meerjarenraming is gebaseerd op het voorkeursscenario nieuwbouw en verbetering, met een inflatievolgende huurverhoging conform het Sociaal Huurakkoord. In dat scenario houden we rekening met 20 woningen nieuwbouw en 3,5 miljoen energetische verbetering, voldoende om te voldoen aan het energieakkoord tot CO<sub>2</sub> neutraal (op extern warmtenet aangesloten) woningbezit in 2050.

De scenariokeuze heeft overigens voor de begroting van 2020 alleen gevolgen voor de hoogte van de huurverhoging. De overige zaken tellen pas door in latere jaren.

Bijzondere activiteiten in 2020:

- Doorzetten van de in 2019 ingezette marketing.
- Uitbesteden reparatie- en mutatieonderhoud: kostenbeheersing en kwaliteit
- Aanvang projectvoorbereiding nieuwbouw.
- Inflatievolgend huurbeleid met mogelijkheid voor huurbevriezing en inkomensafhankelijke huurverhoging (in navolging van het Sociaal Huurakkoord).

## 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 beheer-situatie. Daarbij houden we wel rekening met regulier onderhoud en de modernisering van de organisatie, maar niet met nieuwbouw of energieverbeteringen in het bezit. In twee aparte scenariodoorrekeningen onderzoeken we de effecten van nieuwbouw en energieverbeteringen. Tot slot combineren we deze laatste twee scenario's.

Na de toelichtende tekst presenteren we de cijfers op basis van het voorkeurscenario. Daarbij de begrootte balans, gespecificeerde resultatenrekening voor 2020 met doorrekening tot 2029, 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 2020, anders dan die enkel betrekking hebben op 2020.

De cijfers van deze begroting zijn geproduceerd met behulp van het financiële pakket FMP (Financiële Meerjaren Prognose), via inhuur van specialisten van Qonsio/NCCW. De begroting, inclusief balans en kasstroomoverzicht zijn integraal in beeld gebracht met de meerjarenprognose tot 2029.

De fiscale doorrekening is gedaan door BDO.

### Financiële positie

---

De financiële positie van Harmonisch Wonen is gezond; alle doorgerekende scenario's vallen binnen de randvoorwaarden zoals vastgesteld in het Beleidsplan 2019-2022.

Doordat we in 2012 fiscaal hebben afgewaardeerd op het bezit, was er enkele jaren sprake van uitgestelde belasting. Die periode is voorbij. We hebben nu juist te maken met een periode waarin we genomen afwaardering op de fiscale waarde weer terug moeten nemen. Dat houdt in dat we de fiscale waarde weer opwaarderen tot de oorspronkelijke waarde minus afschrijving. Dit leidt tot enkele jaren hogere belastingdruk. De hogere belasting kunnen we voldoen uit de kasstroom. De ruimte om af te lossen op de langlopende leningen in de jaren tot 2023 is daardoor wel tijdelijk lager. Zie ook de paragraaf over de [vennootschapsbelasting](#).

### Marktomstandigheden

---

In de 2019 is de wachttijd voor een woning stabiel gebleven op ca 2 jaar. Er trad geen leegstand op. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in een jaar tijd met ca 50% toegenomen. De laatste jaren waren de wachtlijsten voor een woning kort en bij mutaties kwam het incidenteel voor dat er weinig belangstelling was. Door de toenemende wachtlijst wordt die kans steeds kleiner. Alleen bij de jongerenwoningen kan dit nog steeds optreden. Dat komt door de relatief hoge mutatiegraad, en kortere wachtlijst. De huurdering is zeer laag met 0,01% (prognose 2019).

De onlinemarketing zoals uitgevoerd in de testperiode in 2019 heeft mogelijk een rol gespeeld in de toenemend aantal inschrijvingen als woningzoekende.

## Lokale omstandigheden

---

In 2019 heeft de gemeenteraad bij wijze van motie een einde gemaakt aan de voorrang in woningtoewijzing voor asielzoekers met een verblijfsstatus. Eind 2019 is de gemeente onder druk komen te staan omdat de wettelijke taakstelling voor 2019 niet is gehaald. Het college wil dit oplossen door tijdelijke huisvesting te gaan realiseren.

## Landelijke omstandigheden en huurbeleid

---

### Vennootschapsbelasting

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 2023 tot een verhoogde belastingdruk. Door de sterke WOZ waardestijging houden we in 2020 rekening met een relatief hoge belastingdruk (geschatte belasting €274.000).

### Het Sociaal Huurakkoord: Huurverhoging gekoppeld aan inflatie

In 2019 is door Aedes en de Woonbond een Huurakkoord gesloten en aangeboden aan de minister. De minister heeft aangegeven dit akkoord te gaan verwerken in een aanpassing van de wet. Ook al ligt er deels al een conceptwet die dit regelt is nog niet met zekerheid te zeggen of alle onderdelen ook overgenomen worden.

Onderdelen van het huurakkoord zijn:

- De jaarlijkse huursomstijging wordt gemaximeerd op de inflatie van het voorgaande jaar. Indien daar een aantoonbare noodzaak toe bestaat, kan hiervan worden afgeweken via de lokale prestatieafspraken met de gemeente
- Daarbij wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging en nu ook de huurharmonisatie buiten beschouwing gelaten
- Er komt een mogelijkheid van huurbevriezing of zelfs tijdelijke huurverlaging op aanvraag door mensen met lage inkomens
- Voor de jaarlijkse huurverhoging geldt een maximum van inflatie +2,5%.



## Markt

---

### Beleidsuitgangspunten

---

#### *Behoud van identiteit*

*De kracht van de buurt hangt aan haar identiteit en die is afhankelijk van de instroom van TM-beoefenaars.*

- *Om voldoende woningzoekende TM-beoefenaars op de wachtlijst te houden, starten we in 2019 met landelijke marketing. Dat doen we in samenwerking en samenspraak met de betrokken stichtingen in het Sidhadorp: SHL, SHB en SOWCI-Lelystad. We staan er voor open dat andere partijen zoals de basisschool hierop aanhaken.*
- *Om de juiste woningtoewijzing te waarborgen is er lopende samenwerking met de TM-organisatie SOWCI-Lelystad. De afspraken hierover zijn niet geformaliseerd, maar zijn wel van groot effect op de identiteit. In 2019 gaan we die afspraken formaliseren in prestatieafspraken. (bron: Beleidsplan 2019-2022)*

### Marketing

---

Het in het Beleidsplan 2019-2022 voorgenomen project is conform het werkplan voltooid. De resultaten waren positief en we hervatten de marketing in 2020. De kosten voor 2020 zijn begroot op ca €1.000,- per jaar.

- a. Een deel bestaat uit online marketing, vooral via Facebook en Instagram. In 2019 is in de onderzoeksperiode het aantal Facebookvolggers verdubbeld en in dezelfde periode is het aantal ingeschreven actief woningzoekenden met meer dan 20% toegenomen. Deze onlinemarketing hervatten we in 2020. De uitvoering doen we met eigen personeel en we gebruiken we de materialen die de onderzoekers hebben aangemaakt.
- b. In 2019 is het deel offline marketing nog niet voltooid. Dit betreft in hoofdzaak de marketing via TM-leraren in het land en deze mensen voorzien van foldermateriaal. Dit voeren we in 2020 alsnog uit.

### Prestatieafspraken SOWCI-Lelystad-Harmonisch Wonen

---

In de eerste gespreksronde in het voorjaar van 2019 is overeenstemming bereikt over de vastlegging van de bestaande operationele afspraken in een eerste concepttekst. In de zomer is deze tekst aangevuld met een strategische paragraaf. De verwachting is dat deze nog voor 2020 wordt vastgesteld en ondertekend. In 2020 leggen we ons toe op de uitvoering van de afspraken. De nieuwe afspraken gaan vooral over het toekomstbestendig maken van het Sidhadorp, waarbij de veranderende doelgroep actiever wordt betrokken.

De kosten voor de uitvoering van de prestatieafspraken zijn ondergebracht in ander beleidsvelden, zoals marketing en nieuwbouwvoorbereiding.

## Huur en verhuur in 2020

---

### Beleidsuitgangspunten

---

#### Betaalbaarheid

*De landelijke overheid voert het prijsbeleid voor woningcorporaties.*

- *De jaarlijkse huurverhoging is streng geregeld en de huurtoeslag is gekoppeld aan een maximale huur. Harmonisch Wonen zorgt dat de huren onder die maximale grenzen blijven.*
- *Voor nieuwe huurders definieert de landelijke overheid wat betaalbaar is, met de bepaling van de hoogte- en het verstrekken van huurtoeslag, gekoppeld aan de af-toppingsgrenzen. Harmonisch Wonen koppelt voor huurtoeslagontvangers de nieuwe huur aan de aftoppingsgrens. Heeft de nieuwe huurder een hoger inkomen en geen recht op huurtoeslag, dan betaalt deze de markthuur van de woning met als maximum de huurgrens voor sociaal bezit. Dit noemen we tweehurenbeleid. (bron: Beleidsplan 2019-2022)*

In lijn met de paragraaf over betaalbaarheid, gebruiken we de ruimte die de wet geeft, om ook bij zittende huurders hogere huren te vragen in die gevallen dat zij hier de financiële mogelijkheden toe hebben:

### Reguliere huurverhoging, Huurakkoord en maximale huursomstijging

---

Bij de jaarlijks reguliere huurverhoging, verhogen we de huren met de consumenten-prijsindex over 2019 zoals gepubliceerd door het CBS. In de begroting is rekening gehouden met een verhogingspercentage van 2,5%.

#### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurders met een hoger inkomen kunnen een hogere huur betalen. Daarom maken we gebruik van de wettelijke mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging. Daartoe worden gegevens gebruikt die de belastingdienst speciaal hiertoe aanlevert. Huurders met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan 42.436 (prijsspeil 2019) krijgen een huurverhoging van 4% boven inflatie<sup>1</sup>. Dit is aan de orde bij naar schatting 5% van de huurders en levert een huursomstijging op corporatieniveau van ca 0,2%.

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

#### Huurbevroezing en -verlaging

Huurders krijgen tot 31 maart de gelegenheid een verzoek in te dienen voor *huurbevroezing*. Een verzoek is ontvankelijk als ze daarbij hun inkomenspositie aantonen. De criteria stellen we nader vast, aansluitend met landelijke afspraken. De aanvullende mogelijkheid tot *verlaging* bieden we alleen, nadat duidelijk is dat de wet erin voorziet dat de verlaging ongedaan kan worden gemaakt bij toename van het inkomen.



HURBEVRIEZING VOOR DE  
LAAGSTE INKOMENS

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/inhoud/aanpak-scheefwonen>  
<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurbeleid-in-2020.html>



## Huursombenadering

Bij de jaarlijkse huurverhoging krijgen niet alle woningen dezelfde huurverhoging. We verhogen de huren aan de hand van een staffel 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). Ook als gevolg van de hierboven aangegeven huurbevriezing of -verlaging kan de huur conform worden aangepast.

De toe te passen staffel (inclusief de huurbevriezing en -verlaging) berekenen we zodanig, dat de gemiddelde huurverhoging uitkomt op het vastgestelde huurverhogingspercentage. Daarmee compenseren we de effecten van huurbevriezing en -verlaging met een iets hogere huurverhoging voor de overige huurders.



HUURVERHOOGING NAAR  
WAARDE VAN DE WONING

## Harmonisatie bij nieuwe verhuur: Markthuur met tweehurenbeleid

---

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

We delen in naar leeftijd: Van het bezit van 211 huurwoningen worden 47 woningen bij voorrang verhuurd aan jongeren, dan wel mensen vanaf de AOW gerechtigde leeftijd. De overige woningen verhuren we bij voorrang aan de leeftijdsgroep van 23 tot de AOW gerechtigde leeftijd.

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.



TWEEHURENBELEID;  
KEUZEVRIJHEID VOOR  
WONINGZOEKENDEN

## Aanbodmodel

---

In het kader van de modernisering van de organisatie hebben we in 2019 de inschrijving voor een woning gedigitaliseerd en het aanbodmodel geïntroduceerd.

Beschikbare woningen worden in het aanbodmodel aangeboden aan alle mensen op de wachtlijst.

## Vluchtelingen met permanente verblijfsstatus (vergunninghouders)

---

Eind 2019 hebben we 2 personen méér gehuisvest dan de gemeente op grond van de prestatieafspraken van ons verlangt. Op basis van deze voorstand verwachten we in 2020 geen vergunninghouders te hoeven huisvesten.

## Woonfraude

---

De laatste jaren zagen we een toename van ogenschijnlijke woonfraude in het bezit. De fraude bestond in de meeste gevallen uit het niet daadwerkelijk verblijven in de woning. In een enkel geval woonde er iemand anders in de woning of probeerde men de wachtlijst te omzeilen. Eind 2019 hebben we de lopende cases succesvol afgesloten. In enkele gevallen is de huur beëindigd of is de woonsituatie aangepast na overleg met de betrokkene. Ook in 2020 houden we de vinger aan de pols en nemen zo nodig actie.

## Leefbaarheid

---

In 2020 besteden we het dagelijks onderhoud uit. Daarbij zorgen we ervoor dat de medewerkers van de aannemer die voor ons het werk komt doen, een signaleringstaak krijgt. Medewerkers dienen daartoe opgeleid te zijn. Constateert de aannemer situaties van bu-renoverlast, vervuiling, verwaarlozing of mishandeling, dan meldt hij dat bij ons.

## Strategisch voorraadbeheer

---

### Beleidsuitgangspunten

---

#### Beschikbaarheid

*Om het aanbod van geschikte woningen binnen het bezit meer in overeenstemming te brengen met de marktvraag zijn er extra seniorenwoningen nodig. Vanaf 2019 onderzoeken we de mogelijkheden hiervoor. Vooroverleg met de gemeente heeft opgeleverd dat er mogelijkheden voor nieuwbouw zijn direct bij het Sidhadorp. In 2019 werken we een programma van eisen uit en starten een locatieonderzoek.*



VÓÓR 2035 GEMIDDELD  
CO<sub>2</sub>-NEUTRAAL

#### Verduurzaming

*Divers groot onderhoud aan de houtskeletbouw bundelen we om dit eenvoudig te kunnen combineren met een energetische verbetering. Daarbij gaat het onder andere om vervanging van platte daken, gevelbekleding, dubbel glas en dergelijke. Inzet is om de houtskeletbouw in een periode van 10 jaar met enkele blokken per jaar aan te pakken en een labelverbetering van één of twee stappen te realiseren van gemiddeld B naar A+. Bij de aanpak plaatsen we tegelijk zonnepanelen, voor zover die er nog niet zijn. Voor de gehele corporatie gaan we voor CO<sub>2</sub> neutrale energievraag in 2035. We zetten ons in dit samen met de gemeente en warmteleveranciers te bereiken.*

#### Onderhoud

*Bij de reeds genoemde outsourcing van het onderhoud gaan we werken op regiebasis: We geven opdracht op meetbare prestaties op basis van conditiescore en klanttevredenheid. Bij woningen die uit de renovatie komen, streven we naar een design-build-maintain contract, waarbij de aannemer zowel verantwoordelijk wordt voor het ontwerp, de uitvoering als het onderhoud in de 10-20 jaar daarna.*

*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. (bron: Beleidsplan 2019-2022)*

## Nieuwbouw

---

We gaan in de begroting uit van 20 seniorenwoningen tegen de referentie-investering van 180.000,- per woning.

## Initiatieffase: Programma van Eisen en locatieonderzoek

In het Beleidsplan 2019-2022 is aangegeven dat, voordat we een locatieonderzoek laten doen, we een uitgewerkt programma van eisen laten opstellen. In verband met het reserveren van de grond halen we het locatieonderzoek naar voren met een aanvang eind 2019 op basis van een verkort, globaler programma van eisen. Pas als de gemeente Lelystad een reservering van de grond heeft afgegeven, werken we het programma verder uit.

Aanvang van het locatieonderzoek eind 2019. Geraamde kosten ca 10.000 euro. Vanwege de onzekerheid van voortgang van de nieuwbouw is dit als kosten begroot en niet als investering.

## Definitiefase

Na succesvol afronden van de initiatieffase starten we in 2020 met de definitiefase. Meer hierover in de [toelichting bij de cijfers](#).

## Verduurzaming

---

Voor wat betreft de verduurzaming van de woningen hebben we het voornemen te starten we met een proefblok in de houtskeletbouw, voorzien in 2022.

In 2020 starten we met het uitbesteden van reparatie- en mutatieonderhoud. Na een proefperiode van deze aannemer, onderzoeken we de mogelijkheid het takenpakket van deze aannemer kunnen uitbreiden met onder meer groot onderhoud aan gevels en daken en energetische verbetering. Dat onderzoek voorzien we voor 2021 en het eerste proefproject in 2022. Dat is een jaar later dan eerder voorzien, omdat we de proefperiode van de aannemer willen afwachten.

De kosten/investeringen vallen na het begrotingsjaar 2020.

## Planmatig onderhoud

---

Het planmatig onderhoud vindt plaats conform de geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting MJOB 2020. In 2020 staat schilderwerk in de Amer (complex 106) in de planning. Dat is al in opdracht. In het voorjaar leveren we zand aan huurders om paden en terrassen op te hogen.

Daarnaast hebben we de mogelijkheid bij wijze van proefproject in te brengen bij de aannemer:

1. vervanging van de gevels van de bergingen in de Amer
2. vraaggestuurde keukenvervanging

We doen dat pas nadat het reparatieonderhoud goed draait. Daarmee verwachten we dat deze werken niet eerder plaatsvinden dan begin 2021.

# Organisatieontwikkeling

---

## Beleidsuitgangspunten

---

*Professionalisering en digitalisering zijn beter te realiseren in een grotere organisatie.*

- *Professionalisering vereist specialisatie. Specialisatie vereist meer verschillende mensen in een organisatie dan op onze schaal mogelijk is. Het onderbrengen van specifieke werkzaamheden in een grotere organisatie maakt dit haalbaar.*
- *Digitalisering van processen vereist grote investeringen. Onderbrengen van specifieke processen bij een grotere organisatie maakt dit haalbaar.*

*Sommige dingen zijn niet uit te besteden. Daarbij gaat het om het persoonlijk te woord staan van een klant bij de verwelkoming en bij problemen. Ook het maken van het beleid is niet uit te besteden.*

*In 2019 gaan we de onderhoudsprocessen outsourcen. (bron: Beleidsplan 2019-2022)*

## Uitbesteden van dagelijks onderhoud en monitoring

---

### Dagelijks onderhoud

In 2020 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

### Monitoring en mutatie-inspecties

In aanvulling op het uitbesteden van het onderhoud gaan we de kwaliteitsmonitoring van de woningen en van het geleverde de werk van de aannemer in het onderhoud apart uitbesteden. Door de scheiding tussen uitvoering en monitoring verwachten we een hogere kwaliteit en lagere kosten.

De kosten van het uitbesteden vallen binnen de reguliere bedrijfsvoering.

De kosten van de monitoring schatten we op 10.000 euro per jaar. Omdat de monitoring voorheen door de eigen dienst werd gedaan, leidt dit in beginsel niet tot een kostenstijging. Echter in het eerste jaar hebben we de eigen medewerker nog in dienst, als de monitoring opstart. Er is tijdens deze inwerkperiode sprake van een korte periode dubbele lasten.

### 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 2020:

- Reparatieverzoeken (via de aannemer)
- Opdrachtregistratie en -verwerking reparaties en mutaties (via de aannemer)
- Reparaties en mutaties laten factureren als xml bestanden (aannemer)

Onderzoek in 2019 heeft uitgewezen dat de implementatiekosten voor deze modules, als we ze in eigen huis zouden houden, niet terug te verdienen zijn. We zoeken dus een aannemer die dit zelf in huis heeft.

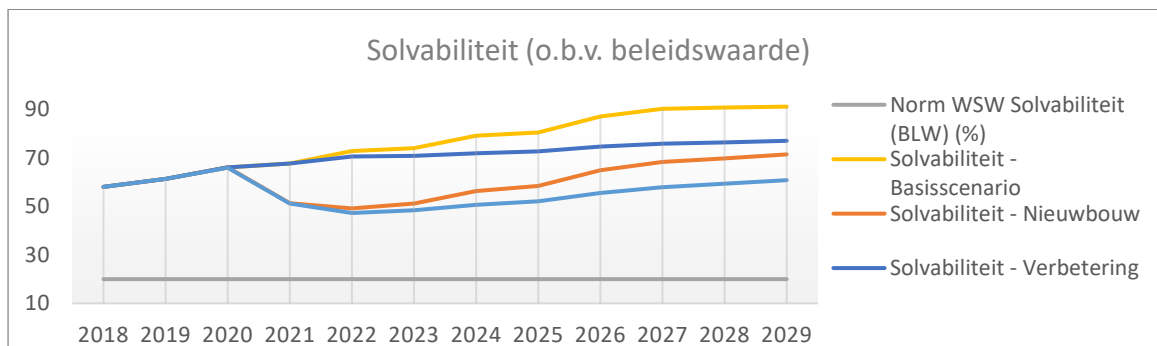
## Financiële positie

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

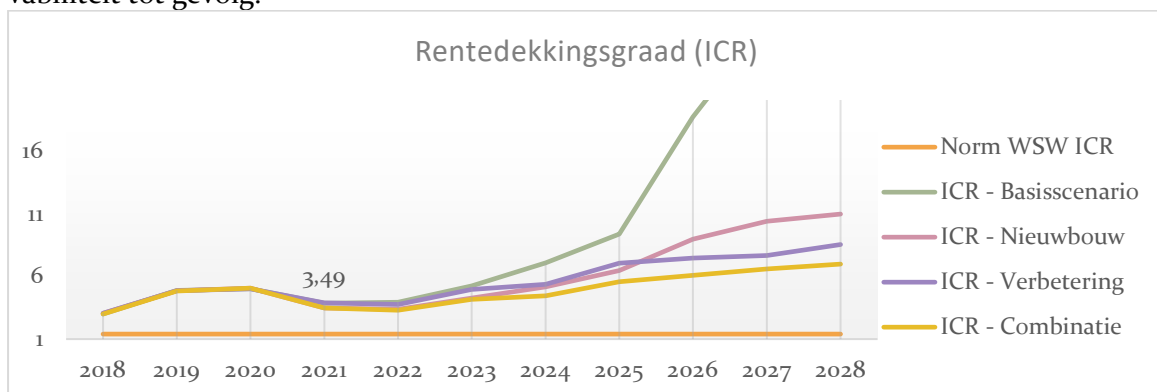
### Scenario's

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 gelijk aan de inflatie.
2. Nieuwbouw: Basisscenario plus
  - 20 woningen nieuwbouw met een referentie-investering van 180.000 per woning in 2022
3. Verbetering: Basisscenario plus
  - Toevoeging van 300.000 woningverbetering per jaar aan de verbetering conform de inschatting uit de Aedesroutekaart.
4. Compleet: Basis plus nieuwbouw en verbetering.

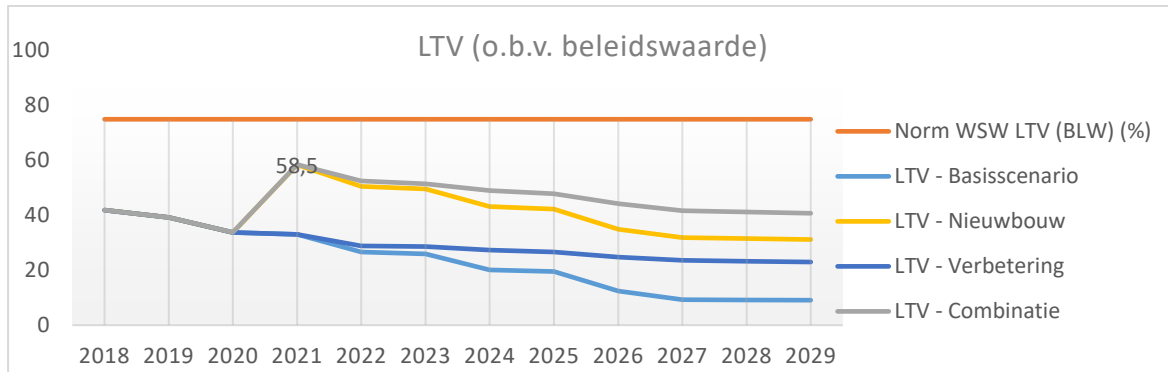
Harmonisch Wonen heeft een gezonde financiële positie. In alle scenario's is een stijgende trend aanwezig:



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.



De rentedeckingsgraad (ICR) geeft aan in hoeverre we in staat zijn om uit de reguliere bedrijfsvoering aan onze renteverplichtingen te voldoen. De norm van 1 geeft aan dat je 1 op 1 in staat bent de rente op de leningen te betalen. Wij blijven daar in alle scenario's ruim boven.



Beperkende factor in de hoogte van de investeringen is de hoogte van de leningen tegenover de waarde van het bezit (LTV: Loan to value). De WSW norm daarvoor is dat we niet meer leningen mogen hebben dan ter hoogte van 75% van de waarde van het bezit. De nieuwbouw zorgt dat we dichterbij de buurt van die norm komen, maar de marge is volgens deze berekening ruim. In het beleidsplan hebben we onze eigen norm vastgesteld op 70% LTV. Ook daar blijven we onder in deze doorrekening.

Overige kengetallen, ook in relatie tot de marktwaarde, zijn te vinden in [bijlage 1 Kengetallen](#).

## Conclusie en scenariokeuze

Alle scenario's zijn haalbaar:

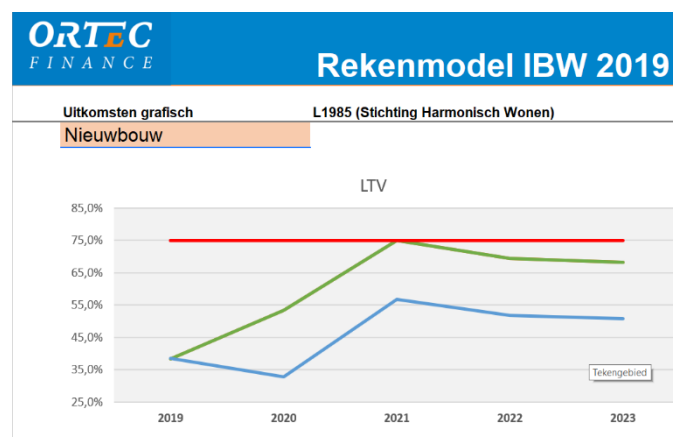
1. Uitgaande van een normale beheersituatie is het zonder meer mogelijk vanaf 2022 te starten met woningrenovatie.
2. Er zijn voldoende middelen beschikbaar om de renovaties uit te breiden met verbeteringsingrepen. Ook gedurende de extra verbeteringsuitgaven blijft de kasstroom positief.
3. Daarbovenop zijn voldoende middelen aan te trekken voor 20 woningen nieuwbouw.

In deze begroting en meerjarenraming kiezen we voor het scenario Compleet, dat is basis plus verbetering en nieuwbouw.

## Vergelijking met de IBW

De minister berekent jaarlijks aan de hand van de begroting en meerjarenraming van het voorgaande jaar (begroting 2019) wat onze investeringsruimte is en stelt die ter beschikking van de gemeente. IBW staat voor indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties.

Die berekening is consistent met de hierboven weergegeven financiële ruimte. De minister becijfert in de IBW de nog onbenutte financiële ruimte ten opzichte van ons financieringsplafond. Dat is de financiële ruimte die we in theorie nog overhouden nadat we de plannen uitvoeren zoals vorig jaar weergegeven in het met dit jaar vergelijkbare combinatiescenario. In de grafiek hiernaast is de blauwe lijn herkenbaar dezelfde lijn als de grijze





in de LTV afbeelding op de voorgaande pagina. De groene lijn is berekend door de minister en ontstaat als er in 2020 extra geld wordt uitgegeven. Hier weergegeven is de doorrekening voor nieuwbouw. De minister geeft aan dat als we in 2020 ca 3,4 miljoen extra uitgeven aan nieuwbouw we aan ons financieringsplafond komen, zoals zichtbaar in de groen lijn in de grafiek. In plaats voor extra geld voor nieuwbouw is er volgens deze berekening ruimte voor 2,9 miljoen verbetering óf 0,1 miljoen huurmatiging.

De volledige IBW berekening is op te vragen bij Harmonisch Wonen.

## Externe financiering

---

In 2020 lossen we twee leningen af:

- 1 miljoen in januari; herfinanciering €600.000 (gerealiseerd tegen
- €250.000 in december; geen herfinanciering

Daarnaast hebben we één annuïtaire lening in de portefeuille waarop we in 2020 bijna €50.000 aflossing op doen. In totaal daalt de schuldpositie met bijna €700.000 tot ruim 4,5 miljoen. De gemiddelde gewogen rentevoet daalt van 3,13% in 2019 tot 2,26% in 2020.

## 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 gelijk aan de inflatie van het voorgaand jaar.

### 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

---

#### Nieuwbouw

De voorbereiding en uitvoering van de nieuwbouw valt uiteen in verschillende fasen<sup>2</sup>. Voor een klein deel valt dat in het begrotingsjaar, en voor het overige in de jaren 2021 en 2022 en mogelijk nog later:

#### *Initiatieffase*

In deze fase doen we een haalbaarheidsonderzoek, zowel naar locatie met massastudie en bestemmingsplan als de financiële haalbaarheid. Deze fase start eind 2019 en loopt tot het voorjaar 2020. De uitgaven voor dit onderzoek zijn begroot als kosten. Indien de uitkomst positief is en we gaan door naar de definitiefase, kunnen de uitgaven alsnog worden geactiveerd onder MVA in ontwikkeling. Geraamde uitgave in 2020 €10.000,-

#### *Definitiefase*

In deze fase selecteren we samenwerkingspartijen en vindt een aantal checks plaats o.a. op welstand. Deze fase start in 2020 en loopt door tot in 2021 en hiervoor ramen we 20.000,-. Deze investering is opgenomen in 2021 onder MVA in ontwikkeling.

#### *Ontwerp-, voorbereidings- en realisatiefase*

In de ontwerpfase vindt de verder planontwikkeling plaats waaronder ontwerp, omgevingsvergunning en de constructieberekeningen op hoofdlijn. Daarna volgen de voorbereiding waarin de tekeningen en constructie tot in detail worden uitgewerkt en de realisatie waarin de feitelijk bouw plaats vindt. Deze fasen voorzien we voor 2021 en verder. Op dit moment is niet goed in te schatten hoe snel dit kan lopen onder andere in relatie tot de benodigde bestemmingsplanwijziging. In de meerjarenraming zijn alle investeringen opgenomen in 2021, behalve die van de initiatieffase.

#### Onderhoudskosten

#### *Onderscheid onderhoud en verbetering*

Op 3 juli jl publiceerden BZK, Aw en WSW gezamenlijk een nieuw normenkader voor het onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Daarin wordt op hoofdlijnen aangesloten bij de fiscale behandeling. Bij de berekening van de onderhoudskosten in deze begroting is aangesloten bij dit nieuwste normenkader.

---

<sup>2</sup> zie bijvoorbeeld <https://www.envastgoedadvies.nl/diensten/projectontwikkeling/>

Dat houdt in dat instandhoudingswerkzaamheden als onderhoud zijn begroot, tenzij er sprake is van verbetering volgens de fiscale definitie en/of de conditiescore van het bouwdeel lager is dan 4.

In 2019 is in het kader van de outsourcing van het onderhoud een NEN 2767 nulmeting uitgevoerd. Daarin werden een aantal bouwdelen overigens hoofdzakelijk op esthetische gronden beoordeeld op conditiescore 5. De maatregelen aan deze bouwdelen zijn begroot als verbetering en daarmee als investering. Dit betreft de houten gevels van de bergingen in de Amer en de toplaag van het bordes van de Rijnstraat 2-8.

In de meerjarenraming is de voorgenomen energetische verbetering is als *verbetering* opgenomen, conform de fiscale definitie. De maatregelen zijn niet gekenmerkt als “ingrijpende verbouwing”, vanwege het feit dat de onroerende zaak niet “technisch en economische gezien hoogst verouderd is” én omdat niet voldaan wordt aan de vier benodigde ingrepen (meerdere labelstappen energetische verbetering, gevel en dakisolatie op nieuwbouwniveau, keuken en badkamerrenovatie en vernieuwing van de installaties). Omdat er geen sprake is van een ingrijpende verbouwing worden alleen die ingrepen als verbeteringen opgenomen die volgens de fiscale definitie te beschouwen zijn als verbetering en niet alle te nemen maatregelen in hun geheel.

### 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 €10.000 advieskosten ten behoeve van de verplichte visitatie en €5.000 onvoorzien.

- Promotiekosten

Er is rekening gehouden met €5.000 promotiekosten waarin begrepen €1.000 voor internetmarketing.

- Personeelskosten

Vanaf 2020 outsourcen we het reparatie- en mutatieonderhoud. Dec loonkosten stijgen met een index. Per saldo dalen de personeelskosten in 2020.

- Werk derden informatievoorziening

De post bestaat uit de onderdelen financiële administratie, begroting, jaarrekening, dPi en dVi en fiscale advisering. De post is verhoogd van €56.000 tot €63.000.

De kosten van de financiële administratie vallen tegen. We gaan in 2020 op zoek naar mogelijkheden van verdergaande digitalisering van het werk door inzet van een rapportage tool. Dat kan een investering tot gevolg hebben, die zich in later jaren vertaalt in een kostendaling en kwaliteitsverhoging.

We houden voorzichtigheidshalve rekening met een toename van de kosten in verband met de herverdeling van taken begroting-jaarrekening. We streven naar een kostenneutrale wijziging, maar op het moment van dit schrijven zijn nog niet alle offertes binnen.

De kosten fiscalist begroten we op €5000. In 2019 hebben we verbeteringen aangebracht in btw en vpb met de inzet van BDO. We verwachten in 2020 een normalisering van de kosten.

- **Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie**

In 2020 is de implementatie primaire automatisering NCCW (2013-2014) afgeschreven. Daardoor dalen de jaarlijkse afschrijvingskosten voor de activa te dienste van de exploitatie tot ca €7.000 per jaar, ondanks dat er in 2019 is geïnvesteerd in het klantportaal.

In de begroting is rekening gehouden met nieuwe kleine diverse investeringen van ca €2.000 in totaal.

## 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. Die periode is voorbij en in de jaren 2019-2023 hebben we te maken met een hogere last doordat volgens de prognose in die jaren de waarde 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 2023 het geval is maar dat kan ook een jaar eerder of later zijn afhankelijk van de stijging van de WOZ waarden van het bezit.

De doorrekening van de vennootschapsbelasting in de meerjarenraming is uitgevoerd door BDO.

- **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 2019 geïndexeerd.

## Balans scenario nieuwbouw en verbetering

Versie: FMP 6.20.1

ALM-variant: BGR2020 - combinatie.alm

Laatst gewijzigd: 11/11/2019 08:03

DAEB en niet-DAEB salderen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Balans - Geconsolideerd												
Activa												
Materiële vaste activa	23.649	23.979	24.333	27.506	28.158	28.843	29.536	30.287	31.071	31.764	32.477	33.206
DAEB vastgoed in exploitatie	22.882	23.178	23.525	23.925	27.334	28.010	28.688	29.423	30.192	30.869	31.565	32.277
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	727	749	760	773	788	804	820	836	853	870	887	905
MVA in ontwikkeling voor eigen expl.	0	0	0	2.766	0	0	0	0	0	0	0	0
MVA ten dienste van exploitatie	40	52	47	41	36	30	28	27	26	25	24	23
Latente belastingvorderingen	24	2	2	2	2	2	2	1	0	0	0	0
Vaste activa	23.673	23.981	24.335	27.508	28.160	28.845	29.538	30.288	31.071	31.765	32.477	33.206
Huurdebiteuren	16	15	15	16	18	18	18	19	19	19	20	20
Overige voorraden	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Belastingen premies en soc.verz.	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Overlopende activa	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Liquide middelen	140	419	136	100	100	120	100	216	100	100	425	803
Vlottende activa	260	522	239	203	205	225	205	322	206	207	532	910
Totaal activa	23.933	24.502	24.573	27.711	28.364	29.070	29.743	30.610	31.278	31.971	33.008	34.116
Passiva												
Overige reserves	6.153	5.840	6.144	6.529	5.880	6.300	6.751	7.292	7.820	8.647	9.292	9.981
Jaarresultaat boekjaar	0	621	775	-316	732	767	913	934	1.141	977	1.037	1.108
Herwaarderingsreserve	12.367	12.679	12.997	13.386	13.720	14.032	14.347	14.720	15.127	15.441	15.773	16.121
Eigen vermogen	18.520	19.141	19.916	19.600	20.332	21.099	22.012	22.946	24.088	25.065	26.102	27.210
Leningen o/g	5.278	5.226	4.522	7.954	7.869	7.807	7.562	7.495	7.047	6.766	6.766	6.766
Langlopende schulden	5.278	5.226	4.522	7.954	7.869	7.807	7.562	7.495	7.047	6.766	6.766	6.766
Schulden aan leveranciers	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Belastingen premies en soc.verz.	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Overige schulden	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Overlopende passiva	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
Opgelopen rente leningen o/g	43	43	43	65	71	71	76	76	50	48	48	48
Kortlopende schulden	136	136	136	157	164	163	169	169	143	140	140	140
Totaal passiva	23.933	24.502	24.573	27.711	28.364	29.070	29.743	30.610	31.278	31.971	33.008	34.116

## Resultatenrekening (functioneel) scenario nieuwbouw en verbetering

Versie: FMP 6.20.1

ALM-variant: BGR2020 - combinatie.alm

Laatst gewijzigd: 11/11/2019 08:03

DAEB en niet-DAEB salderen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>HW Resultatenrekening Functioneel</b>											
Huuropbrengsten	1.499	1.538	1.559	1.736	1.768	1.802	1.838	1.875	1.912	1.951	1.990
Huurinkomsten	1.503	1.545	1.572	1.751	1.783	1.817	1.854	1.891	1.929	1.967	2.007
Huurderving	-4	-7	-13	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17
Opbrengst servicecontracten	17	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21
Kosten servicecontracten	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-22
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-504	-524	-493	-524	-546	-548	-549	-561	-574	-586	-600
Belastingen	-60	-60	-61	-82	-83	-85	-87	-88	-90	-92	-94
Verzekeringen	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Verhuurderheffing	-99	-102	-104	-106	-118	-120	-123	-125	-127	-129	-132
Saneringsheffing	-15	-15	-15	-16	-16	0	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Bijdrage VVE en overige lasten	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6
Toegerekende organisatiekosten	-319	-336	-301	-308	-316	-330	-326	-335	-343	-351	-360
Personeelslasten	-126	-120	-120	-123	-126	-129	-132	-136	-139	-143	-146
Lonen en salarissen	-87	-81	-77	-79	-81	-83	-85	-87	-89	-91	-94
Sociale lasten en pensioenlasten	-26	-27	-31	-32	-33	-33	-34	-35	-36	-37	-38
Overige personeelskosten	-13	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-15
Bedrijfskosten	-193	-216	-181	-185	-190	-201	-194	-199	-204	-209	-214
RvC	-32	-36	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43	-44	-45
Huisvestingskosten	-10	-9	-10	-10	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12
Accountantskosten	-22	-22	-22	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-27	-27
Werk derden informatievoorziening	-59	-63	-64	-66	-68	-69	-71	-73	-75	-77	-78
Advieskosten	-25	-45	-5	-5	-5	-17	-6	-6	-6	-6	-6
Automatiseringskosten	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-19
Overige algemene kosten	-10	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13
Promotiekosten	-8	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Contributie Aedes	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-9	-7	-7	-8	-8	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Lasten onderhoudsactiviteiten	-230	-164	-256	-459	-462	-410	-525	-357	-477	-458	-412
Planmatig onderhoud	-200	-134	-226	-429	-432	-380	-495	-327	-447	-428	-382
Klachtenonderhoud	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Overige directe operationele lasten expl.be-											
zigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-12
Lasten nieuwbouw / aankoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-12
Netto resultaat expl.vastgoedportefeuille	765	850	810	752	759	844	763	956	861	906	964
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	0	0	-1.167	0	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabele top nieuwbouw (berekend)	0	0	-1.167	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardever. Vastgoedport.	318	321	393	337	371	374	432	465	374	393	410
Overige mutatie MVA in exploitatie *	318	359	413	3.423	691	694	752	785	694	713	730
Overboeking vanuit MVA in ontwikkeling	0	-38	-20	-4.253	-320	-320	-320	-320	-320	-320	-320
Mutatie MVA in ontwikkeling *	0	0	3.933	-3.933	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskasstromen	0	-38	-3.953	-320	-320	-320	-320	-320	-320	-320	-320
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	0	0	-3.933	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Invest. Verbeteringen	0	0	0	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Kasstroom Invest. Overige verbeteringen	0	-38	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Reeds gepresenteerde onrendabels	0	0	0	1.167	0	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	318	321	-774	337	371	374	432	465	374	393	410
Overige bedrijfsopbrengsten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Leefbaarheid	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Rentebaten	0	0	0	0	1	1	3	3	2	8	17
Rentelasten	-171	-117	-137	-166	-171	-174	-143	-115	-115	-115	-115
Overige financiële kosten	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Saldo financiële baten en lasten	-176	-122	-142	-171	-175	-178	-145	-116	-118	-112	-102
Resultaat voor belasting	886	1.049	-106	920	956	1.040	1.050	1.304	1.118	1.188	1.273
Te betalen VPB	-287	-274	-210	-188	-189	-127	-116	-164	-141	-151	-165
Jaarresultaat	621	775	-316	732	767	913	934	1.141	977	1.037	1.108



## Kasstroombegroting scenario nieuwbouw en verbetering

Versie: FMP 6.20.1

ALM-variant: BGR2020 - combinatie.alm

Laatst gewijzigd: 11/11/2019 08:03

DAEB en niet-DAEB salderen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>HW Kasstroombegroting</b>											
Cashflow operationele activiteiten	351	460	487	407	403	547	506	654	603	647	701
<b>Ontvangsten</b>	<b>1.519</b>	<b>1.557</b>	<b>1.578</b>	<b>1.754</b>	<b>1.789</b>	<b>1.824</b>	<b>1.862</b>	<b>1.900</b>	<b>1.937</b>	<b>1.981</b>	<b>2.030</b>
Huur	1.500	1.538	1.559	1.734	1.767	1.802	1.838	1.875	1.912	1.950	1.989
Huurinkomsten	1.503	1.545	1.572	1.751	1.783	1.817	1.854	1.891	1.929	1.967	2.007
Huurderving	-4	-7	-13	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17
Mutatie Huurdebiteuren	1	0	0	-2	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	19	19	19	20	20	21	21	22	22	23	24
Overige exploitatiebaten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Opbrengst servicecontracten	17	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21
Rentebaten	0	0	0	0	1	1	3	3	2	8	17
<b>Uitgaven</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.097</b>	<b>-1.091</b>	<b>-1.348</b>	<b>-1.386</b>	<b>-1.277</b>	<b>-1.357</b>	<b>-1.246</b>	<b>-1.334</b>	<b>-1.334</b>	<b>-1.330</b>
Personeelskosten	-126	-120	-120	-123	-126	-129	-132	-136	-139	-143	-146
Lonen en salarissen	-87	-81	-77	-79	-81	-83	-85	-87	-89	-91	-94
Sociale lasten en pensioenlasten	-26	-27	-31	-32	-33	-33	-34	-35	-36	-37	-38
Overige personeelskosten	-13	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-15
Lasten onderhoud	-230	-164	-256	-459	-462	-410	-525	-357	-477	-458	-412
Planmatig onderhoud	-200	-134	-226	-429	-432	-380	-495	-327	-447	-428	-382
Klachtenonderhoud	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Bedrijfskosten	-186	-210	-175	-179	-183	-200	-193	-198	-203	-208	-213
RvC	-32	-36	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43	-44	-45
Leefbaarheid	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Huisvestingskosten	-10	-9	-10	-10	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12
Accountantskosten	-22	-22	-22	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-27	-27
Werk derden informatievoorziening	-59	-63	-64	-66	-68	-69	-71	-73	-75	-77	-78
Advieskosten	-25	-45	-5	-5	-5	-17	-6	-6	-6	-6	-6
Automatiseringskosten	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-19
Overige algemene kosten	-10	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13
Promotiekosten	-8	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Contributie Aedes	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Belastingen	-60	-60	-61	-82	-83	-85	-87	-88	-90	-92	-94
Verzekeringen	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Overige bedrijfskosten	-137	-141	-144	-147	-160	-146	-150	-152	-155	-158	-174
Kosten servicecontracten	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-22
Saneringsheffing	-15	-15	-15	-16	-16	0	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Verhuurderheffing	-99	-102	-104	-106	-118	-120	-123	-125	-127	-129	-132
Overige directe operationele lasten bezit	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6
Lasten nieuwbouw / aankoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-12
Rentelasten	-171	-117	-115	-159	-172	-169	-143	-140	-118	-115	-115
Overige financiële kosten	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
VPB	-265	-274	-210	-188	-189	-127	-116	-163	-141	-151	-165
Mutaties balansposten	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Belastingen premies en sociale verz.	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow (des)investeringen	-20	-40	-3.955	-322	-322	-322	-322	-322	-322	-322	-322
Verbetering bestaand bezit	0	-38	-20	-320	-320	-320	-320	-320	-320	-320	-320
Kasstroombegroting Invest. Verbeteringen	0	0	0	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Kasstroombegroting Invest. Overige verbeteringen	0	-38	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Nieuwbouw huur	0	0	-3.933	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringen MVA ten dienste van expl.	-20	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Cashflow financieringsactiviteiten	-52	-704	3.432	-85	-62	-245	-67	-448	-281	0	0
Nieuwe leningen o/g	0	0	3.488	974	0	940	0	622	142	0	0
Stortingen leningen o/g	200	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-252	-1.304	-56	-1.059	-62	-1.185	-67	-1.070	-423	0	0
Toename geldmiddelen	280	-284	-36	0	20	-20	116	-116	0	325	378

## Bijlage 1 Kengetallen

Versie: FMP 6.20.1

ALM-variant: BGR2020 - combinatie.alm

Laatst gewijzigd: 11/11/2019 08:03

DAEB en niet-DAEB salderen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>FINANCIËLE RATIO'S</b>												
<b>Totaal</b>												
ICR [min 1,4]	0	3	4,76	5,07	3,47	3,27	4,14	4,38	5,48	5,9	6,34	6,71
LTV beleidswaarde (%) [max 75%]	41,9	39,3	33,8	59	53,1	52,1	49,8	48,8	45,3	43	42,5	41,9
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 20%]	58,1	61,4	65,9	50,8	46,7	47,7	49,8	51,2	54,4	56,8	58,1	59,5
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%]	22	22	19	32	28	27	26	25	23	21	21	20
<b>DAEB</b>												
ICR DAEB [min 1,4]	0	2,86	4,53	4,84	3,37	3,17	4,02	4,27	5,29	5,73	6,15	6,48
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 75%]	44,3	41,4	35,6	62,3	55,8	54,7	52,4	51,3	47,6	45,2	44,7	44,1
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 20%]	55,7	59,3	64	48,6	44	45,1	47,3	48,7	52,1	54,6	56	57,4
Dekkingsratio marktwaarde DAEB (%) [max 70%]	23,1	22,5	19,2	33,2	28,8	27,9	26,4	25,5	23,3	21,9	21,4	21
<b>Niet-DAEB</b>												
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB (%) [min 40%]	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>RENTEDEKKINGSGRAAD (ICR)</b>												
ICR	0	3	4,76	5,07	3,47	3,27	4,14	4,38	5	5,9	6,34	6,71
ICR DAEB	0	3	5	5	3	3	4	4	5	6	6	6
<b>Toelichting ICR</b>												
Kasstroom uit operationele activiteiten (excl. Toeger. rente en Geact. productie)*	0	351	460	487	407	403	547	506	654	603	647	701
Af: Renteontvangsten (1.5a)*	0	0	0	0	0	1	1	3	3	2	8	17
Bij: Renteuitgaven (1.10a)*	0	176	122	120	164	177	174	148	145	123	120	120
Teller: Operationele kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven	0	527	583	607	571	578	720	651	796	724	759	803
Noemer: Renteuitgaven en renteuitgaven/-ontv. interne financiering*	0	176	122	120	164	177	174	148	145	123	120	120

\*Kasstromen conform dPi-categorisering

\*\*Schuldpositie bruto (excl. interne financiering) = leningen o/g + rekening courant

+ gekoppelde balansposten algemene instellingen

Schuldpositie netto (incl. interne financiering) = Schuldpositie bruto

+ interne leningen DAEB-scheiding (o/g - u/g)

+ interne leningen hybride scheiding (o/g - u/g)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>LOAN TO VALUE (LTV) EN DEKKINGSRATIO</b>												
LTV beleidswaarde (%)	41,9	39,3	33,8	59	53,1	52,1	49,8	48,8	45,3	43	42,5	41,9
LTV beleidswaarde DAEB (%)	44	41	36	62	56	55	52	51	48	45	45	44
LTV bedrijfswaarde (%)	43,5	43,7	38,8	69,7	51,9	48,9	45,2	41,4	36,5	32,7	30,7	28,9
LTV bedrijfswaarde DAEB (%)	45,5	45,8	40,7	73,2	53,8	50,6	46,8	42,7	37,6	33,7	31,6	29,7
LTV WOZ-waarde (%)	22,8	22	17,1	28,2	23,3	22,6	21,5	20,9	19,3	18,1	17,8	17,4
LTV WOZ-waarde DAEB (%)	23,5	22,9	17,8	29,4	24,1	23,5	22,3	21,6	19,9	18,8	18,4	18
LTV leegwaarde (%)	19,8	18,4	15,3	26,4	22,5	21,9	20,8	20,2	18,7	17,6	17,2	16,9
LTV leegwaarde DAEB (%)	21,2	19,7	16,4	28,3	23,9	23,3	22,1	21,5	19,8	18,6	18,3	17,9
<b>Dekkingsratio</b>												
Dekkingsratio marktwaarde (%)	22,4	21,8	18,6	32,2	28	27,1	25,6	24,8	22,7	21,3	20,8	20,4
Dekkingsratio marktwaarde DAEB (%)	23,1	22,5	19,2	33,2	28,8	27,9	26,4	25,5	23,3	21,9	21,4	21
<b>Toelichting LTV en Dekkingsratio</b>												
Schuldpositie**	5.278	5.226	4.522	7.954	7.869	7.807	7.562	7.495	7.047	6.766	6.766	6.766
Schuldpositie DAEB (gecorrigeerd voor interne lening)**	5.278	5.226	4.522	7.954	7.869	7.807	7.562	7.495	7.047	6.766	6.766	6.766
Marktwaarde	23.609	23.927	24.286	24.699	28.122	28.814	29.508	30.260	31.045	31.739	32.452	33.183
Beleidswaarde	12.583	13.311	13.381	13.478	14.819	14.999	15.178	15.364	15.549	15.738	15.933	16.135
Bedrijfswaarde	12.136	11.949	11.668	11.413	15.175	15.980	16.738	18.121	19.313	20.663	22.044	23.410
WOZ-waarde	23.122	23.806	26.472	28.193	33.820	34.496	35.186	35.890	36.607	37.340	38.086	38.848
Leegwaarde	26.632	28.363	29.555	30.146	34.905	35.603	36.315	37.041	37.782	38.538	39.309	40.095

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>SOLVABILITEIT</b>												
Solvabiliteit marktwaarde (%)	77,4	78,1	81	70,7	71,7	72,6	74	75	77	78,4	79,1	79,8
Solvabiliteit marktwaarde DAEB (%)	76,7	77,4	80,4	69,9	70,9	71,8	73,3	74,2	76,4	77,8	78,5	79,2
Solvabiliteit marktwaarde Niet-DAEB (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	58,1	61,4	65,9	50,8	46,7	47,7	49,8	51,2	54,4	56,8	58,1	59,5
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%)	55,7	59,3	64	48,6	44	45,1	47,3	48,7	52,1	54,6	56	57,4
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Toelichting Solvabiliteit</b>												
Eigen vermogen marktwaarde	18.520	19.141	19.916	19.600	20.332	21.099	22.012	22.946	24.088	25.065	26.102	27.210
Balanstotaal marktwaarde	23.933	24.502	24.573	27.711	28.364	29.070	29.743	30.610	31.278	31.971	33.008	34.116
Af: Marktwaarde	-23.609	-23.927	-24.286	-24.699	-28.122	-28.814	-29.508	-30.260	-31.045	-31.739	-32.452	-33.183
Bij: Beleidswaarde	12.583	13.311	13.381	13.478	14.819	14.999	15.178	15.364	15.549	15.738	15.933	16.135
Eigen vermogen beleidswaarde	7.493	8.525	9.011	8.380	7.029	7.284	7.682	8.051	8.592	9.064	9.583	10.162
Balanstotaal beleidswaarde	12.907	13.887	13.669	16.491	15.062	15.255	15.413	15.715	15.782	15.970	16.489	17.069
<b>Toelichting Solvabiliteit DAEB</b>												
Eigen vermogen marktwaarde - DAEB	17.792	18.366	19.119	18.826	19.543	20.276	21.192	22.093	23.234	24.194	25.191	26.253
Balanstotaal marktwaarde - DAEB	23.206	23.727	23.776	26.937	27.576	28.247	28.923	29.757	30.424	31.101	32.097	33.159
Af: Marktwaarde - DAEB	-22.882	-23.178	-23.525	-23.925	-27.334	-28.010	-28.688	-29.423	-30.192	-30.869	-31.565	-32.277
Bij: Beleidswaarde - DAEB	11.902	12.622	12.685	12.774	14.106	14.275	14.443	14.618	14.791	14.970	15.153	15.343
Eigen vermogen beleidswaarde - DAEB	6.812	7.810	8.279	7.675	6.315	6.541	6.946	7.288	7.834	8.295	8.779	9.319
Balanstotaal beleidswaarde - DAEB	12.226	13.172	12.936	15.786	14.347	14.512	14.678	14.952	15.024	15.201	15.685	16.225
<b>Toelichting Solvabiliteit Niet-DAEB</b>												
Eigen vermogen marktwaarde - Niet-DAEB	728	775	797	774	789	822	820	853	854	871	911	957
Balanstotaal marktwaarde - Niet-DAEB	728	775	797	774	789	822	820	853	854	871	911	957
Af: Marktwaarde - Niet-DAEB	-727	-749	-760	-773	-788	-804	-820	-836	-853	-870	-887	-905
Bij: Beleidswaarde - Niet-DAEB	681	689	696	704	714	724	735	746	757	768	780	792
Eigen vermogen beleidswaarde - Niet-DAEB	681	715	732	705	714	743	736	763	758	769	804	844
Balanstotaal beleidswaarde - Niet-DAEB	681	715	732	705	714	743	736	763	758	769	804	844

begroting 2020



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>SCHULDPOSITIE</b>												
Schuld per gewogen VHE	23,9	23,6	20,5	36	32,7	32,4	31,4	31,1	29,2	28,1	28,1	28,1
Schuld per gewogen VHE DAEB	25,1	24,9	21,5	37,9	34,2	33,9	32,9	32,6	30,6	29,4	29,4	29,4
Schuldpositie**	5.278	5.226	4.522	7.954	7.869	7.807	7.562	7.495	7.047	6.766	6.766	6.766
Schuldpositie DAEB (gecorrigeerd voor interne lening)**	5.278	5.226	4.522	7.954	7.869	7.807	7.562	7.495	7.047	6.766	6.766	6.766
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) ultimo jaar	221	221	221	221	241	241	241	241	241	241	241	241
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	3,24	3,23	2,54	2	2,18	2,16	1,9	1,87	1,67	1,69	1,69	1,69
Gemiddelde rentelast leningen o/g DAEB (%)	3,24	3,23	2,54	2	2,18	2,16	1,9	1,87	1,67	1,69	1,69	1,69
Duration leningen o/g	5,1	4,33	4,13	5,39	5,75	4,93	5,34	4,5	4,79	4,28	3,35	2,4
Duration leningen o/g DAEB	5,1	4,33	4,13	5,39	5,75	4,93	5,34	4,5	4,79	4,28	3,35	2,4
<b>DIRECT RENDEMENT</b>												
Direct rendement (%)	0	3,42	3,65	3,43	3,14	2,79	2,94	2,6	3,18	2,79	2,87	2,99
Direct rendement DAEB (%)	0	3,42	3,64	3,43	3,17	2,8	2,95	2,62	3,18	2,8	2,88	2,99
Direct rendement Niet-DAEB (%)	0	3,6	3,96	3,68	2,38	2,39	2,69	2,1	3,16	2,49	2,65	3,07
Kasstroom uit operationele activiteiten incl. interne financiering*	0	351	460	487	407	403	547	506	654	603	647	701
Af: Renteontvangsten (1.5a)*	0	0	0	0	0	1	1	3	3	2	8	17
Bij: Renteuitgaven (1.10a)*	0	176	122	120	164	177	174	148	145	123	120	120
Bij: Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat (1.11a)*	0	16	16	17	17	18	2	2	2	2	2	2
Bij: Vennootschapsbelasting (1.13)*	0	265	274	210	188	189	127	116	163	141	151	165
Teller: Vastgoedgerelateerde kasstromen	0	808	873	834	776	785	848	768	961	866	912	970
Noemer: Marktwaaarde ultimo vorig jaar	0	23.609	23.927	24.286	24.699	28.122	28.814	29.508	30.260	31.045	31.739	32.452

## Bijlage 2: De begroting 2020 in relatie met het beleidsplan

Harmonisch Wonen legt haar beleid vast in het beleidsplan 2019-2022. In de tekstuele toelichting bij deze begroting leggen we per onderdeel steeds de relatie met de beleidskeuzes die we daarin hebben vastgelegd.

### Beleidsplan 2019-2020

In het beleidsplan (bijlage 4) is het volgende werkplan opgenomen:

Onderdeel	Aanvang	Plandatum	Voltooid
1 Marketing Sidhadorp	Najaar 2018	Najaar 2019	Zomer 2019
2 Outsourcing onderhoud	Voorjaar 2019	Najaar 2019	
3 Prestatieafspraken SOWCI-Lelystad	Voorjaar 2019	Voorjaar 2019	
4 Invoeren klantportaal	Voorjaar 2019	Najaar 2019	
5 Digitalisering verhuurproces	Voorjaar 2019	Najaar 2019	Zomer 2019
6 Monitoring onderhoud: klanttevredenheid/conditiescore	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
7 Signalering leefbaarheid vanuit dagelijks onderhoud	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
8 Nieuwbouw: programma van eisen	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
9 Nieuwbouw: locatieonderzoek	Voorjaar 2020	Voorjaar 2020	
10 Energierenovatie houtskeletbouw	Voorjaar 2020	2021	
11 Nieuwbouw: ontwerp en aanbesteding	Najaar 2020	Voorjaar 2021	

### 3. Marketing

Het in het Beleidsplan 2019-2022 voorgenomen project is conform het werkplan voltooid. De resultaten waren positief en we zetten de marketing in 2020 voort. De kosten zijn ca €1.000,- per jaar.

- a. Een deel bestaat uit online marketing, vooral via Facebook en Instagram. In 2019 is in de onderzoeksperiode het aantal Facebookvolggers verdubbeld en in dezelfde periode is het aantal ingeschreven actief woningzoekenden met meer dan 20% toegenomen. Deze onlinemarketing hervatten we in 2020. De uitvoering doen we met eigen personeel en we gebruiken we de materialen die de onderzoekers hebben aangemaakt.
- b. In 2019 is het deel offline marketing nog niet voltooid. Dit betreft in hoofdzaak de marketing via TM-leraren in het land en deze mensen voorzien van foldermateriaal.

### 4. Uitbesteden onderhoud

De in 2019 ingezette planuitwerking was te ambitieus. In de opzet werd in één keer uitbesteden alle vormen van onderhoud bij één aannemer ondergebracht in een raamovereenkomst. Bij nadere beschouwing zijn de risico's van deze aanpak te groot en hebben het proces uitgesteld om de heroverweging te maken. Eind 2019 hebben we besloten eerst alleen het dagelijks (reparatie- en mutatieonderhoud) uit te besteden. We gaan wel hiervoor wel een raamovereenkomst gebruiken, zodat we -bij gebleken goede samenwerking- ook andere vormen van onderhoud bij dezelfde aannemer kunnen onderbrengen.

Voor 2020 houden we rekening met 20.000 adviseurskosten om het uitbesteden en vooral de contractvorming goed te laten verlopen.

### 5. Prestatieafspraken SOWCI-Lelystad-Harmonisch Wonen

In de eerste gespreksronde in het voorjaar van 2019 is overeenstemming bereikt over de vastlegging van de bestaande operationele afspraken in een eerste concepttekst. In de zomer is deze tekst aangevuld met een strategische paragraaf. De verachting is dat deze nog voor 2020 wordt vastgesteld en ondertekend. In 2020 leggen we ons toe op de uitvoering van de afspraken. De afspraken gaan vooral over het toekomstbestendig maken van het Sidhadorp.



De kosten voor de uitvoering van de prestatieafspraken zijn ondergebracht in ander beleidsvelden, zoals marketing en nieuwbouwvoorbereiding.

#### *6. Afgehandeld*

#### *7. Afgehandeld*

#### *8. Monitoring onderhoud*

In aanvulling op het uitbesteden van het onderhoud gaan we de kwaliteitsmonitoring van de woningen en van het geleverde de werk van de aannemer in het onderhoud apart uitbesteden. Door de scheiding tussen uitvoering en monitoring verwachten we een hogere kwaliteit.

De kosten van het uitbesteden vallen binnen de reguliere bedrijfsvoering.

De kosten van de monitoring schatten we op 10.000 euro per jaar. Omdat de monitoring voorheen door de eigen dienst werd gedaan, leidt dit in beginsel niet tot een kostenstijging. Echter in het eerste jaar hebben we zowel de eigen medewerker nog in dienst, als de opstart van de monitoring.

#### *9. Signalering leefbaarheid*

Deze taak brengen we onder bij de aannemer en leidt niet tot een specifieke kostenpost in de begroting.

#### *10. Nieuwbouw: Programma van Eisen*

In het Beleidsplan 2019-2022 is aangegeven dat, voordat we een locatieonderzoek laten doen, we een uitgewerkt programma van eisen laten opstellen. In verband met het reserveren van de grond halen we het locatieonderzoek naar voren met een aanvang eind 2019 op basis van een verkort, globaal programma van eisen. Pas als de gemeente Lelystad een reservering van de grond heeft afgegeven, werken we het programma verder uit.

Geraamde kosten ca 5.000 euro. Vanwege de onzekerheid van voortgang van de nieuwbouw is dit als kosten begroot en niet als investering.

#### *11. Nieuwbouw: Locatieonderzoek*

Aanvang van dit onderzoek eind 2019.

Geraamde kosten ca 5.000 euro.

#### *12. Energierenovatie houtskeletbouw*

In de MJOB gaan we uit van renovaties van de houtskeletbouw vanaf 2021. Er is noodzakelijk planmatig onderhoud aan de platte daken in de complexen 101-102, wat gecombineerd kan worden met energetische verbetering. Deze ingreep heeft technische consequenties voor de mogelijkheden voor gevelvervanging. De overweging is dit gelijktijdig te doen en daarbij ook de vervanging van het verouderende dubbel glas, de dakramen, dakgoten en regenpijpen en onderhoud aan de cv uit te voeren (kunststof vloerleidingen vervangen en eventueel ook de radiatoren). De bundeling van planmatig onderhoud geeft de mogelijkheid integraal te kijken naar een nieuw gevelconcept en uitstraling van de woningen. De beleidsbeslissing hierover nemen we in 2020 en gaan vervolgens over tot het aanwijzen van één proefblok, waarvoor we een DBM opdracht verstrekken. Bij succes kunnen we de aanpak doorzetten naar volgende huizenblokken (nog 7 blokken met (deels) platte daken en 18 blokken met alleen schuine daken) in een periode van ca 10 jaar.

In relatie tot het proces van uitbesteden van het onderhoud stellen we dit onderzoek een jaar uit tot 2021 en de aanvang van de ingreep tot 2022. Hierdoor vallen er geen kosten in 2020.

#### *13. Nieuwbouw: ontwerp en aanbesteding*

Naar verwachting vallen de eerste kosten hiervoor in 2021 en zijn derhalve niet opgenomen in de begroting van 2020.

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad  
TELEFOON 0320-218077  
E-MAIL [info@harmonischwonen.nl](mailto:info@harmonischwonen.nl)  
WWW [www.harmonischwonen.nl](http://www.harmonischwonen.nl)  
BANK 3376 77 085  
HUUR 3376 83 808  
KVK 41023459  
BTW 006199793B01