

Jaarplan en begroting 2017



R. Matthijssen



Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i>	3
<i>Lokale omstandigheden</i>	4
<i>Landelijke omstandigheden en huurbeleid</i>	4
Huurverhoging gekoppeld aan inflatie	4
Verhuurdersheffing	4
Vergunninghouders	5
Mantelzorg	5
<i>Huur en verhuur in 2017</i>	5
Jaarlijkse huurverhoging	5
Inkomensafhankelijke huurverhoging	5
Maximale huursomstijging	5
Huurprijscorrectie	5
Markthuur met tweehurenbeleid	6
Aanbodmodel	6
Mantelzorg	6
Wachtlijstsystematiek	6
<i>Leefbaarheid</i>	7
Verhuur ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte	7
Participatiebudget	7
Regeling zaalruimte	7
<i>Strategisch voorraadbeheer</i>	7
Verduurzaming en begrotingsscenario "levensduurverlenging"	7
Nieuwbouw	8
Verbetering	8
<i>Beleidsplan</i>	9
<i>Personele inzet</i>	10
<i>Financiële positie</i>	10
Hoe bepaal je wat een verantwoorde scenariokeuze is?	11
Scenariokeuze: nieuwbouw en levensduurverlenging	13
Bedrijfsopbengsten	13
Lonen	14
Rentelasten	14
Heffingen en belastingen	14
<i>Begroting 2016</i>	15
Waarderingsgrondslagen	15
Weergegeven scenario	15
Herindeling DAEB/niet-DAEB	15
Gehanteerde parameters	15
Balans	16
Resultatenrekening	17
Kasstroomoverzicht	18
Kengetallen	19
Specificatie algemene kosten	20

© Dit is een uitgave van Harmonisch Wonen,
november 2016

Foto voorpagina:

Beheerder gemeenschappelijke ruimte onthult nieuw uithangbord

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
BVK 41023459
BTW 006199793801

Inleiding

De invoering van de Woningwet in 2015 en de gevolgen voor allerlei processen heeft ons in 2016 doen overwegen veel van die processen te herbezielen. Dat leidt tot een aantal hervormingen in onder andere het verhuurproces. Daarbij staat de klant centraal. Gelijke kansen voor alle gegadigden en een beperking van de huurverhoging voor zittende huurders.

De oudste woningen zijn inmiddels ver over de helft van hun oorspronkelijke levensduur en in deze begroting kijken we voor het eerst verder dan die eerste 50 jaar. We rekenen door wat renovatie en levensduurverlenging van de oudste 165 woningen (driekwart van het bezit!) kost en opbrengt. Als vervolgstap onderzoeken we in 2017 de haalbaarheid van het upgraden van een dergelijke renovatie tot een energieneutrale woning. We gaan daarmee een stap verder dan de energiedoelstelling 2020, die we in 2015 al haalden, en ook een stap verder dan ons eigen beleidsplan 2014-2018. Uitgangspunt is het NOM (“nul op de meter”) concept en inzet van de Energieprestatievergoeding (EPV). Nu we in deze begroting al het reguliere onderhoud hebben gebundeld in een renovatie zou deze upgrade, mét inzet van de EPV, wel eens kostenneutraal kunnen uitpakken. Als dat uit dat onderzoek blijkt gaan we een projectplan uitwerken.

De financiële positie van Harmonisch Wonen is gezond en er is verdere verbetering in het vooruitzicht. De komende jaren kan er worden afgelost op de bestaande leningen, wat een positief effect heeft op de kasstromen. Tegelijkertijd ligt er een forse uitdaging met NOM renovaties, maar ook met eventuele nieuwbouw. In deze begroting maken we inzichtelijk wat deze uitdagingen voor financiële consequenties hebben en vergelijken we die met een eenvoudig beheer scenario zonder nieuwbouw of renovatie met levensduurverlenging.

Die scenario's en de keuze die we in deze begroting maken voor een bepaald scenario, maken we met de kennis van nu. De speelruimte is echter beperkt, gezien de financieringsruimte en marktonzekerheid. Harmonisch Wonen neemt geen specifieke verplichtingen op zich met de doorrekening van scenario's in deze jaarplan en begroting.

In 2017 vindt er een wijziging plaats in het personeelsbestand als gevolg van pensionering. We gaan onderzoeken of outsourcing tot hetzij kostenreductie, hetzij kwaliteitsverbetering kan leiden. Daarbij nemen we in ogenschouw wat de gevolgen zijn voor de klantcontacten. Minder personeel in huis heeft daar immers gevolgen voor.

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 2026. De activa zijn daarbij voor het eerst weergegeven in de marktwaarde, zoals de woningwet voorschrijft.

Harmonisch Wonen heeft haar beleid vastgelegd in het beleidsplan 2014-2018. In deze tekstuele toelichting bij de begroting wordt steeds de relatie gelegd met het beleidsplan. Dit is gedaan om te laten zien of het eerder geformuleerde beleid nog actueel is, of dat er wijzigingen moeten worden doorgevoerd.

In de “Samenvatting van het Beleidsplan” is per jaar een taakstelling opgenomen. De specifieke taakstelling voor 2016 wordt toegelicht in de paragraaf over het beleidsplan.

Na de toelichting worden de cijfers gepresenteerd met de begrootte balans, resultatenrekening voor 2017 met de laatste forecast voor 2016, een tien jaars kasstroomoverzicht, de kengetallen en een specificatie van de overige bedrijfslasten.

Een aantal wezenlijke keuzen die gemaakt worden in dit jaarplan, zijn afgestemd met de huurdersorganisatie, team en RvC in open gesprekken. Waar dit aan de orde is, wordt vermeld wat de resultaten hiervan waren.

Lokale omstandigheden

De wachtlijsten voor een woning zijn kort en bij mutaties komt het geregeld voor dat er weinig belangstelling is. Dit pakken we op twee manieren aan. Allereerst treven we naar een intensivering van de samenwerking met de bewonersorganisaties SOWCI en SHL. Het is vooral SOWCI die kanalen heeft om potentiële gegadigden te vinden en te benaderen. Daarnaast wijzigen we de ordening van de wachtlijst door minder te segmenteren. Hierdoor komen meer mensen in aanmerking voor een vrijkomende woning en is de kans kleiner dat er voor een leegkomende woning geen gegadigden zijn. Daardoor neemt ook de kans af dat we genoodzaakt zijn om te verhuren aan mensen die niet tot de Sidhadorp doelgroep behoren, ofwel niet de TM-techniek beoefenen.

Het verhuren van woningen aan mensen die de TM-techniek niet beoefenen is niet wat belanghebbenden van ons verwachten. In het uiterste geval komt dit zelfs op gespannen voet te staan met het bestaansrecht van Harmonisch Wonen als zelfstandige corporatie. Ook kan het op termijn leiden tot een verzwakking van de sociale samenhang. Om de effecten hiervan te beperken, wordt aan kandidaat huurders die geen TM beoefenen voorlichting gegeven over de aard van het Sidhadorp. Het uitgangspunt is mensen te trekken die in ieder geval affiniteit met het gedachtegoed hebben.

Landelijke omstandigheden en huurbeleid

Huurverhoging gekoppeld aan inflatie

Volgens het beleidsplan zouden we tot en met 2017 uitgaan van een huurstijging van 1,5-2% boven inflatie. De achtergrond hiervan is de in die jaren sterk stijgende verhuurdersheffing. De hoogte van de huurverhoging is van grote invloed op de verdien capaciteit van Harmonisch Wonen. De huurverhoging is van overheidswege streng gereguleerd. Voor 2017 geldt een huurverhoging op basis van de huursom inclusief harmonisatie van inflatie + 1%. De inflatie 2016 is geprognoseerd op 0,2%. De maximale huursomstijging zal dan rond de 1,2% 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 niet meegenomen in de maximale huursomstijging.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing wordt in 2017 aangepast met een aantal kortingen. Voor Harmonisch Wonen is een korting alleen van toepassing bij realisatie van Nieuwbouw met een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens (10.000 korting op de heffing per nieuw gebouwde woning).

Deze kortingen worden betaald door een tijdelijke tariefsverhoging tot 0,569% van de totale WOZ waarde van de DAEB huurwoningen in bezit. Vanaf 2023 vervalt de tijdelijke heffingsvermindering bij nieuwbouw en gaat het tarief terug naar 0,543%.

Vanaf 2017 wordt de vrijstelling verhoogd van 10 naar 25 woningen. Over de eerste 25 woningen is dan geen heffing verschuldigd. Omdat Harmonisch Wonen relatief weinig woningen heeft valt de heffing per saldo lager uit dan eerder verwacht. ¹

¹ <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/verhuurdersheffing-wat-verandert-er-wel.html>

Vergunninghouders

De grotere stroom asielzoekers met verblijfsstatus (vergunninghouders) van 2015 is in 2016 reeds teruggelopen. Er zal geen bijzondere inspanning nodig zijn om een proportioneel deel van de gemeentelijke taakstelling voor onze rekening te nemen.

Mantelzorg

Door de ontwikkelingen in zorgland, komt het landelijk vaker voor dat mantelzorgers in de buurt willen wonen van mensen die mantelzorg nodig hebben.

Huur en verhuur in 2017

Jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging wordt vastgesteld op inflatie verhoogd met 0,5%. Bij de verwachte inflatie van 0,2% levert dit de laagste huurverhoging in jaren op. De huurdersorganisatie is akkoord met deze huurverhoging.



LAAGSTE
HUURVERHOOGING OOIIT

Inkomensafhankelijke huurverhoging



TOEPASSEN
INKOMENSAFHANKELIJKE
HUURVERHOOGING


vert een huursomstijging op van ca 0,2%

Mensen die het kunnen betalen krijgen een hogere huurverhoging binnen de volledige ruimte die de wet biedt. Daartoe worden gegevens van de belastingdienst gebruikt. Huurders met een inkomen hoger dan 39.000 bruto krijgen een huurverhoging van 4% boven inflatie². Dit is aan de orde bij naar schatting 10 huurders en le-

Maximale huursomstijging

Bij de wettelijk maximale huursomstijging wordt de totale huuropbrengst 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. De maximale toegestane huursomstijging volgens deze berekening is inflatie verhoogd met 1%. Bij een reguliere huurverhoging van 0,5% boven inflatie is er wettelijk ruimte voor nogmaals 0,5% via harmonisatie.

Huurprijscorrectie



HUURVERHOOGING
NAAR WAARDE VAN DE
WONING

De individuele waarde van een woning wordt uitgedrukt in een puntenaantal, zoals vastgelegd in het landelijke woningwaarderingstelsel. Als je de waarde van de woning vergelijkt met de huur die de zittende huurder ervoor betaalt, klopt dat niet altijd met elkaar. Sommige woningen zijn relatief duur en ander zijn relatief goedkoop. Bij de jaarlijkse huurverhoging verhogen we woningen met een relatief lage huur iets extra en woningen met een relatief hoger huur iets minder, of helemaal niet. De gemiddelde huurstijging is gelijk aan de huursomstijging. Hiermee komt de huur meer in lijn met de waarde van de woning. De huurdersorganisatie vindt dit een goed idee. Ook het team vindt dit een logische gang van zaken.

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

Markthuur met tweehurenbeleid

Bij het verhuurproces komt in 2017 de klant centraal te staan. In 2016 stelden we de vrijkomende woning centraal en zochten we daar een passende woningzoekende bij. Concreet betekent dat dat we per 1-1-2017 de vaste huren loslaten. We verhuren de woningen naar marktwaarde. Hebben de gegadigden recht op huurtoeslag, dan verlagen we de huur tot onder de betreffende aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Daarbij wordt als proef zo min beperkingen opgelegd. We delen nog wel 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 laten we niet meer dan 4 personen toe in een driekamerwoning. Alle overige beperkingen vervallen: De gegadigde die de langste wachttijd heeft volgens het systeem van telmaanden is vrij om te bepalen of hij een woning wil huren.

Dit heeft meerdere effecten:

1. De woningzoekend komt meer centraal te staan
2. Mensen die het kunnen betalen krijgen een hogere huur
3. De totale huuropbrengst bij nieuwe verhuur is hoger
4. De huurverhoging bij zittende huurders is iets lager (huursombenadering)

Het effect op de huuropbrengst is op dit moment nog lastig in te schatten, omdat de huurprijzentabel nog niet bekend is. Voor 2017 e.v. wordt in de begroting voorzichtigheidshalve rekening gehouden met een extra huursomstijging van 0,1%. Bij het vaststellen van de huurprijzentabel wordt het effect op de huursomstijging meegewogen, met een maximaal effect van 0,5%.

De keuze voor dit systeem is in overleg gegaan met team, huurdersorganisatie en RvC.



TWEEHURENBELEID; MEER
KEUZEVRIJHEID VOOR
WONINGZOEKENDEN

Aanbodmodel

In het verlengde hiervan onderzoeken we in 2017 de invoering van het aanbodmodel. Nu verhuren we nog volgens het optiemodel.



ONDERZOEK
INVOERING AANBOD-
MODEL

In de praktijk betekent de invoering van beide maatregelen dat de keuzevrijheid voor de huurder toeneemt en dat hij de keuze pas hoeft te maken als hij aan de beurt is voor een woning. Beschikbare woningen worden in het aanbodmodel aangeboden aan alle mensen op de wachtlijst. In het huidige optiemodel alleen aan de mensen die bovenaan de wachtlijst

staan, in aansluiting op een keus die eerder met ze is vastgelegd.

Mantelzorg

De gemeente Lelystad heeft gevraagd of wij mantelzorgers of mantelzorgvragers voorrang willen geven in de woningverhuur. We passen ons puntensysteem wat de wachttijd regelt hierop aan.

Wachtlijstsystematiek

Woningzoekenden worden behandeld op volgorde van inschrijving, waarbij de inschrijfdatum gecorrigeerd wordt op basis van de persoonlijke omstandigheden. Daarmee wordt urgentie geregeld, maar ook bijvoorbeeld de voorrang voor mensen die de TM-techniek beoefenen. Behoudens de toevoeging voor mantelzorgverleners of -vragers, verandert deze systematiek in 2017 niet.

Leefbaarheid

Verhuur ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte

De gemeenschappelijke ruimte in het Sidhadorp wordt verhuurd aan de beheerder ervan. Dat is de Stichting Harmonische Voeding. De huur die hiervoor verschuldigd is wordt kwijtgescholden in het kader van de bevordering van de leefbaarheid. Het contract loopt af in 2017 en verlenging van de constructie is in de nieuwe Woningwet niet toegestaan. De beheerder zal een nieuw contract worden aangeboden. Ons is geadviseerd door de huurdersorganisatie, daarbij te verlangen dat de stichting zichzelf op orde krijgt. Op dit moment zijn er onvoldoende bestuursleden en de huurdersorganisatie stelt zich op het standpunt dat een gemeenschappelijke ruimte breed gedragen moet worden en niet bestierd moet worden door één persoon. Het team is het daar mee eens. Dit advies nemen we over.

De huurdersorganisatie geeft verder aan dat er kopers zijn die een bijdrage betalen voor het Restaurant. Op dit moment beschouwt Harmonisch Wonen dit als vergoeding van een deel van de huur. Als de beheerder zelf huur gaat betalen, dient dit bedrag ten goede te komen aan de ruimte en dus overgemaakt naar de beheerder. Dit is een terechte constatering. We nemen dit advies over.

Participatiebudget

De regeling Participatiebudget komt te vervallen. Deze staat op gespannen voet met de Woningwet. De middelen die daarbij vrijkomen kunnen eventueel worden ingezet door de huurdersorganisatie om de huurders meer te betrekken en te activeren. Dit is in lijn met de eerdere doelstelling. Een nadere vorm werken we nog uit. Dit is in lijn met advisering van de RvC en de huurdersorganisatie. Het team accepteerde dat de regeling zou komen te vervallen. Er werden hele leuke dingen mee gedaan, maar nu we er mee gestopt zijn, blijken de eerder ondersteunde activiteiten ook zonder onze ondersteuning door te zijn gegaan.

Regeling zaalruimte


Om ontmoeting te stimuleren konden huurders een zaaltje regelen via Harmonisch Wonen. De regeling wordt afgeschaft. Hij werd vrijwel niet gebruikt. In navolging van advies van de huurdersorganisatie, leggen we dit nog voor in de algemene huurdersavond.

Strategisch voorraadbeheer

Op een aantal punten behoeft het beleidsplan 2014-2018 bijstelling.

Verduurzaming en begrotingsscenario “levensduurverlenging”

In 2016 is de EPV regeling van kracht geworden. Deze Energie Prestatie Vergoeding (EPV) is een vergoeding die de huurder betaald aan de verhuurder voor het energieneutraal maken van de woning. Deze vergoeding mag naast de huur worden gevraagd en maakt het energierenovatie tot “Nul op de Meter” (NOM) mogelijk. Na de renovatie heeft de huurder lagere energielasten. In plaats daarvan betaalt de huurder de EPV aan de verhuurder. De EPV-vergoeding zal voor de gemiddelde gebruiker lager zijn dan de vroegere energienota en levert daarmee een besparing op voor de huurder.. De woonkwaliteit gaat omhoog en de woonlasten gaan naar beneden.



ONDERZOEK
ENERGIERENOVATIE
“NOM” WONINGEN

In het *Energieakkoord* is afgesproken dat de woningvoorraad in 2020 gemiddeld voldoet aan het energielabel B. Hieraan hebben wij in 2014 al voldaan. We kijken nu naar de volgende stap, die voor nieuwbouw in 2020 actueel wordt; de energieneutrale woning. Deze stap is nog niet benoemd geweest in het beleidsplan. We lopen daarmee vooruit.

In deze begroting wordt een scenario doorerekend van levensduurverlengende renovatie. In dit scenario vindt per blok of groepje blokken een renovatie plaats in de jaren 2021-2030. In de scenarioberekening is alleen nog uitgegaan van het onderhoud om tot levensduurverlenging te komen. De opwaardering tot “NOM”-woningen is niet doorerekend. In deze eerste indicatieve scenariostudie wordt ervan uitgegaan dat de daarvoor benodigde extra investeringen gedekt kunnen worden door de EPV. In 2017 nemen we dat verder in onderzoek. Als daar een positief resultaat uit komt, komt een proefproject met een enkel blok in beeld. 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 meer dan 10 jaar zijn.

Alle partijen (huurdersorganisatie, team en RvC) die we hierover gesproken hebben zijn positief over deze opzet..



HERORIENTATIE OP
NIEUWBOUW ALS
VREDESWIJK VERDER
STAGNEERT

Nieuwbouw

Er liggen afspraken met Stichting Vredeswijk om in een te realiseren ontwikkeling van dit “collectief particulier initiatief” sociale huurwoningen te realiseren. De ontwikkeling hiervan duurt langer dan verwacht. Indien de Stichting Vredeswijk eind 2017 nog geen woningen ter verkoop aanbiedt, heroriënteren we ons op dit plan. We zullen dan andere opties tot nieuwbouw in onderzoek nemen. Dit is met de gemeente afgestemd en er zijn afspraken over gemaakt.

Verbetering

Voorlopig bieden we aan huurders geen nieuwe zonnepanelen aan. Door de gedaalde energieprijzen is dit niet meer rendabel.



GEEN NIEUWE
ZONNEPANELEN IN 2017

Bij onderhoud aan keuken of badkamer bieden we, conform het beleidsplan, de huurders de mogelijkheid te kiezen uit een optiepakket.

Kleurkeuze e.d. is kosteloos voor de huurder, maar er zijn ook betaalde opties. In beginsel blijft dat zo, met dien verstande dat opties tegen huurverhoging niet meer mogelijk zijn vanaf 2017. De mate van keuzevrijheid voor de huurder in het onderhoud brengen we hiermee terug tot opties die volledig zelf betaald moeten worden. Met de komst van de woningwet zijn opties tegen huurverhoging niet meer rendabel. Zolang de huurder blijft zitten, kan de benodigde huurverhoging worden gerealiseerd, maar zodra er een nieuwe huurder in komt, moet in de meeste gevallen de huur terug naar onder de aftoppingsgrens en wordt dus in veel gevallen een extra huurverhoging dus weer ongedaan gemaakt.



OPTIES ALLEEN NOG
MOGELIJK ALS DE
HUURDER ZE DIRECT
AFREKENT



GEEN VERGOEDING
MEER ALS WONINGVER-
BETERING ACHTERBLIJFT

Het heeft ook gevolgen bij overname van woningverbetering van vertrekkende huurders. Bepaalde woningverbetering kwam in aanmerking voor vergoeding als de vertrekkende huurder dit voor eigen rekening had aangebracht. De investering die we hiermee deden werd terugverdiend door aan de nieuwe huurder een iets hogere huur te vragen. In veel geval-

len is er geen ruimte meer om een hogere huur te vragen, omdat de huur dan boven de aftoppingsgrens zou uitkomen. Kwalitatief goede woningverbetering mag nog steeds blijven zitten, maar we betalen er niet meer voor.

De huurdersorganisatie stelt dat het wel belangrijk is dat er keuze blijft voor de huurder, ook al moeten eventuele opties door de huurder volledig zelf worden betaald. Daartoe houden we de mogelijkheid op afbetaling aan te schaffen.

In het verleden zijn er zonnepanelen geplaatst op woningen tegen huurverhoging. Bij mutatie gaan we de vergoeding daarvoor uit de huur halen en via de bijkomende kosten innen. De vergoeding wordt dan gekoppeld aan de energieprijzen. Dat is gunstig voor de huurder en wordt ondersteund door de huurdersorganisatie. Bovendien lopen we als verhuurder niet het risico dat de zonnepanelen zich niet meer terugverdienen als we de huren moeten verlagen tot onder de aftoppinggrens voor de huurtoeslag als gevolg van de woningwet.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud vindt plaats conform de geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting MJOB 2016. Inmiddels zijn er twee fasen van de badkamer en toiletrenovatie in de houtskeletbouw afgerond. Er zijn nog twee fasen te gaan en een afsluitende fase waarbij het groot onderhoud alsnog wordt uitgevoerd bij de mensen die eerder niet meededen. Tot en met 2019 rekent de aannemer geen prijsindexatie. Vanwege deze gunstige

AFSCHAFFEN KEUKENKORTING

overeenkomst en een goede samenwerking is de planning versneld ten opzichte van die van vorig jaar. We streven ernaar om het geheel in 2019 af te ronden. In het verleden is er bij een aantal huurders korting verleend als ze zuinig waren geweest op hun keukens en daardoor geen nieuwe nodig hadden. De regeling heeft tot gevolg dat er nu mensen zitten met ernstig versleten keukens, die ze niet willen laten vervangen. Er zijn nog 15 mensen met zo'n regeling. De regeling schaffen we af per 1 januari 2017. De huurdersorganisatie dringt aan op zorgvuldige communicatie en een goed aanbod voor een nieuwe keuken bij deze mensen.

ONDERHOUD AAN BADKAMERS VERSNELD

Beleidsplan

In het beleidsplan 2015-2018 zijn de volgende bijzondere werkzaamheden voorzien voor 2017 en zijn de volgende activiteiten uit eerdere jaren nog niet afgerond:

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2015	Ondersteun stichting Vredeswijk	2014	
2016	Optimaliseren één klantproces		
	Actualiseren subsidie gemeenschappelijke ruimte	2016	
	Uitbreiden informatieverstrekking zorg en welzijn	2016	
	Onderzoek opbrengstoptimalisatie	2016	
	Onderzoek leeftijdsopbouw in het bezit		
2017	Optimaliseren één klantproces		
	Evalueren regeling zaalruimte	2016	
	Onderzoek woningsamenvoeging		
	Advies algemene bedrijfslasten		
	Visitatie	2016	
2016-2017	Nieuwbouw vredeswijk		

Personele inzet

De toegenomen externe verantwoording en professionaliseringsdruk maakt de discussie over schaalgrootte van de organisatie opnieuw actueel. In 2015 zijn we begonnen ons te heroriënteren op het in- en outsourcen van taken en de mogelijkheid om met andere (kleinere) corporaties zaken gezamenlijk op te pakken.

In 2015 en 2016 is er in de organisatie en met de RvC gesproken over het efficiënter maken van de organisatie als onderdeel van de bedrijfslastendiscussie. Er zijn mogelijkheden om binnen de huidige organisatiestructuur het aantal fte technische dienst terug te brengen van 0,8 naar 0,6. Eind 2016 starten de gesprekken met betreffende medewerker hoe we dit gaan uitvoeren. Dit moet leiden tot een vermindering van uren in het voorjaar van 2017. In 2017 leidt dit nog niet tot lagere lasten als gevolg van de uit te keren transitievergoeding. De huurdersorganisatie is begaan met de betreffende medewerker en dringt aan op een goede zorg zoals arbeidsbemiddeling.

In de begroting is rekening gehouden met reguliere (CAO) salarisverhogingen. Ook voor de directeur is ruimte gereserveerd voor een eventuele indexatie.

In verband met pensionering worden er in 2017 en 2019 personeelwisselingen voorzien. Eventuele (tijdelijk) hogere kosten zijn nog niet opgenomen in de meerjarenprognose. In 2017 betreft dat de positie op de financiële administratie. In 2016 wordt onderzocht of uitbesteding van deze taak gunstig kan zijn. Daarbij wordt gedacht aan twee mogelijkheden: uitbesteden aan een collega corporatie die met hetzelfde primaire systeem werkt of uitbesteden aan een samenwerkingsverband met verschillende corporaties (bijvoorbeeld in het franchisemodel). Ter vergelijking zal ook gekeken worden wat uitbesteding aan een commerciële partij kost. Dit onderzoek ronden we begin 2017 af, zodat tijdig gekozen is voor een vervolg. De huurdersorganisatie vindt de verbinding tussen het team en het “dorp” van belang en stellen er prijs op als de medewerkers hier ook wonen. Voor de backoffice taken van de financiële administratie zien zij echter geen probleem.

Alle invloeden bij elkaar genomen wordt er voor de komende jaren voorspeld uitgaan van een ongewijzigde loonlijn.

Financiële positie

Harmonisch Wonen heeft een gezonde financiële positie. In een beheer scenario is zichtbaar dat de ratio's verbeteren. Er liggen echter verschillende uitdagingen op ons pad, met name nieuwbouw en het nemen van levensduurverlengende maatregelen aan bestaande woningen dan wel het upgraden tot energieneutrale woningen.

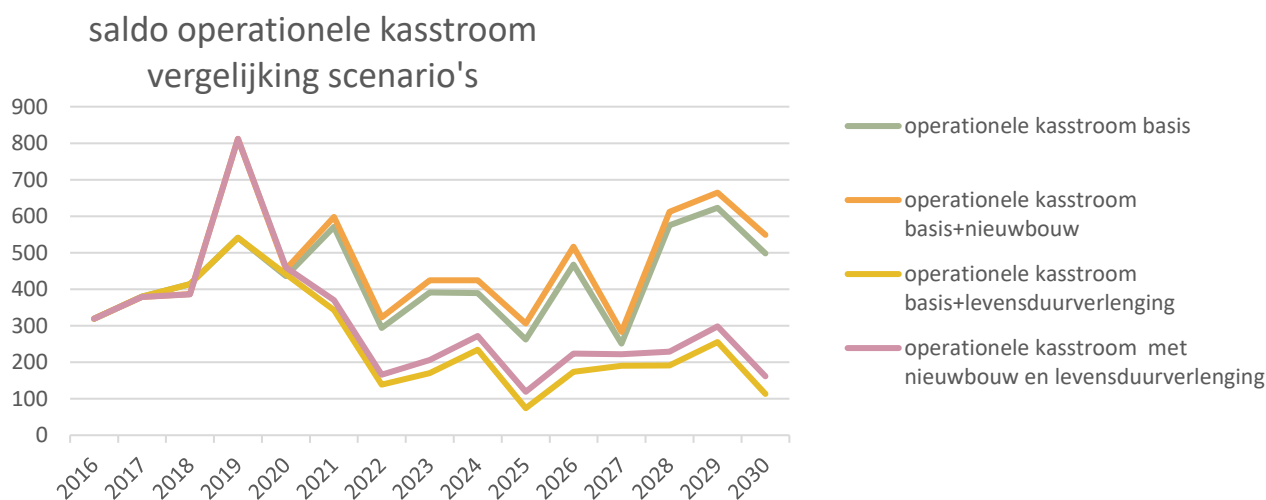
In de begroting presenteren we vier scenario's:

1. Scenario eenvoudig beheer
In dit scenario wordt pas op de plaats gemaakt: geen nieuwbouw en uitsluitend standaard onderhoud.
2. Scenario met nieuwbouw
In dit scenario wordt in 2018-2019 een investering gedaan in 20 nieuwbouw huurwoningen met globale uitgangspunten (aanvangshuur 590; stichtingskosten 150.000)
3. Scenario levensduurverlenging Houtskeletbouw
In dit scenario renoveren we 165 woningen in de periode 2021-2030 zodanig dat ze 25 jaar langer meegaan; tot 40 jaar na de renovatie. De bedrijfswaarde is fictief doorgerekend alsof de renovatie al heeft plaatsgevonden om een beeld te krijgen van het effect. In de praktijk verlen-

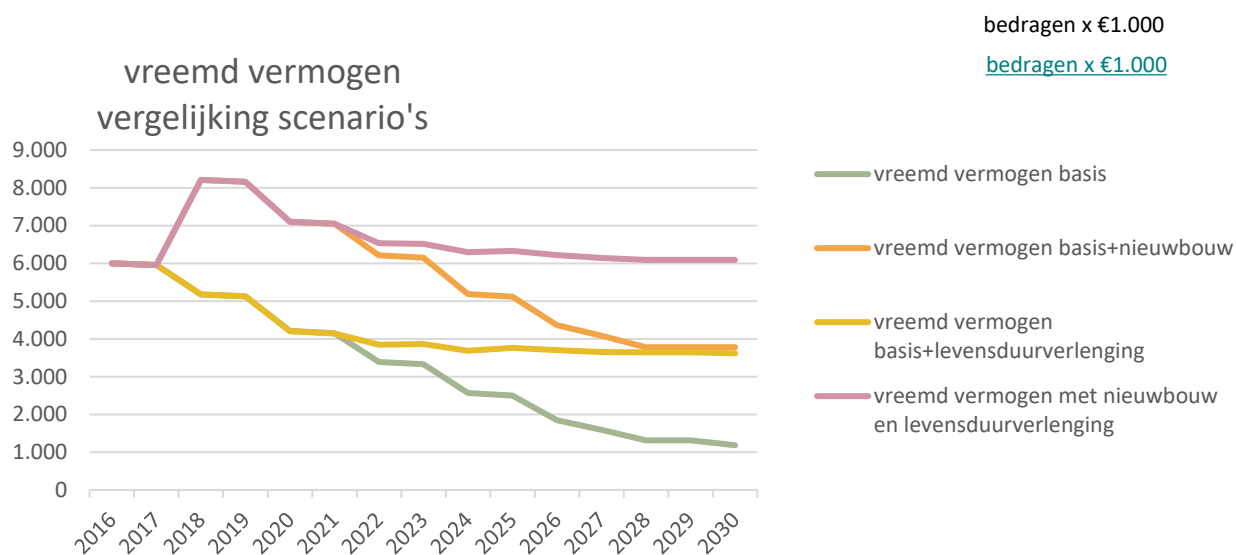
gen we de bedrijfswaarde pas na de feitelijke renovatie. Er is geen rekening gehouden met extra investeringen voor NOM renovatie. De extra investeringen worden geacht weg te vallen tegen de EPV.

4. Scenario gecombineerd levensduurverlenging én nieuwbouw
Hierbij worden zowel de extra investeringen uit scenario 2 als 3 toegepast.

In onderstaande analyse worden de verschillen uitgewerkt:



In alle jaren is het saldo van de operationele kasstroom positief, terwijl de schulddispositie verminderd. Alleen voor de nieuwbouw wordt extra geld aangetrokken:

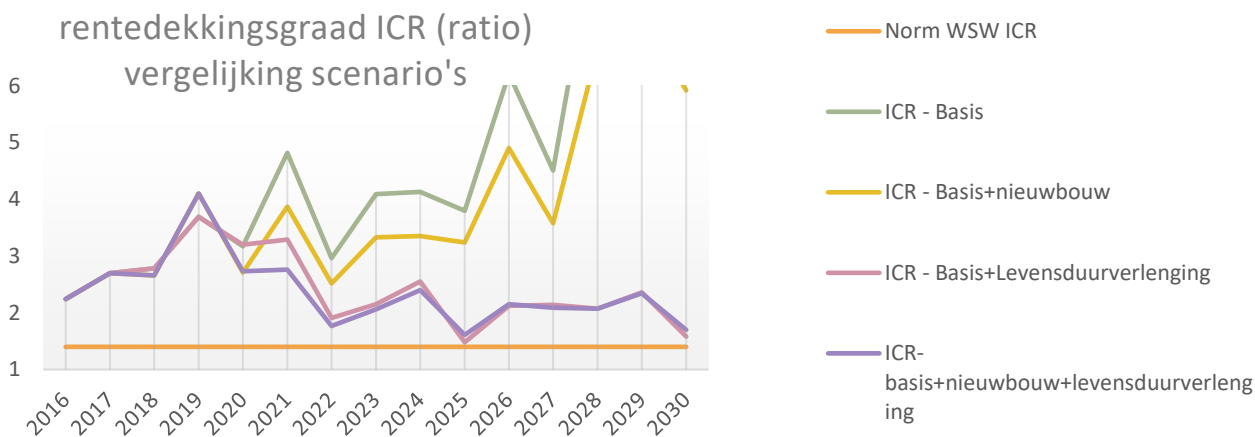


Opmerkelijk is de sterke daling in het basisscenario.

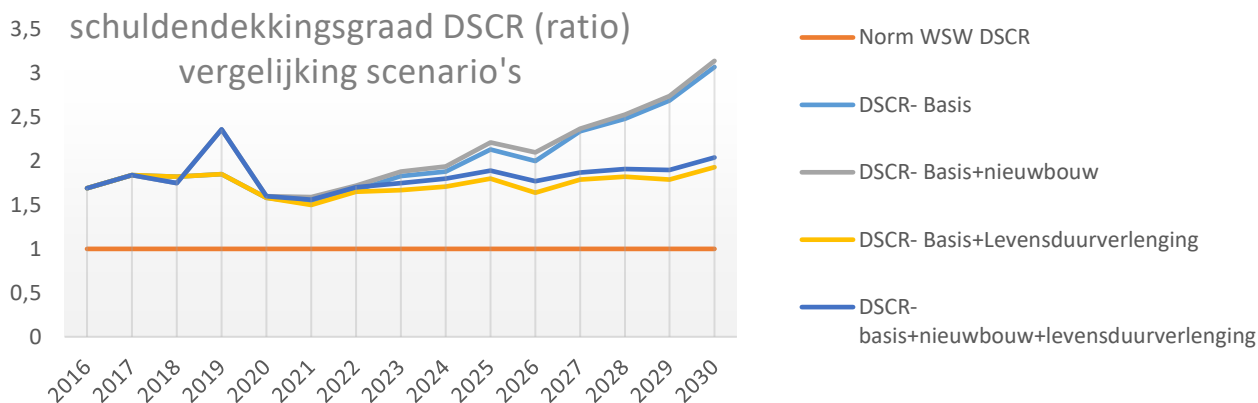
Hoe bepaal je wat een verantwoorde scenariokeuze is?

Allereerst is er de rentedekkingsgraad: Kunnen we de rente betalen voor de opgenomen leningen? In onderstaande grafiek is te zien dat in alle scenario's voldaan wordt aan de WSW norm. In het kader van het spreidingsbeleid in het onderhoud is de ICR norm van het WSW een goede richtlijn. In geen jaar mag het voorkomen dat er zoveel aan onderhoud wordt uitgegeven, dat de ICR onder de norm komt. Daar wordt in alle scenario's aan voldaan. Wel komt de ICR (interest coverage ratio) in 2025 en

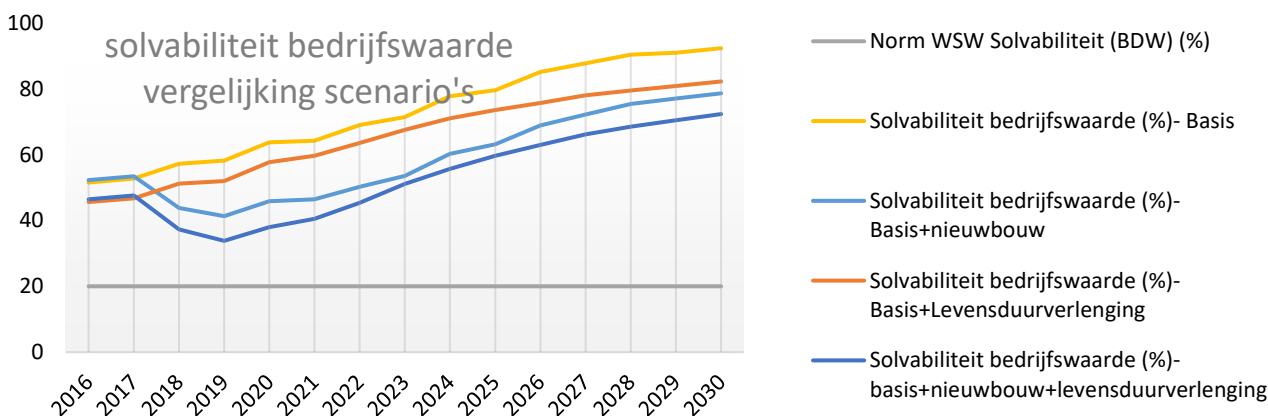
2030 in de buurt van de norm. Dat betekent dat als voor dit scenario wordt gekozen, er zorgvuldig gemonitord moet worden en eventueel getemporiseerd. Het tempo zoals aangegeven in de betreffende MJOB (meerjarenonderhoudsbegroting) ligt tegen het maximum:



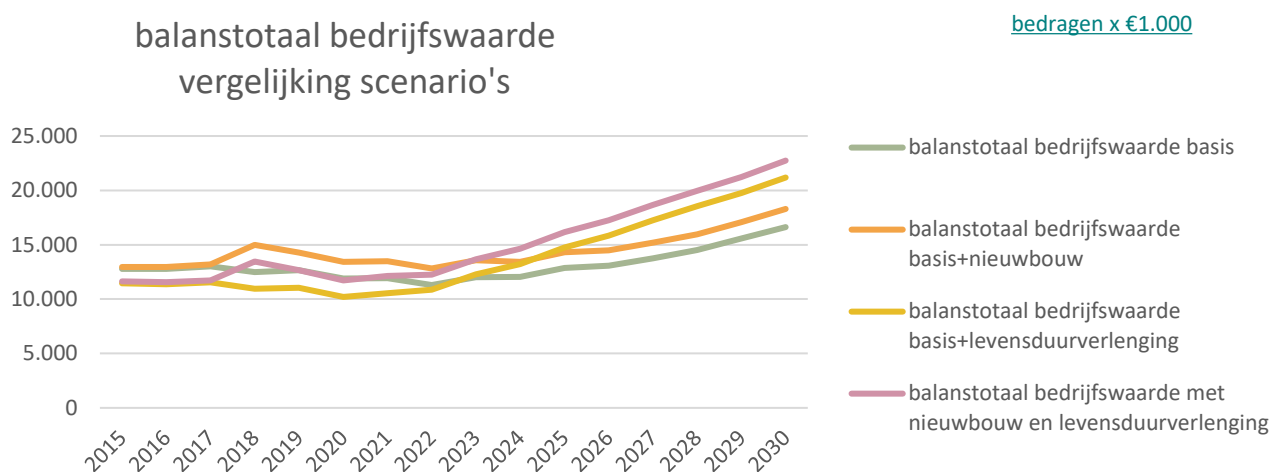
In de DSCR (debt service coverage ratio) wordt niet alleen gekeken naar de rente maar ook naar de aflossingsverplichtingen. Het groot onderhoud wordt buiten beschouwing gelaten. In alle scenario's wordt aan de minimale eisen voldaan, maar ook hier is te zien dat het scenario levensduurverlenging zorgt voor een vervlakking van de lijn, hoewel hij ruim boven de norm blijft:



Behalve het kunnen voldoen aan de verplichtingen is de waardeontwikkeling van belang. Een vergelijking van de ontwikkeling van de bedrijfswaarde in de verschillende scenario's:



Wat opvalt is dat de nieuwbouw in de scenario's voor een waardetoeename zorgt. Voor de levensduurverlenging, wat over veel meer woningen gaat, geldt dat nog sterker. Waardetoeename is goed zolang als het in verhouding staat tot je eigen vermogen en er voldaan wordt aan de minimale eis op dat vlak:



De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen en moet volgens de WSW norm minimaal 20% bedragen. Daar wordt in alle scenario's aan voldaan. In ons beleidsplan hebben we aangegeven dat een solvabiliteit boven de 40% wordt gezien als een vermogensovermaat en is een indicatie dat er onvoldoende volkshuisvestelijk wordt geïnvesteerd. De stap tot nieuwbouw is financieel voor de hand liggend, ook met een onrendabele investering.

Scenariokeuze: nieuwbouw en levensduurverlenging

Op basis van deze analyse zijn alle scenariokeuzes haalbaar. Gekozen kan worden op basis van volkshuisvestelijk belang. Daarbij krijgt het meest uitgebreide scenario "met nieuwbouw en levensduurverlenging" de voorkeur. Ook in dit scenario, waarin het meest wordt geïnvesteerd, blijven we op termijn ruim voldoende solvabel.

Wat betreft de nieuwbouw moet opgemerkt dat de gehanteerde uitgangspunten alleen ter rekenoefening zijn ingebracht. Pas als het project concreter wordt, kunnen de definitieve uitgangspunten worden geformuleerd en ter beoordeling worden doorgerekend.

Wat betreft de levensduurverlenging moet opgemerkt, dat de levensduurverlengende renovaties ingestoken worden om een groot deel van het bezit op te waarderen naar energieneutrale woningen. De meerinvestering ten opzichte van de reguliere levensduurverlenging moet nog worden doorgerekend. De bevindingen in deze begroting ondersteunen het plan en geven aanleiding om die doorrekening ook daadwerkelijk te gaan maken. De kanttekening daarbij is dat het beslag op de middelen niet hoger zal kunnen zijn dan hier is aangegeven (zie de ICR).

Bedrijfsopbrengsten

De grootste bedrijfsopbrengsten zijn de huren. De lager dan in het beleidsplan voorgenomen huurverhoging levert geen knelpunt op. Er is gerekend met een huurverhoging van inflatie +0,5% in 2017, daarna (na ingroei conform de door de AW vastgestelde tabel) met inflatie (2%).

Lonen

Voor de lonen is uitgegaan van het huidige loonpeil met een indexatie van 2,5% per jaar (de eerste jaren iets lager conform de door de AW vastgestelde tabel). Een deel van de index is reguliere salarisverhogingen conform CAO en een deel wordt veroorzaakt doordat medewerkers jaarlijks een periodiek stijgen. Er is in de cijfers nog geen rekening gehouden met vermindering van de formatie, terwijl die wel is voorgenomen. Omdat het traject hiertoe nog moet worden ingezet is de uitkomst nog niet zeker. Voorzichtigheidshalve is dit dus nog niet ingerekend.

Rentelasten

In het gekozen scenario levensduurverlenging en nieuwbouw is er een tijdelijke stijging van de rentelasten als gevolg van nieuwbouw. Verder is te zien dat de levensduurverlengende renovaties uit de kasstroom kunnen worden gefinancierd. De renovaties lopen door tot 2030. Daarna kan er weer verder worden afgelost. Het basisscenario geeft ruimte voor het sterk terugbrengen van de schuldpositie. De eerstvolgende aflossingen vinden plaats in 2018 en 2020, beide ter hoogte van 1 miljoen. In het voorkeursscenario valt de eerste aflossing in het nieuwbouwjaar, maar ook zonder nieuwbouw is er slechts een klein deel wat geherfinancierd zou moeten worden. In het voorkeursscenario is in 2020 geen herfinanciering nodig, in de overige scenario's een klein deel. Voor de nieuwbouw wordt 3 miljoen bijgeleend in 2018. Dit heeft geen invloed op de aflossingen in de jaren daarna.

Heffingen en belastingen

Vennootschapsbelasting vpb

In de verschillende scenario's is uitgegaan van een nulheffing vennootschapsbelasting tot 2019. Vanaf dat jaar wordt er belasting betaald over de winst omdat op dat moment alle oude "verliezen" als gevolg van de WOZ-waardedaling zijn gecompenseerd. Dat is een jaar eerder dan vorig jaar was voorzien. Dat is een gevolg van verbeterde jaarresultaten. Er is in de scenario's rekening gehouden met een stijging van de WOZ waarde van 2,0% per jaar. Als de WOZ waarde in dat tempo stijgt, ontstaat er een extra belastingdruk in de jaren 2021-2028 doordat de fiscale waarde in dat jaar stijgt tot boven de waarde tot waar we in 2012 hebben afgewaardeerd. In die jaren betalen we dan alsnog de belasting die we in 2014 en 2015 hebben teruggekregen van de belastingdienst als gevolg van de afwaardering in 2012. In 2028 bereikt de fiscale waarde de waarde uit de fiscale startbalans. Verder opwaarderen dan tot die waarde is niet nodig.

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 €14.000,- per jaar.

Begroting 2016

Waarderingsgrondslagen

Ingevolge de woningwet waarderen we het vastgoed vanaf 2017 op marktwaarde conform het handboek bij de Woningwet. De begroting is opgesteld in het programma FMP, wat hiervoor gecertificeerd is. De vergelijkscijfers met het boekjaar 2015 zijn ontleend aan de berekening die we over 2015 voor de dVi hebben moeten maken. We maken in deze begroting geen vergelijking met de voorheen toegepaste waarderingsgrondslag op basis van historische kostprijs.

Vanaf 2017 is het niet meer toegestaan te werken met een voorziening onderhoud. De voorziening is toegevoegd aan de algemene reserve. De onderhoudslasten planmatig onderhoud zijn dan ook in de W&V weergegeven als de begrootte kasstroom voor dat jaar.

Weergegeven scenario

In onderstaande begrotingsopzet is uitgegaan van het combinatie scenario 4 “levensduurverlenging én nieuwbouw”. De overige scenario’s zijn apart opvraagbaar.

Herindeling DAEB/niet-DAEB

In onderstaande begroting is het DAEB en niet-DAEB bezit gesaldeerd en is de verdeling niet zichtbaar. Vanaf 2017 is het verplicht het DAEB en niet-DAEB bezit gescheiden weer te geven, conform een kostenverdeelstaat. De kostenverdeelstaat wordt in 2017 voorbereid en ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Gehanteerde parameters

De AW heeft in september 2016 nieuwe parameters gepubliceerd. De nieuwe parameters zijn gehanteerd in deze begroting. De nieuwe parameters zijn:

	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.	2021	2022 e.v.
Inflatie	0.2%	0.6%	1.07%	1.53%	2%		
Loonstijging		1.6%	1.9%	2.2%	2.5%		
Bouwkostenstijging		1.6%	3.67%	2.83%	2%		
Rente geborgd WSW		0.85%	1.68%	2.51%	3.34%	4.17%	5%

Algemene kosten

Bijzonder in de algemene kosten is de besparing op de huisvestingslasten. Deze wordt veroorzaakt door een wijziging in de grondslag. Voorheen werd het eigen kantoor tegen een fictieve in de jaarrekening opgenomen. We gaan nu over naar de gebruikelijkere grondslag van kostendekkende exploitatie (afschrijving, rentelast en onderhoud).

De besparing op de printkosten zijn veroorzaakt door verdergaand papierloos werken in combinatie met het aflopen van de lease op de printers.

Balans

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.15.2

ALM variant: BGR2017 - basis+nieuwbouw+levensduurverlenging.alm

Laatst gewijzigd: 05/10/2016 14:44

DAEB en niet-DAEB salderen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Balans												
Activa												
Materiële vaste activa	30	19	10	3	4	4	4	4	4	4	4	4
MVA ten dienste van exploitatie	30	19	10	3	4	4	4	4	4	4	4	4
Vastgoedbeleggingen	18.822	18.725	18.650	20.909	21.007	21.217	21.445	21.681	21.919	22.163	22.421	22.668
Commercieel vastgoed in expl.	815	817	813	814	818	826	835	843	851	860	868	877
Sociaal vastgoed in exploitatie	18.007	17.909	17.837	17.850	20.189	20.391	20.610	20.838	21.068	21.303	21.552	21.791
MVA in ontwikkeling	0	0	0	2.245	0	0	0	0	0	0	0	0
Latente belastingvorderingen	395	318	229	298	14	12	10	8	6	4	2	1
Vaste activa	19.246	19.062	18.889	21.209	21.025	21.233	21.458	21.692	21.929	22.171	22.427	22.673
Huurdebiteuren	14	14	15	15	16	17	17	17	18	18	19	19
Overige voorraden	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Belastingen premies en soc. verz.	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
Overige vorderingen	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Overlopende activa	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Liquide middelen	632	131	460	100	858	261	521	100	140	100	100	100
Vlottende activa	746	245	574	214	974	378	637	217	257	218	218	218
Totaal activa	19.992	19.306	19.463	21.423	21.999	21.611	22.095	21.909	22.186	22.389	22.645	22.891
Passiva												
Overige reserves	12.958	13.114	13.314	12.990	13.617	14.335	14.877	15.205	15.495	15.897	16.118	16.485
Eigen vermogen	12.958	13.114	13.314	12.990	13.617	14.335	14.877	15.205	15.495	15.897	16.118	16.485
Leningen o/g	6.820	6.000	5.952	8.207	8.156	7.102	7.045	6.528	6.514	6.296	6.329	6.216
Langlopende schulden	6.820	6.000	5.952	8.207	8.156	7.102	7.045	6.528	6.514	6.296	6.329	6.216
Schulden aan leveranciers	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Belastingen premies en soc verz.	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Overige schulden	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Overlopende passiva	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
Opgelopen rente leningen o/g	150	129	134	162	162	110	110	112	113	132	134	127
Kortlopende schulden	214	193	198	226	226	174	174	176	177	196	198	190
Totaal passiva	19.992	19.306	19.463	21.423	21.999	21.611	22.095	21.909	22.186	22.389	22.645	22.891

Resultatenrekening

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.15.2

ALM variant: BGR2017 - basis+nieuwbouw+levensduurverlenging.alm

Laatst gewijzigd: 05/10/2016 14:44

DAEB en niet-DAEB salderen

Resultatenrekening (categoraal)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Huuropbrengsten	1.431	1.443	1.458	1.625	1.662	1.699	1.733	1.767	1.803	1.839	1.875
Huurinkomsten	1.438	1.451	1.470	1.639	1.676	1.713	1.747	1.782	1.818	1.854	1.891
Huurderiving	-7	-9	-12	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-15	-16
Overige bedrijfsopbrengsten	44	41	42	43	44	45	46	47	49	50	51
Overige exploitatiebaten	20	21	21	21	22	23	23	24	24	25	26
Opbrengst servicecontracten	24	21	21	21	22	23	23	24	24	25	26
Bedrijfsopbrengsten	1.476	1.484	1.500	1.668	1.706	1.744	1.779	1.815	1.851	1.888	1.926
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-11	-11	-9	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-11	-11	-9	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Overige waardeveranderingen MVA	0	0	-755	0	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabele investeringen	0	0	-755	0	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabele top nieuwbouw (berekend)	0	0	-755	0	0	0	0	0	0	0	0
Personeelslasten	-155	-159	-162	-166	-170	-174	-178	-183	-187	-192	-197
Lonen en salarissen	-108	-110	-112	-115	-117	-120	-123	-126	-130	-133	-136
Sociale lasten en pensioenlasten	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43	-44	-45	-46	-47
Overige personeelskosten	-10	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14
Onderhoudskosten	-415	-402	-372	-250	-234	-281	-583	-535	-490	-702	-539
Planmatig onderhoud	-389	-376	-345	-222	-206	-252	-553	-505	-458	-670	-506
Klachtenonderhoud	-27	-26	-27	-28	-28	-29	-30	-30	-31	-32	-33
Bedrijfskosten	-206	-178	-177	-181	-186	-190	-195	-200	-205	-210	-215
Algemene kosten	-190	-168	-171	-175	-179	-184	-188	-193	-198	-203	-208
Leefbaarheid	-16	-10	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7
Belastingen	0	0	0	-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-21
Verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurderheffing	-102	-112	-4	-26	-118	-121	-123	-120	-123	-125	-128
Overige bedrijfslasten	-21	-36	-36	-47	-49	-34	-35	-36	-37	-38	-39
Kosten servicecontracten	-20	-21	-21	-21	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-26
Saneringsheffing	0	-14	-14	-15	-15	0	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Lasten nieuwbouw / aankoop	0	0	0	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12
Bedrijfslasten	-909	-897	-1.515	-690	-777	-822	-1.137	-1.097	-1.065	-1.290	-1.141
Bedrijfsresultaat	566	587	-15	978	928	921	642	718	787	598	785
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-97	-75	13	99	210	175	168	89	151	108	139
Overige mutatie MVA in exploitatie	-97	-75	13	2.344	210	227	236	239	244	257	248
Overboeking vanuit MVA in ontwikkeling	0	0	0	-3.000	0	-52	-68	-149	-93	-149	-109
Mutatie MVA in ontwikkeling *	0	0	3.000	-3.000	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskasstromen	0	0	-3.000	0	0	-52	-68	-149	-93	-149	-109
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	0	0	-3.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Invest. Levensduurverlenging	0	0	0	0	0	-52	-68	-149	-93	-149	-109
Reeds gepresenteerde onrendabels	0	0	0	755	0	0	0	0	0	0	0
Rentebaten	0	3	6	11	15	14	13	3	6	4	4
Rentebaten liquide middelen	0	3	6	11	15	14	13	3	6	4	4
Rentelasten	-232	-223	-255	-255	-202	-199	-199	-189	-206	-188	-180
Rentelasten leningen o/g	-232	-223	-255	-255	-202	-199	-199	-189	-206	-188	-180
Overige financiële kosten	-4	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Rente	-4	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Saldo financiële baten en lasten	-236	-223	-252	-247	-190	-188	-189	-189	-204	-187	-179
Resultaat voor belasting	233	289	-255	830	949	908	621	619	734	519	745
Te betalen VPB	-77	-89	-69	-202	-231	-367	-293	-328	-333	-298	-378
Jaarresultaat	156	200	-324	627	718	541	328	291	402	221	367

Kasstroombegroting

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.15.2

ALM variant: BGR2017 - basis+nieuwbouw+levensduurverlenging.alm

Laatst gewijzigd: 05/10/2016 14:44

DAEB en niet-DAEB salderen

Kasstromen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Cashflow operationele activiteiten	319	379	386	812	459	370	166	206	272	119	224
Ontvangsten	1.476	1.487	1.505	1.678	1.721	1.757	1.792	1.818	1.856	1.892	1.930
Huur	1.431	1.443	1.458	1.624	1.661	1.698	1.732	1.767	1.802	1.838	1.875
Huurinkomsten	1.438	1.451	1.470	1.639	1.676	1.713	1.747	1.782	1.818	1.854	1.891
Huurderiving	-7	-9	-12	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-15	-16
Mutatie Huurdebiteuren	0	0	0	-2	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	44	41	42	43	44	45	46	47	49	50	51
Overige exploitatiebaten	20	21	21	21	22	23	23	24	24	25	26
Opbrengst servicecontracten	24	21	21	21	22	23	23	24	24	25	26
Rentebaten	0	3	6	11	15	14	13	3	6	4	4
Rentebaten liquide middelen	0	3	6	11	15	14	13	3	6	4	4
Uitgaven	-1.233	-1.197	-1.050	-1.150	-1.263	-1.390	-1.628	-1.614	-1.586	-1.775	-1.707
Personeelskosten	-155	-159	-162	-166	-170	-174	-178	-183	-187	-192	-197
Lonen en salarissen	-108	-110	-112	-115	-117	-120	-123	-126	-130	-133	-136
Sociale lasten en pensioenlasten	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43	-44	-45	-46	-47
Overige personeelskosten	-10	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14
Lasten onderhoud	-415	-402	-372	-250	-234	-281	-583	-535	-490	-702	-539
Planmatig onderhoud	-389	-376	-345	-222	-206	-252	-553	-505	-458	-670	-506
Klachtenonderhoud	-27	-26	-27	-28	-28	-29	-30	-30	-31	-32	-33
Bedrijfskosten	-206	-178	-177	-181	-186	-190	-195	-200	-205	-210	-215
Algemene kosten	-190	-168	-171	-175	-179	-184	-188	-193	-198	-203	-208
Leefbaarheid	-16	-10	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7
Belastingen	0	0	0	-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-21
Verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurderheffing	-102	-112	-4	-26	-118	-121	-123	-120	-123	-125	-128
Overige bedrijfskosten	-21	-36	-36	-47	-49	-34	-35	-36	-37	-38	-39
Kosten servicecontracten	-20	-21	-21	-21	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-26
Saneringsheffing	0	-14	-14	-15	-15	0	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Lasten nieuwbouw / aankoop	0	0	0	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12
Rentelasten	-254	-218	-227	-256	-253	-199	-197	-188	-188	-186	-188
Rentelasten leningen o/g	-254	-218	-227	-256	-253	-199	-197	-188	-188	-186	-188
Overige financiële kosten	-4	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Rente	-4	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
VPB	-77	-89	-69	-202	-231	-367	-293	-328	-333	-298	-378
Mutaties balansposten	77	89	-69	284	2	2	2	2	2	2	1
Mutatie langlopende activa excl. MVA	77	89	-69	284	2	2	2	2	2	2	1
Mutatie Latente belastingvorderingen	77	89	-69	284	2	2	2	2	2	2	1
Cashflow (des)investeringen	0	-2	-3.002	-2	-2	-54	-70	-151	-95	-151	-111
Verbetering bestaand bezit	0	0	0	0	0	-52	-68	-149	-93	-149	-109
Kasstroom Invest. Levensduurverlenging	0	0	0	0	0	-52	-68	-149	-93	-149	-109
Nieuwbouw huur	0	0	-3.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	0	0	-3.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings MVA ten dienste van expl.	0	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Cashflow financieringsactiviteiten	-820	-47	2.255	-52	-1.054	-56	-517	-14	-218	33	-113
Nieuwe leningen o/g	100	0	305	0	0	0	317	47	967	100	1.057
Stortingen leningen o/g	350	0	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-1.270	-47	-1.050	-52	-1.054	-56	-834	-62	-1.185	-67	-1.170
Toename geldmiddelen	-501	330	-360	758	-597	259	-421	40	-40	0	0

Kengetallen

Versie: FMP 6.15.2
 ALM variant: BGR2017 - basis+nieuwbouw+levens-
 duurverlenging.alm
 Laatste gewijzigd: 05/10/2016 14:44
 DAEB en niet-DAEB salderen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Financiële kengetallen												
ICR- basis+nieuwbouw+levensduurverlenging	0	2,24	2,7	2,66	4,1	2,73	2,76	1,77	2,06	2,4	1,61	2,15
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar			3									
Minimum norm ICR DAEB (en 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
DSCR- basis+nieuwbouw+levensduurverlenging	0	1,69	1,84	1,75	2,36	1,6	1,56	1,7	1,75	1,8	1,89	1,77
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar			1,88									
Minimum norm DSCR DAEB (en verlicht regime)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Solvabiliteit bedrijfswaarde (%)	39,5	46,4	47,6	37,3	33,8	38	40,5	45,3	51,1	55,6	59,6	62,9
Minimum norm DAEB (en verlicht regime) (%)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Solvabiliteit balans (marktwaarde) (%)	64,8	67,9	68,4	60,6	61,9	66,3	67,3	69,4	69,8	71	71,2	72
Loan to Value bedrijfswaarde bruto (%)	65,3	54,6	54,5	76,7	69,9	62,6	61,4	54,3	48,6	43,7	39,7	36,5
Maximum norm LTV bedrijfswaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Loan to Value marktwaarde bruto (dekkingsratio bruto) (%)	36,2	32	31,9	44	38,8	33,5	32,9	30,1	29,7	28,4	28,2	27,4
Maximum norm LTV marktwaarde netto DAEB (en verlicht regime) (%)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Loan to Value WOZ-waarde bruto (%)	29,8	25,9	25,3	34,2	29,4	25	24,2	21,8	21,3	20	19,7	18,8
Loan to Value WOZ-waarde netto (%)	29,8	25,9	25,3	34,2	29,4	25	24,2	21,8	21,3	20	19,7	18,8
Loan to Value leegwaarde bruto (%)	27,9	24,2	23,6	31,9	27,5	23,4	22,6	20,5	19,9	18,8	18,4	17,7
Loan to Value leegwaarde netto (%)	27,9	24,2	23,6	31,9	27,5	23,4	22,6	20,5	19,9	18,8	18,4	17,7
Direct rendement (%)	0	3,07	3,27	4,09	5,32	4,5	4,36	3,01	3,32	3,6	2,71	3,52
Gemiddelde direct rendement voor eerste 5 jaar			4,31									
Schuld per gewogen VHE (bruto) (x 1.000)	30,7	27	26,8	37	33,7	29,3	29,1	27	26,9	26	26,2	25,7

Specificatie algemene kosten

Alle bedragen in hele euro's

	2014	2015	begroting 2016	forecast 2016	begroting 2017
Leefbaarheid					
part.budg	2.394	1.275	2.500		2.500
diversen	81	1.330	500	500	500
huurderving gem ruimten	14.300	14.300	14.300	14.300	3.575
opbrengst kopers gem. ruimten	-1.750	-1.823	-1.750	-1.750	-
leefbaarheid	15.025	15.082	13.050	13.000	7.000
doorbelaste arbeid	4.119	4.730	2.500	2.500	2.500
totaal leefbaarheid	19.144	19.812	16.000	15.500	9.500
G Algemene kosten					
samenstellen jaarstukken/advies	27.918	14.944	15.000	15.000	15.500
meerjarenbegroting/ belastingadvies		1.082	2.000	4.000	2.000
loonadministratie	955	838	1.000	1.000	1.000
diverse advieskosten	7.325	1.210	1.000	3.000	3.000
huisvestingskosten: huur en kapitaalslasten	11.344	11.910	12.000	12.000	8.300
belastingen	217	181	400	400	400
energie en water	1.718	1.749	2.000	2.000	2.000
onderhoud en schoonmaak kantoor	2.625	2.514	3.500	3.500	3.500
administratieve software BIS	2.700	11.717	10.000	10.500	10.500
office365, webhosting, dropbox, avast etc	224	635	750	750	750
epaview (energielabels)	557	738	600	600	750
externe controle jaarverslag e.a.	12.094	18.634	17.500	20.000	20.000
vergoeding RvC	15.125	15.837	16.400	17.000	17.000
secretariaat RvC		755	2.000	1.500	2.000
reis/verblijfkosten en kosten RvC	1.129	1.196	1.500	2.500	1.500
opleidingskosten RvC	2.008	5.250	1.800	1.800	3.000
onderh/verzek inventaris	778		1.000	1.000	1.000
bedrijfsverzekeringen (WA) incl. best.aanspr.	3.293	3.619	3.500	3.500	3.500
kantoorbenodigdheden/drukwerk	1.118	1.436	1.000	1.000	1.000
kopieerkosten	5.389	8.919	5.500	9.000	1.500
telefoon/internet	1.091	1.169	1.500	1.500	1.500
porti	426	498	500	500	500
contributies (excl. Aedes en CFV)	2.282	2.362	2.500	2.500	2.000
reservering onvoorzien			1.000	1.000	1.000
belastingen verhuurde eenheden OZB/WSL	61.086	58.206	60.000	59.000	60.000
verzekeringen verhuurde eenheden	3.420	3.475	3.500	3.500	3.500
contributie landelijke federatie (Aedes)	2.009	2.036	2.500	2.000	2.000
voorziening/afboeking huurdebiteuren	2.771	7.232	2.500	2.500	1.000
visitatiekosten			10.000	10.000	
inkopen met btw m.b.t. verlen.diensten			8.000		
incasso- en procedurekosten huurders	6.256	8.409	5.000	1.000	1.000
promotie (incl SD-courant en donaties)	3.501	1.525	3.000	3.000	3.000
bijdrage huurdersorganisatie				500	1.000
woningverbetering	11.358		3.000	3.000	
doorbelaste overheadkosten TD		-10.878		-10.000	-7.500

diverse lasten	554	500	500	500
Totaal algemene kosten	207.106	177.749	202.000	191.000
verhuurdersheffing	81.000	92.898	102.000	102.000
CFV- en saneringsheffing	47.000	-	10.000	14.000
totaal	335.106	270.647	314.000	293.000

Personeelskostenbegroting 2017

	2014	2015	begroting 2016	forecast 2016	begroting 2017
Bruto salarissen					
directie/bestuur	55.100	50.906	52.249	52.500	53.200
interim					
huuradm. en bewonerszaken	16.200	15.900	17.475	17.200	16.440
financ. adm en bewonerszaken	19.100	19.400	20.317	19.800	18.739
onderhoud all round	34.063	35.423	37.093	36.600	37.250
onderhoud 3 all round flexwerker	4.100	5.100	4.377	3.500	4.341
Subtotaal	128.563	126.729	132.000	130.000	130.000
mutatie vakantiegeldverplichting	1.201	-173			
ziekengeld ontvangen	0	-757	-300	-2.000	-300
salariskst.tlv voorzieningen en fondsen	-18.969	-18.438	-20.000	-20.000	-20.000
totaal conform jaarrekening	110.795	107.361	112.000	108.000	110.000
sociale verzekeringspremies	22.061	20.406	23.000	22.300	23.000
pensioen- en vutpremies	25.205	21.996	19.000	20.700	21.000
-/- ten laste voorzieningen en fondsen	-6.974	-6.195	-7.000	-7.000	-7.000
totaal bruto lonen en premies	151.087	143.568	147.000	144.000	147.000
overige personeelskosten					
cursuskosten en POB	5.219	3.739	2.000	5.000	5.000
stagiair	802	574	1.000	0	1.000
uitzendkrachten en interim	0	2.904			
overige pers.k. (ong.verz/Arbo/eten)	379	5.091	1.500	5.000	5.000
subtotaal	13.404	19.017	11.500	10.000	11.000
Totaal	164.491	162.585	158.500	154.000	158.000

