

Jaarplan en begroting 2021



*Jaarplan en begroting 2021
inclusief*

- *Financiële meerjarenraming*
- *Investeringsbegroting*
- *Treasuryjaarplan*

© Dit is een uitgave van Harmonisch Wonen,
november 2020

Foto voorpagina: Overdracht van “de gereedschappskoffer van” de technische dienst (fota Ger Lieve)
Overige foto's: Ger Lieve

Alle rechten voorbehouden

Auteur: Radbout Matthijssen

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
KVK 41023459
BTW 006199793B01

Inhoudsopgave

<i>Voorwoord</i>	4
<i>Samenvatting en conclusie</i>	4
<i>Inleiding</i>	6
Financiële positie	6
Marktomstandigheden	7
Lokale omstandigheden	7
Landelijke omstandigheden en huurbeleid	7
<i>Markt</i>	9
Beleidsuitgangspunten	9
Marketing	9
Prestatieafspraken SOWCI-Lelystad-Harmonisch Wonen	9
<i>Huur en verhuur in 2020</i>	9
Beleidsuitgangspunten	9
Reguliere huurverhoging, Huurakkoord en maximale huursomstijging	10
Harmonisatie bij nieuwe verhuur: Markthuurl met tweehurenbeleid	11
Aanbodmodel	11
Vluchtelingen met permanente verblijfsstatus (vergunninghouders)	11
Woonfraude	11
<i>Leefbaarheid</i>	12
<i>Voorraadbeheer</i>	12
Beleidsuitgangspunten	12
Nieuwbouw	12
Verduurzaming	13
Planmatig onderhoud	13
<i>Organisatieontwikkeling</i>	14
Beleidsuitgangspunten	14
Uitbesteden van dagelijks onderhoud en monitoring	14
Personele inzet	14
Digitalisering	14
<i>Financiële positie</i>	15
Scenario's	15
Conclusie en scenariokeuze	17
Externe financiering	17
Gehanteerde parameters financiële meerjarenraming	17
<i>Investeringsbegroting</i>	17
Nieuwbouw	18
Verbetering	18
Activa te dienste van de exploitatie	18
<i>Jaarbegroting 2021 met meerjarenperspectief tot 2030</i>	18
Scenariokeuze	18
Waarderingsgrondslagen	18
Toelichting op diverse posten	19
Balans	22
Resultatenrekening (functioneel)	23
Kasstroomoverzicht	24
<i>Treasuryjaarplan</i>	25
<i>Bijlage 1 Kengetallen</i>	26

Voorwoord

Harmonisch Wonen staat er goed voor. Er is investeringsruimte om de volgende fase van haar bestaan in te luiden. Die volgende fase is te kenmerken in termen als *eigen identiteit*, *regiecorporatie*, *compleet maken van het bezit* en *compleet maken van de wijk*. Dat ik daarbij de termen, *goede wijk*, *tevreden huurders* en *goede woningen* even niet noem komt omdat dat als vanzelfsprekend ingebakken is in alles wat we doen. Dat is en blijft de kern van het werk. En ook daarin staan we er goed voor.

Deze nieuwe fase onderscheidt zich in hoge mate van de afgelopen periode. In de afgelopen periode was meer sprake van een *doe het zelf corporatie* en *stabilisatie door consolidatie van de financiële positie*.

Deze nieuwe fase vraagt om nieuw leiderschap. Daarom treed ik als bestuurder (na 24 jaar) terug en maak ruimte om met nieuw elan en professionaliteit Harmonisch Wonen naar een nog hoger plan te brengen.

Ik kijk met trots terug op wat er staat en op de afgelopen jaren. Harmonisch Wonen heeft zich weten te profileren in haar eigenheid in volkshuisvestingsland en wordt met enige verwondering gewaardeerd. Centraal staat de prestatie in de richting van de huurders. Harmonisch Wonen behoort tot de top vijf corporaties met de hoogste klanttevredenheid en het meest energiezuinige woningbezit. De leefbaarheid en de kwaliteit van de wijk en het woningbezit wordt als goed gewaardeerd.

Tijd om het stokje over te dragen en de uitdaging door te geven om deze corporatie in haar eigenheid verder te brengen. Dankbaar voor wat ik heb mogen doen en meemaken, wens ik allen veel succes en verwondering.

Radbout Matthijssen, directeur-bestuurder



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.

Markt

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, met name voor senioren.

Harmonisch Wonen richt zich op de huisvesting van mensen die de Transcendente Meditatie techniek (TM-techniek) beoefenen. De vitaliteit van de wijk is afhankelijk van de specifieke voorzieningen voor deze bewoners. Die voorzieningen worden grotendeels verzorgd door de bewoners- en TM-organisatie SOWCI-Lelystad. Het invulling geven aan deze voorzieningen is niet iets voor de woningcorporatie, maar is wel van belang om de wijk vitaal te houden. Hiertoe onderhouden we prestatieafspraken met SOWCI-Lelystad.

De identiteit van de wijk is afhankelijk van voldoende instroom van TM beoefenaren. Voor de meeste woningtypen is een langere wachttijd, daarmee is marketing niet primair aan de orde. Voor jongerenwoningen ligt dat wat anders; daar is de mutatiegraad inherent wat hoger en is er soms maar een enkele reactie op een vrijkomende woning. Omdat de

naamsbekendheid van het Sidhadorp en Harmonisch Wonen onder de gemiddelde TM-beoefenaar in Nederland niet heel hoog is, zijn we in 2019 met enig succes gestart met social media marketing. In 2020 zijn we die specifiek gaan richten op jongeren. Dit zetten we in 2021 voort.

Vastgoed-investeringen

We zetten in op minimaal 23 woningen nieuwbouw in de sociale huur in een nieuwe woonvorm voor senioren, te realiseren in ca 2022. Bij dat plan is ruimte voor ca 14 koopwoningen. Het bouwplan vult een deel van de beschikbare kavel. Er lopen gesprekken met de gemeente om de gehele kavel af te nemen. De overige invulling van de kavel is in de fase van visievorming. Deze integrale visievorming kan van invloed zijn op het huidige deel van het plan.

Voor het bestaande bezit streven we naar CO₂-neutraliteit van het energieverbruik in 2035. In de meerjarenraming is rekening gehouden met ca 3,6 miljoen aan energie-investeringen.

Organisatie

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 en in 2020 het dagelijks onderhoud en er ligt een voornemen om dat nog verder uit te breiden. In de begroting is rekening gehouden met integraal uitbesteden van het planmatig onderhoud in 2021.

Daar komt bij dat in 2021 een nieuwe bestuurder aantreedt. Deze begroting is opgesteld door de vertrekkende bestuurder en geeft kaders aan die door de nieuwe bestuurder opnieuw gezet moeten worden. Als zodanig is dit een begroting die met een zekere abstractie zal moeten worden gelezen.

Financiën

De financiële positie is gezond, waarmee de continuïteit geborgd is. Bij de begroting is - in een tweetal scenario's - in beeld gebracht wat de ruimte is voor nieuwbouw. Daarbij is niet alleen gekeken naar een eerste nieuwbouwfase in 2022, maar is ook doorgerekend of een tweede project in 2024 haalbaar is. In beide scenario's is daarnaast ruimte gehouden voor energetische verbeteringen aan het woningbezit in aanvulling op het geplande groot onderhoud. 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 basisscenario. Een tweede tranche nieuwbouw is nog te onzeker om nu al in de cijfers zelf te laten zien. Feitelijke besluitvorming over nieuwbouw en verbetering vindt later plaats.

Betaalbaarheid

In 2021 gaan we voor de reguliere huurverhoging uit van een huursomstijging op het niveau van de inflatie van 2020, conform de wet- en regelgeving.

In 2021 wordt door de wetgever naar alle waarschijnlijkheid een huurcorrectie opgelegd. Daarbij wordt de huur verlaagd bij mensen met een lager inkomen en een hogere huur. Ter compensatie wordt generiek de verhuurdersheffing verlaagd. Omdat niet goed voorspelbaar is hoe dat bij ons uitpakt is een risico inschatting gemaakt. Die inschatting geeft aan dat ons investeringsvermogen 0% tot 8% kan afnemen. Populair gezegd kunnen we dan twee woningen minder bouwen. Dit risico is reëel maar leidt niet tot wijziging van beleid.

Begroting

De bij deze begroting weergegeven financiële meerjarenraming is gebaseerd op het basisscenario (inclusief nieuwbouw en verbetering), met een inflatievolgende huurverhoging conform het Sociaal Huurakkoord. Daarin houden we rekening met 23 woningen nieuwbouw en 3,6 miljoen energetische verbetering, voldoende voor de geformuleerde energie-doelstelling.

Bijzondere activiteiten als voorzien in 2021:

- Doorzetten van de in 2019 ingezette marketing.
- Uitbesteden planmatig onderhoud.
- Afronden haalbaarheidsfase nieuwbouw en starten ontwerpfase.
- Inflatievolgend huurbeleid met mogelijkheid voor huurverlaging, huurbevriezing en inkomensafhankelijke huurverhoging.

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 het voorkeurscenario uit de begroting van 2020: Daarin houden we rekening met regulier onderhoud en de modernisering van de organisatie, met 23 woningen nieuwbouw sociale huur en met ca 3,6 miljoen energieverbeteringen in de loop van de komende 10 jaar. In een aparte scenariodoorrekening onderzoeken we het effect van het verdubbelen van het aantal nieuwbouwwoningen.

Na de toelichtende tekst presenteren we de cijfers op basis van het voorkeurscenario. Daarbij de begrootte balans, gespecificeerde resultatenrekening voor 2021 met doorrekening tot 2030, een tien jaars-kasstroomoverzicht en de kengetallen.

In een apart hoofdstuk besteden we aandacht aan de investeringsagenda en -begroting.

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 2021, anders dan die enkel betrekking hebben op 2021.

De cijfers van deze begroting zijn geproduceerd met behulp van het financiële pakket WALs, via inhuur van specialisten van Qonsio. De begroting, inclusief balans en kasstroomoverzicht zijn integraal in beeld gebracht met de meerjarenprognose tot 2030.

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.

In 2021 vinden geen mutaties in de leningportefeuille plaats, tenzij er grotere investeringen in nieuwbouw worden gedaan. In het laatste hoofdstuk van dit jaarplan is het treasuryplan exclusief nieuwbouw opgenomen.

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 2022 is daardoor wel tijdelijk lager. Zie ook de paragraaf over de belastingen.

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 huurderiving is zeer laag met 0,02% (prognose 2020).

Lokale omstandigheden

In 2020 lopen de prestatieafspraken met de gemeente Lelystad af. De gemeente heeft nog geen nieuwe woonvisie opgesteld. Om die reden is er geen nieuw bod uitgebracht op de woonvisie en worden de (meerjarige) prestatieafspraken met de gemeente met een jaar verlengd.

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 enkele jaren geen belasting afgedragen 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. Deze terugname leidt tot fiscale winst en voor de jaren 2018 tot 2023 tot een verhoogde belastingdruk. Door de sterke WOZ waardeinstijging houden we in 2021 rekening met een relatief hoge belastingdruk (geschatte belasting ca €300.000).

Het Sociaal Huurakkoord: Huurverhoging gekoppeld aan inflatie

In 2019 is door Aedes en de Woonbond een Huurakkoord gesloten. Het akkoord is in 2020 voor het grootste deel vastgelegd in de wet.

Onderdelen hiervan zijn:

- De jaarlijkse huursomstijging is 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, de huurharmonisatie en ook de eenmalige huurverlaging buiten beschouwing gelaten
- Er komt een mogelijkheid van huurbevriezing of zelfs tijdelijke huurverlaging op aanvraag door mensen met lage inkomens

- Voor de jaarlijkse huurverhoging voor een individuele woning geldt een maximum van inflatie +2,5%. Door harmonisatie met de door de wetgever voorgenomen beperking op de stijging van de vrije sector huur is er sprake van dat dit beperkt gaat worden tot 1%

Wet eenmalige huurverlaging

Daarbij is voor 2021 aangekondigd dat huurders met een lager inkomen die een huur hebben boven de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, huurverlaging krijgen (zie kader).

Het effect hiervan is niet goed door te rekenen, omdat wij geen gegevens hebben over de inkomens van de huurders. We hebben daarom zowel de lagere verhuurdersheffing als de lagere huuropbrengsten niet verwerkt in de begroting, uitgaande van de veronderstelling dat deze tegen elkaar wegvallen.

Of die tegen elkaar wegvallen is nog maar de vraag. Als alle huurders met een huur boven de aftoppingsgrens een laag inkomen zouden hebben dan loopt de huurverlaging op tot ca. 50.000. Ter compensatie wordt de verhuurdersheffing met 10% verlaagd, wat voor ons een besparing van 10.000 euro oplevert. Per saldo daalt het resultaat hierdoor dus met maximaal 40.000 per jaar. Het ministerie geeft aan dat de verlaging van de verhuurdersheffing op landelijk niveau de huurverlaging volledig compenseert. Dat zou in ons geval betekenen dat 20% van de betreffende bewoners een laag inkomen zou hebben. We schatten dat in als erg optimistisch en dat we eerder kunnen verwachten dat het 50% is. In dat geval

Wetsvoorstel eenmalige huurverlaging en huurtoeslag

- Huurders met een inkomen onder de passend-toewijzengrenzen (23.225/31.550 euro voor éénpersoons-, resp. meerpersoonshuishoudens) en een huur boven de aftoppingsgrenzen (resp. 619/663 euro) krijgen recht op een **eenmalige, permanente huurverlaging** tot de aftoppingsgrens. Het kabinet vindt dit effectiever dan huurbevrozing.
- De woningcorporatie levert een lijst aan van huishoudens met een huur boven de aftoppingsgrens. De Belastingdienst laat weten welke mensen in 2019 een inkomen onder de passend-toewijzengrenzen hadden. Die mensen krijgen huurverlaging. De corporatie doet uiterlijk 1 april 2021 een voorstel aan de huurder.
- Aedes heeft – net als de Raad van State - **zorgen over de uitvoering** van de maatregel en zal hiervoor aandacht vragen bij de wetsbehandeling.
- Corporaties krijgen ter **compensatie** van de huurverlaging korting op de verhuurderheffing (zie 'fiscale zaken').

Fiscaal

- Corporaties krijgen 200 miljoen euro korting op de verhuurderheffing ter compensatie van de huurverlaging. Tegelijkertijd wordt de heffing met 62 miljoen verhoogd vanwege de overschrijding van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) Nieuwbouw. De totale verlaging wordt daarmee 138 miljoen euro per jaar (waarvan 7 miljoen voor particuliere verhuurders).

Bron: <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/rijksbegroting/kabinetsplannen-voor-2021.html>

Schematisch overzicht toepasselijke huurverlagingen

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens (prijspeil 2020)	Huurverlaging naar (prijspeil 2020)
Eenpersoonshuishouden	≤ € 23.255	€ 619,01
Eenpersoonsouderenhuishouden	≤ € 23.175	€ 619,01
Meerpersoonshuishouden	≤ € 31.550	€ 619,01 / € 663,40*
Meerpersoonsouderenhuishouden	≤ € 31.475	€ 619,01 / € 663,40*

*) € 619,01 voor tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen

Bron: [Memorie van toelichting Wet eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen](#)

daalt ons jaarresultaat per saldo met 15.000 en onze investeringsruimte IBW met 8%, ofwel 375.000 ten behoeve van nieuwbouw. We kunnen daardoor twee woningen minder bouwen op een totale ruimte van ca 50 woningen.

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 zetten dit door in 2021 met de nadruk op naamsbekendheid onder jongeren via social media marketing. De kosten voor 2021 zijn begroot op ca €1.000,- per jaar.

Prestatieafspraken SOWCI-Lelystad-Harmonisch Wonen

Zoals voorgenomen zijn er prestatieafspraken gemaakt met SOWCI-Lelystad. Ook heeft de eerste evaluatie plaatsgevonden met een nadere concretisering van de afspraken.

Voorjaar 2021 vind de tweede evaluatie plaats.

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 aftoppingsgrenzen. 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 markthuurl 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 2020 zoals gepubliceerd door het CBS. In de begroting is rekening gehouden met een verhogingspercentage van 1,7%.

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 43.574 (prijspeil 2020) krijgen een huurverhoging van 4% boven inflatie¹. 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.

Huurbevriezing en -verlaging

Huurders krijgen tot 31 maart de gelegenheid een verzoek in te dienen voor *huurbevriezing*. Een verzoek is ontvankelijk als ze daarbij hun inkomenspositie aantonen. De criteria houden we gelijk aan die we in 2020 hebben vastgesteld. Het gaat daarbij om mensen met een minimum inkomen of om mensen met een langdurigheidstoelage op de bijstand van de gemeente.

Huurbevriezing is onderdeel van de huursom en wordt door Harmonisch Wonen gecompenseerd door alle andere huurder een iets hogere huurverhoging te vragen.

Huurverlaging bieden we alleen, als het wetsvoorstel daartoe tijdig is vastgesteld door de eerste kamer. Alleen woningen met een huur hoger dan de aftoppingsgrens komen in aanmerking voor verlaging. De verlaging wordt alleen toegepast als de huurder een inkomen heeft wat lager is dan de normen voor passendheid, alsof zij een woning in 2021 voor het eerst zouden huren. De hogere huur wordt in dat geval verlaagd tot onder de aftoppingsgrens. Hiertoe moet de corporatie afstemmen met de belastingdienst. De belastingdienst zou dan een bestand aanleveren waar dit uit blijkt. De corporatie moet de betreffende huurders vóór 1-4-2021 (!) een voorstel doen. De reguliere huurverhoging moet voor 1-5 op de mat liggen bij de huurders.

De huurverlaging is geen onderdeel van de huursombenadering en heeft een verlagend effect op het jaarresultaat (zie ook de analyse in de Inleiding).



HUURBEVRIEZING VOOR DE
LAAGSTE INKOMENS



HUURVERLAGING
BIJ “NIET PASSEND” WONEN

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/inhoud/aanpak-scheefwonen>

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 huurbevrozing kan de huur conform worden aangepast.



HUURVERHOOGING NAAR
WAARDE VAN DE WONING

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

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 21 huurwoningen worden 47 woningen bij voorrang verhuurd aan jongeren, dan wel mensen vanaf de AOW gerechtigde leeftijd.



TWEEHURENBELEID;
KEUZEVRIJHEID VOOR WONINGZOEKENDEN

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.

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 2020 hebben we precies het aantal personen gehuisvest dat de gemeente op grond van de prestatieafspraken van ons verlangt. Op basis van de prestatieafspraken moeten we naar verwachting in 2021 3 personen huisvesten. De gemeente huisvest op basis van haar beleid alleenstaanden zoveel mogelijk in tijdelijke huisvesting die Centrada realiseert. Het verzoek (met verwijzing naar de prestatieafspraken) in 2021 een gezin te huisvesten is reeds gedaan.

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. Daarna zijn de signalen van woonfraude effectief opgepakt en afgehandeld. Ook in 2021 houden we de vinger aan de pols en nemen zo nodig actie.

Sociaal wijkbeheer en leefbaarheid

Eind 2020 is de aanpak voor sociaal wijkbeheer van Harmonisch Wonen integraal op papier gezet. We werken daarbij zoveel mogelijk met professionele partijen samen in een netwerkorganisatie aanpak. Er is nog geen sprake van een integrale leefbaarheidsmonitoring.

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.

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 CO₂ 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...//...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. (bron: Beleidsplan 2019-2022)



VÓÓR 2035 GEMIDDELD
CO₂-NEUTRAAL

Nieuwbouw

We gaan in de begroting uit van 23 levensloopbestendige woningen tegen de referentie-investering van 180.000,- per woning.

Initiatieffase: Programma van Eisen en locatieonderzoek

In 2020 is de initiatieffase doorlopen en afgesloten met een principegoedkeuring van de gemeente en een concept grondoptie. Het plan omvat 23 sociale huurwoningen in een nieuwe woonvorm voor wonen met zorg en een 14 tal grondgebonden koopwoningen. Beide onderdelen hebben de vorm van een hofje.

De uitwerking van het plan levert echter een conflict op met het bestaande bestemmingsplan. De oplossing die daaruit voortvloeit doet geen recht aan het plan.

Daarnaast heeft de uitwerking van het plan laten zien dat er een braakliggend terrein overblijft. Dat terrein ligt al dertig jaar braak en invulling op grond van het bestaande bestemmingsplan als bedrijventerrein is bij nadere beschouwing niet wenselijk of realistisch.

Deze twee zaken bij elkaar leiden er toe dat eind 2020 er een gesprek is gestart met de gemeente teneinde het gehele beschikbare terrein in ontwikkeling te nemen met een nadere te bepalen uitbreiding van het huidige plan. Afhankelijk van de uitkomst daarvan bepalen we in 2021 de volgende stappen. In de begroting is een bedrag opgenomen voor de aankoop van de grond zoals vastgelegd in de concept grondoptie die er nu ligt en een deel advieskosten. Totaal is er voorzien een bedrag van 389.000 euro. De onzekerheidsmarge op dit bedrag is echter groot want afhankelijk van de verdere ontwikkeling.

Verduurzaming

Het complete bezit is aangesloten op een warmtenet wat nu al voor 80% gevoed wordt met hernieuwbare grondstoffen. De woningen zijn gasloos. Het is aan de leverancier van het warmtenet om te voldoen aan het energieakkoord en uiterlijk in 2050 het net volledig met duurzame energie te voeden. Verdere verduurzaming van dit warmtenet ligt buiten de directe invloedssfeer en wordt daarom in onze vastgoeddoelstelling buiten beschouwing gelaten.

We zetten in op voltooiing van de energetische maatregelen binnen de eigen vastgoeddoelstelling vóór 2035. Daarmee gaan we een stuk verder dan het klimaatakkoord dat dit voorschrijft voor 2050. Daarbij zijn alle benodigde investeringen reeds ingerekend in de meerjarenraming.

De vastgoeddoelstelling tot CO₂ neutraliteit in 2035 werken we uit in de volgende twee subdoelstellingen:

1. Vermindering van de warmtevraag. Om dat te behalen optimaliseren we de schil van de woningen in combinatie met regulier onderhoud.
2. Het in balans brengen van de productie en de vraag van elektriciteit in de woningen. Daartoe passen we zoveel mogelijk zonnepanelen toe.

We hebben het voornemen beide processen te starten met een proefblok in de houtskelbouw, voorzien in 2022.

In 2020 is het reparatie- en mutatieonderhoud uitbesteed. Na een proefperiode van deze aannemer, onderzoeken we de mogelijkheid het takenpakket van deze aannemer uit te breiden met planmatig onderhoud en onderhoud aan gevels en daken en energetische verbetering. Het eerste onderzoek met betrekking tot energetische verbetering voorzien we eind 2021 en bovengenoemd eerste proefproject in 2022.

De kosten/investeringen vallen na het begrotingsjaar 2021.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud vindt plaats conform de geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting MJOB 2021. In 2021 staat schilderwerk in de complexen 104, 105 en 107 in de planning. Dat is nog niet aanbesteed. In het voorjaar leveren we zand aan huurders om paden en terrassen op te hogen.

Eind 2020 is de renovatie van de bergingen aan de Amer (complex 106) uitbesteed. Uitvoering daarvan vindt plaats in 2021 tegen een begroot bedrag volgens de MJOB. Deze opdracht is zo vormgegeven dat het als proefproject kan dienen voor het integraal uitbesteden van het planmatig onderhoud. Dat integrale uitbesteden wordt in beginsel uitgewerkt op basis van regisserend opdrachtgeverschap en ResultaatGericht Samenwerken (RGS).

In de begroting is rekening gehouden met advieskosten ter hoogte van 20.000 euro om het keuzetraject en de contractvorming voor het planmatig onderhoud te begeleiden.

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 verwelcoming 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

Dit is voltooid in 2020 met een RGS contract met Van Der Leij Bouwbedrijven.

Monitoring en mutatie-inspecties

De monitoring van de kwaliteit van het dagelijks onderhoud is tweeledig vormgegeven:

- Meting van de klanttevredenheid via een lidmaatschap van het KWH
- Toets op de technische kwaliteit door een steekproef van 10% uit te voeren eens per kwartaal. Hiertoe voert een externe partij huisbezoeken uit en doet daar verslag van. In 2020 is

hiervoor de ex eigen technische medewerker Lody de Melker Worms voor ingehuurd.

De mutatieinspecties worden uitgevoerd door dezelfde ex medewerker.

In 2021 kan overwogen worden dit weder te professionaliseren door deze twee klussen onder te brengen bij een andere corporatie of bij een advies- en inspectiebureau.



Rob van der Leij en Radbout Matthijssen ondertekenen de overeenkomst dagelijks onderhoud

Personele inzet

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

Per 1 januari 2021 treedt volgens verwachting een nieuwe bestuurder in dienst. De oude bestuurder vertrekt uit dienst per 1-2-2021. In de begroting is een schatting opgenomen van de bezoldiging van de nieuwe bestuurder en is rekening gehouden met de kosten van de vertrekregeling met de vertrekkend bestuurder.

Digitalisering

De in het beleidsplan voorgenomen digitalisering van bedrijfsprocessen is uitgevoerd. Inmiddels kunnen huurder reparatieverzoeken digitaal indienen, hun contractzaken online inzien en online betalingsachterstanden betalen en zelf betalingsregelingen voorstellen. Ook is het inschrijvingsproces als woningzoekenden gedigitaliseerd.

Eind 2020 is modernisering van de managementrapportages en het voorbereiden van de administratie op de digitale indiening van de jaarrekening in onderzoek genomen door ons extern administratiekantoor FinQare. De uitkomsten van dit onderzoek worden verwacht begin 2021. Verwacht wordt dat in ieder geval de grootboekinrichting aangepast moet worden en mogelijk een rapportagetool aangeschaft moet worden. Aangezien op dit moment nog niet duidelijk is wat de impact van de hieruit voortvloeiende adviezen zijn, is er geen specifiek bedrag opgenomen voor 2021.

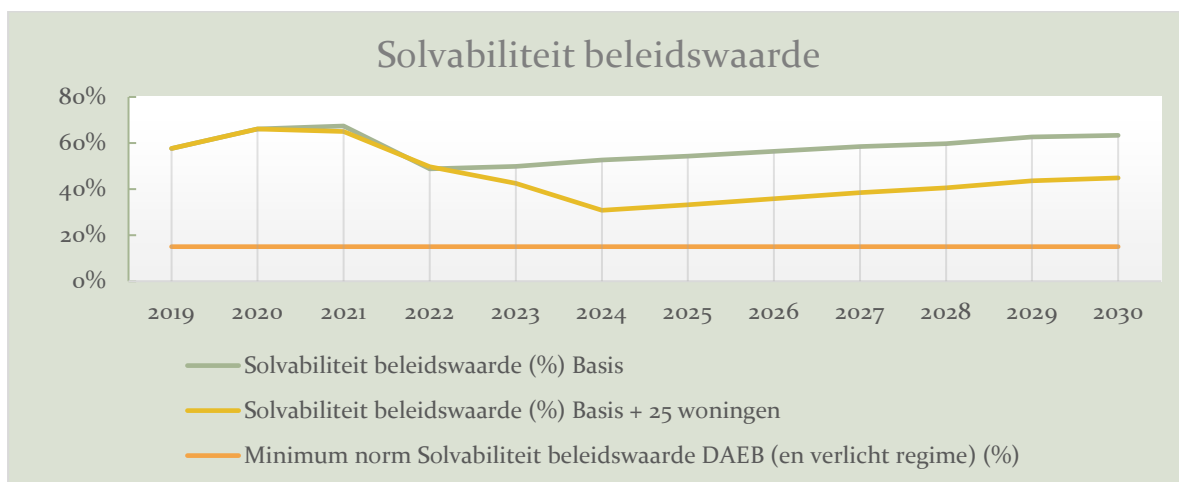
Financiële positie

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

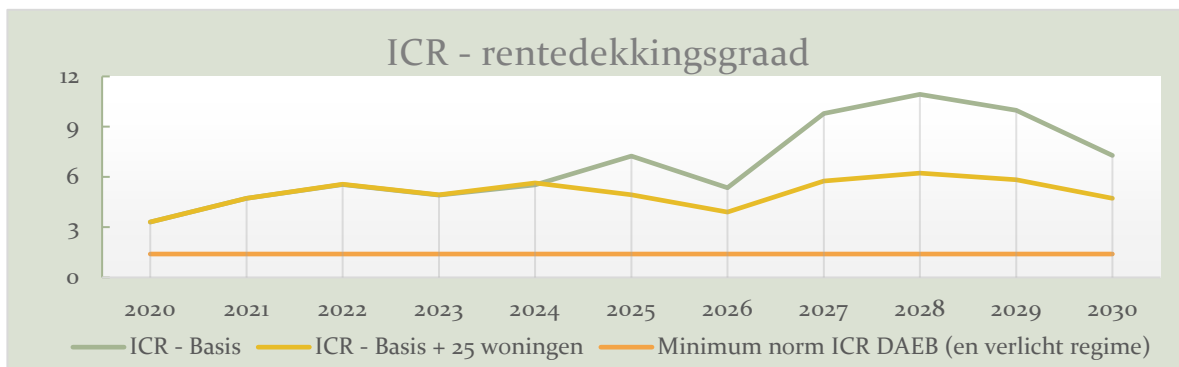
Scenario's

1. Basis: dit scenario bevat
 - 23 nieuwbouw sociale huurwoningen
 - woningrenovaties per blok vanaf 2022
 - het noodzakelijke onderhoud conform MJOB
 - een jaarlijkse huurverhoging gelijk aan de inflatie
2. Nieuwbouw: Dit is gelijk aan het basisscenario plus
 - 25 woningen nieuwbouw met een referentie-investering van 180.000 per woning in 2024

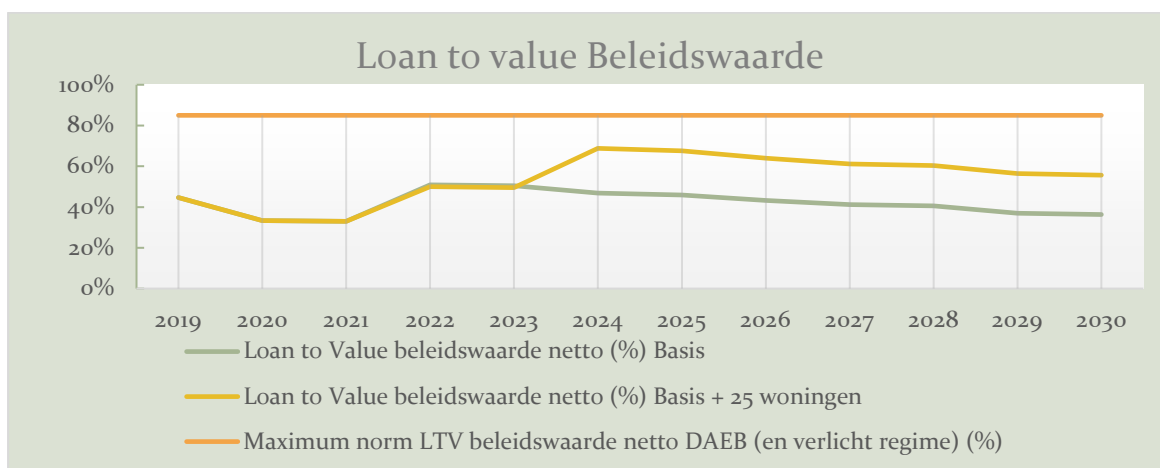
Harmonisch Wonen heeft een gezonde financiële positie. In alle scenario's is een stijgende trend aanwezig:



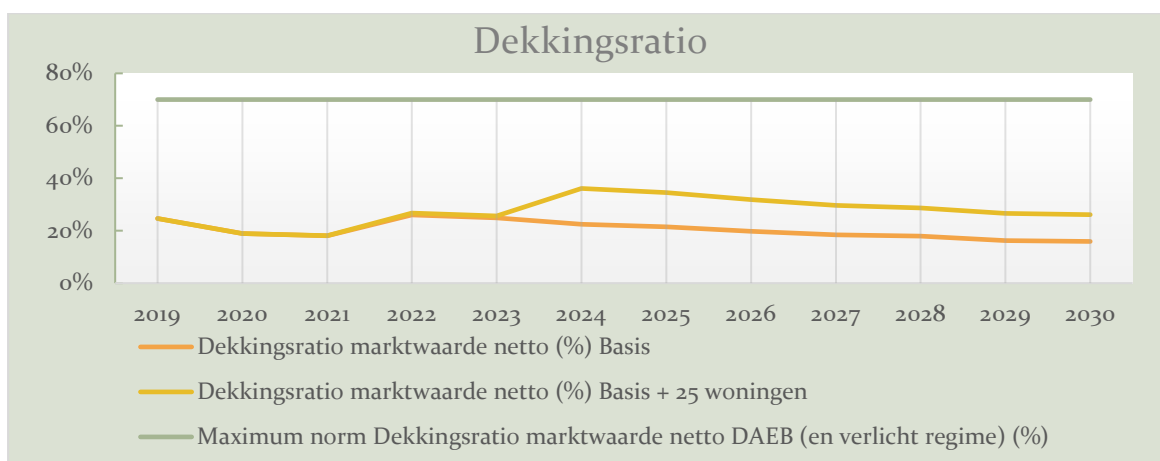
Doordat we om het jaar een deel van de leningportefeuille kunnen aflossen, met steeds slechts gedeeltelijke herfinanciering, stijgt de solvabiliteit. Alleen in jaren van nieuwbouw trekken we nieuwe financiering aan, met een incidentele daling in de solvabiliteit tot gevolg.



De rentedekkingsgraad (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 85% 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.



De dekkingsratio wordt ook wel een discontinuïteitsratio genoemd. Hij laat zien of we onze leningen zouden kunnen aflossen als we het bezit tegen 70% van de marktwaarde zouden verkopen. De grafiek laat zien dat we in de scenario's slechts 20-35% van de marktwaarde aan leningen hebben en dus ruime dekking hebben van de leningen.

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

Conclusie en scenariokeuze

Alle scenario's zijn haalbaar:

1. Het is 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 één of twee project(fasen) nieuwbouw.

In deze begroting en meerjarenraming kiezen we voor het scenario Basis. De reden daarvoor is dat er een concreet plan is voor 23 woningen sociale huur, maar nog niet voor meer nieuwbouw.

Externe financiering

In 2021 vinden er geen mutaties in de leningportefeuille plaats, anders dan ten behoeve van mogelijk initiële investeringen in nieuwbouw zoals het innemen van een grondpositie.

Indien er geen initiële investeringen in nieuwbouw worden gedaan en daarvoor leningen aangetrokken, daalt de schuldpositie daalt tot ruim 4,465 miljoen als gevolg van annuïtaire aflossing ter grootte van ca €56.000. De gemiddelde gewogen rentevoet blijft in dat geval in 2021 gelijk op ca 2,5%.

Gehanteerde parameters financiële meerjarenraming

De gehanteerde parameters zijn gelijk aan de normparameters Aw:

Verwachting	Prijs inflatie	Loon inflatie	Bouw index	Onderhouds index	Markt index	Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
2020	1,10%	2,30%	3,00%	3,00%	5,40%	-0,37%	0,13%	-0,20%	0,75%
2021	1,30%	1,40%	3,00%	3,00%	2,00%	-0,38%	0,30%	-0,20%	0,75%
2022	1,00%	1,90%	2,50%	2,50%	2,00%	-0,42%	0,16%	-0,20%	0,75%
2023	1,00%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	-0,32%	0,25%	0,20%	0,75%
2024	1,50%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	-0,37%	0,38%	0,85%	0,75%
2025	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%	-0,45%	0,48%	0,95%	0,75%

Investeringsbegroting

Voor 2021 en de jaren daarna zijn de volgende investeringen voorzien:

Bedragen x1.000	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
opstal nieuwbouw huur	10	21	3.534	0	0	0	0	0	0	0	0
grond nieuwbouw huur	0	389	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Invest. Verbeteringen renovatie	0	0	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Invest. Verbetering PO	38	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
invest. Activa ten dienste van expl.	21	6	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Met de goedkeuring van deze begroting 2021 door de rvc, heeft het bestuur, conform het Reglement Financieel Beleid en Beheer, uitsluitend het mandaat tot het doen van investeringen in 2021 binnen de begroting van 2021, voor zover die niet het bedrag overstijgen van 15% van de bruto jaarhuuromzet, ofwel ca €240.000. Boven dat bedrag is een apart goedkeuringsbesluit vooraf benodigd.

Nieuwbouw

In de begroting is een bedrag opgenomen voor de aankoop van de grond zoals vastgelegd in de concept grondoptie die er nu ligt en een deel advieskosten. Totaal is er voorzien een bedrag van 386.000 euro. De onzekerheidsmarge op dit bedrag is echter groot en afhankelijk van de verdere ontwikkeling.

Verbetering

Voor renovatie is gereserveerd een bedrag van 300.000 per jaar voor de jaren 2022-2032 ten behoeve van energieverbeteringen toe te passen bij de gevel- en dakrenovatie van de houtskelbouwwoningen.

In het PO (planmatig onderhoud) hanteren we voor verbetering de fiscale definitie. Dat betekent dat binnen regulier PO dat deel wordt geactiveerd dat meer is dan simpele vervanging op het oorspronkelijk niveau. Hiervoor wordt een stelpost gereserveerd van 5.000. Dit is voor het grootste deel keukenrenovatie.

Activa te dienste van de exploitatie

Immateriële vaste activa

Dit betreft investeringen in inrichting van software. Hiervoor zijn geen concrete plannen en is een stelpost opgenomen van gemiddeld 1.000 per jaar, zijnde kleine verbeteringen.

Materiële vaste activa

Dit betreft het eigen kantoor. Daarbij gaat het om kantoorinrichting, meubilair, hardware in telecom en IT. Er zijn geen grote investeringen gepland. Wel is er meubilair verouderd. Er is voor 2021 een bedrag van 4.000 gereserveerd voor kleine vernieuwing aan bureaus en verlichting. Voor het meerjarenperspectief is een jaarlijkse stelpost opgenomen van 1.000 voor kleine vervanging.

Jaarbegroting 2021 met meerjarenperspectief tot 2030

Scenariokeuze

De weergegeven balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht is gebaseerd op het basisscenario 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 WAL5 versie 6.22.1, wat hiervoor gecertificeerd is.

Toelichting op diverse posten

Nieuwbouw

De voorbereiding en uitvoering van de nieuwbouw valt uiteen in verschillende fasen². In 2021 de aankoop grond en adviseurskosten, in 2022 de overige kosten.:

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.

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 bouwdeelen overigens hoofdzakelijk op esthetische gronden beoordeeld op conditiescore 5. De maatregelen aan deze bouwdeelen zijn begroot als verbetering en daarmee als investering. Dit betreft de houten gevels van de bergingen in de Amer en de top laag van het bordes van de Rijnstraat 2-8. Afhankelijk van de gekozen ingreep kan het hierbij voorkomen dat de fiscale en commerciële verwerking verschillen.

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 5.000 onvoorzien.

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

Promotiekosten

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

Personeelskosten

In 2020 is afscheid genomen van de technische medewerker. Als gevolg daarvan zijn de loonkosten lager dan in 2020. Nog niet bekend bij het vaststellen van deze begroting is de bezoldiging van de nieuwe bestuurder. In de begroting is uitgegaan van een aanstelling van 32 uur (89%) en het plafond van de WNT schaal klasse A.

In de overige personeelskosten is de overeengekomen vertrekregeling van de scheidend bestuurder opgenomen.

Werk derden informatievoorziening

De post bestaat uit de onderdelen financiële administratie, begroting, jaarrekening, dPi en dVi en fiscale advisering. De totale post is behoudens een index gelijk aan vorig jaar.

We zijn in 2020 op zoek naar mogelijkheden van verdergaande digitalisering van het werk door inzet van een rapportagetool. Dat kan een investering tot gevolg hebben, die zich in later jaren vertaalt in een kostendaling en kwaliteitsverhoging.

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijving zijn de laatste jaren gedaald doordat de investering in immateriële vaste activa software (primaire pakket NCCW) zijn afgeschreven. In 2021 is dit weer iets hoger op 7000 per jaar na de implementatie van het klantportaal in 2020.

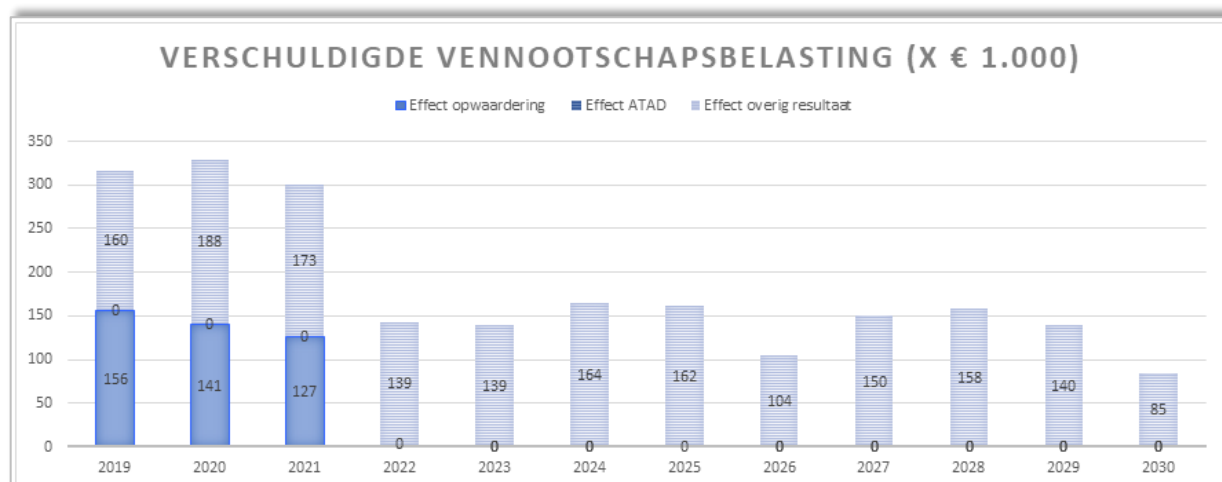
In de begroting is rekening gehouden met nieuwe kleine diverse investeringen van ca €2.000 in totaal.

Heffingen en belastingen

Vennootschapsbelasting vpb

In verband met te verrekenen verliezen als gevolg van waardedaling van het bezit hebben we een aantal jaren geen vpb betaald. Die periode is voorbij en in de jaren 2018-2021/2022 hebben we te maken met een hogere last doordat volgens de prognose in die jaren de waarde stijging en daarmee gepaard gaande fiscale opwaardering 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.

In beeld:



In de hierboven getoonde grafiek is de geschatte verschuldigde belasting per belastingjaar weergegeven. Vanwege voorlopige aanslagen is het belastingjaar doorgaans niet gelijk aan het jaar waarin de kasstroom plaatsvindt.

Uit de prognose blijkt het volgende:

- **Effect opwaarderingen:** De belastinglast t/m 2021 wordt beïnvloed door de opwaarderingen van het vastgoed. Voor 2019 hebben wij deze gebaseerd op een ingeschatte WOZ-2021 stijging van 7%. Voor 2020 en later hebben wij de opwaarderingen bepaald door de opwaarderingen van het jaar ervoor te vermenigvuldigen met 90% (dus opwaarderingen 2020 = opwaarderingen 2019 x 90%).
- **Effect ATAD:** Uit de grafiek blijkt dat we geen last zullen hebben van de in 2019 ingevoerde generieke renteaftrekbeperking (ATAD₁). Dit komt doordat daarin een drempel is opgenomen van € 1 miljoen. Als het rentesaldo (rentelasten minus rentebaten) dat bedrag niet overtreft, is de volledige rente aftrekbaar.

Gehanteerde uitgangspunten

Vanwege de constant veranderende wet- en regelgeving en om de gevolgen hiervan tijdig te laten zien, hebben wij rekening gehouden met de meest recente ontwikkelingen:

Op Prinsjesdag zijn de wijzigingen van de vennootschapsbelastingtarieven bekendgemaakt. Deze waren in 2020 16,5% (tot een winst van € 200.000) en 25%. In 2021 daalt het lage tarief naar 15% (tot een winst van € 245.000!), maar het hoge tarief blijft 25%. In 2022 zijn de tarieven hetzelfde, maar stijgt de grondslag van de lage schijf tot € 395.000. In onze berekeningen zijn wij uitgegaan deze nieuwe plannen. Weliswaar zijn deze nog niet formeel goedgekeurd, maar de kans is zeer groot dat de goedkeuring wel zal plaatsvinden.

Deze doorrekening van de vennootschapsbelasting 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 2020. Er is geen rekening gehouden met de korting die toegezegd is vanwege het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging. In dat wetsvoorstel is aangegeven dat op macroniveau de verlaging van de verhuurdersheffing wegvalt tegen de huurverlaging. Beide zijn in deze begroting niet opgenomen.

Als het inderdaad zo is dat beide bedragen tegen elkaar wegvallen is het effect neutraal. Het effect van de onzekerheid is toegelicht in de inleiding.

Balans

Versie: WAL5 6.22.2
 ALM-variant: BGR2021.alm
 Laatste gewijzigd: 10/11/2020 09:26
 DAEB en niet-DAEB gesaldeerd

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Activa												
Materiële vaste activa	26.412	27.115	27.875	32.150	32.626	33.223	33.970	34.728	35.498	36.288	37.096	37.911
DAEB vastgoed in exploitatie	25.593	26.275	26.617	31.323	31.799	32.391	33.124	33.866	34.620	35.395	36.186	36.984
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	764	766	776	784	792	804	820	836	853	870	887	905
MVA in ontw. voor eigen expl.	12	23	433	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MVA ten dienste van exploitatie	42	51	49	42	35	29	27	26	25	24	23	22
Latente belastingvorderingen	18	15	12	9	6	3	1	0	0	0	0	0
Vaste activa	26.430	27.130	27.887	32.159	32.632	33.227	33.971	34.728	35.498	36.288	37.096	37.911
Huurdebiteuren	16	15	16	18	18	18	18	19	19	19	20	20
Overige voorraden	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Overlopende activa	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Liquide middelen	1.034	100	100	100	270	100	326	100	100	387	100	133
Vlottende activa	1.102	167	168	169	340	170	396	170	171	458	172	205
Totaal activa	27.532	27.298	28.054	32.328	32.972	33.396	34.367	34.898	35.669	36.747	37.268	38.116
Passiva												
Overige reserves	6.442	5.805	6.552	6.904	7.697	8.110	8.572	9.163	9.582	10.126	10.701	11.229
Jaarresultaat boekjaar	0	1.089	791	967	706	899	1.038	884	1.031	1.078	1.038	880
Herwaarderingsreserve	15.059	15.696	16.038	16.477	16.651	16.944	17.380	17.828	18.293	18.779	19.283	19.793
Eigen vermogen	21.501	22.590	23.382	24.348	25.054	25.953	26.991	27.875	28.906	29.984	31.022	31.902
Leningen o/g kredietinstellingen	4.522	4.498	3.461	7.755	6.570	7.214	6.144	6.465	6.631	6.031	6.081	6.059
Langlopende schulden	4.522	4.498	3.461	7.755	6.570	7.214	6.144	6.465	6.631	6.031	6.081	6.059
Leningen o/g kredietinstellingen	1.304	56	1.059	62	1.185	67	1.070	423	0	600	32	22
Schulden aan leveranciers	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
Belastingen premies en soc verz.	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Overige schulden	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Overlopende passiva	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Opgelopen rente leningen o/g	94	43	42	53	53	52	52	24	22	22	22	22
Kortlopende schulden	1.509	210	1.212	225	1.348	230	1.232	558	132	732	165	154
Totaal passiva	27.532	27.298	28.054	32.328	32.972	33.396	34.367	34.898	35.669	36.747	37.268	38.116

Resultatenrekening (functioneel)

Versie: WAL5 6.22.2

ALM-variant: BGR2021.alm

Laatst gewijzigd: 10/11/2020 09:26

DAEB en niet-DAEB gesaldeerd

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huurbrenngsten	1.566	1.602	1.750	1.772	1.791	1.815	1.847	1.884	1.922	1.960	1.999
Huurinkomsten	1.567	1.608	1.765	1.787	1.806	1.830	1.863	1.900	1.938	1.977	2.016
Huurderving	-1	-6	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-16	-17	-17
Opbrengst servicecontracten	20	20	20	21	21	22	22	23	23	24	25
Kosten servicecontracten	-20	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-25
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-407	-516	-439	-460	-467	-472	-466	-476	-487	-497	-506
Belastingen	-55	-60	-82	-83	-84	-86	-87	-89	-91	-93	-95
Verzekeringen	-6	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Verhuurderheffing	-94	-96	-98	-114	-115	-117	-120	-122	-124	-126	-126
Saneringsheffing	-15	-15	-15	-16	-16	-16	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Bijdrage VVE en overige lasten	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Toegerekende organisatiekosten	-233	-334	-232	-236	-240	-241	-246	-252	-259	-265	-272
Personeelslasten	-124	-224	-136	-139	-141	-145	-148	-152	-156	-160	-164
Lonen en salarissen	-82	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-104	-107	-109	-112
Sociale lasten en pensioenlasten	-29	-32	-31	-32	-32	-33	-34	-35	-36	-36	-37
Overige personeelskosten	-13	-101	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14
Bedrijfskosten	-109	-110	-96	-98	-99	-97	-98	-100	-103	-105	-108
RvC	-43	-37	-38	-39	-39	-40	-41	-42	-44	-45	-46
Huisvestingskosten	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11
Accountantskosten	-25	-25	-25	-25	-26	-27	-27	-28	-29	-29	-30
Werk derden informatievoorziening	-68	-64	-65	-66	-67	-69	-71	-73	-75	-76	-78
Advieskosten	-20	-25	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12
Automatiseringskosten	-16	-16	-17	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-21	-21
Overige algemene kosten	-11	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17
Promotiekosten	-1	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6
Contributie Aedes	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-12	-8	-8	-8	-7	-3	-2	-2	-2	-2	-2
Doorberekening overige organisatiekosten	97	96	98	100	102	104	107	109	112	115	118
Lasten onderhoudsactiviteiten	-163	-121	-415	-405	-322	-385	-674	-523	-517	-618	-864
Planmatig onderhoud	-100	-70	-370	-359	-275	-337	-625	-472	-465	-565	-810
Klachtenonderhoud	-35	-41	-45	-46	-47	-48	-49	-50	-52	-53	-54
Overige onderhoudskosten	-28	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	995	965	897	907	1.003	958	707	885	918	846	629
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	646	346	443	178	298	444	454	466	486	504	510
Overige mutatie MVA in exploitatie *	684	352	4.714	483	604	749	759	771	792	809	816
Overboeking vanuit MVA in ontwikkeling	-38	-5	-4.272	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305
Mutatie MVA in ontwikkeling *	10	410	-433	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskasstromen	-48	-415	-3.839	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305
Kasroom opstal nieuwbouw huur	-10	-21	-3.534	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasroom grond nieuwbouw huur	0	-389	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasroom Invest. Verbeteringen	0	0	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Kasroom Invest. Verbetering 4	-38	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	646	346	443	178	298	444	454	466	486	504	510
Overige bedrijfsopbrengsten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Overige organisatiekosten	-97	-96	-98	-100	-102	-104	-107	-109	-112	-115	-118
Leefbaarheid	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Rentebaten	0	0	0	0	0	0	1	1	3	3	2
Rentebaten liquide middelen	0	0	0	0	0	0	1	1	3	3	2
Rentelasten	-119	-117	-125	-132	-129	-91	-61	-57	-54	-54	-54
Rentelasten leningen o/g	-119	-117	-125	-132	-129	-91	-61	-57	-54	-54	-54
Overige financiële kosten	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Rente	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Saldo financiële baten en lasten	-124	-122	-130	-137	-134	-96	-65	-61	-56	-56	-57
Resultaat voor belasting	1.418	1.091	1.109	845	1.063	1.200	988	1.181	1.236	1.178	965
Te betalen VPB	-332	-303	-145	-142	-167	-164	-105	-150	-158	-140	-85
Jaarresultaat	1.089	791	967	706	899	1.038	884	1.031	1.078	1.038	880

Kasstroamoverzicht

Versie: WALS 6.22.2

ALM-variant: BGR2021.alm

Laatst gewijzigd: 10/11/2020 09:26

DAEB en niet-DAEB gesaldeerd

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Cashflow operationele activiteiten	407	455	544	538	610	599	406	564	594	536	371
Ontvangsten	1.589	1.624	1.771	1.794	1.814	1.839	1.872	1.909	1.950	1.989	2.028
Huur	1.567	1.602	1.748	1.771	1.791	1.815	1.847	1.884	1.921	1.960	1.999
Huurinkomsten	1.567	1.608	1.765	1.787	1.806	1.830	1.863	1.900	1.938	1.977	2.016
Huurderving	-1	-6	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-16	-17	-17
Mutatie Huurdebiteuren	1	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	22	22	22	23	23	24	24	25	26	26	27
Overige exploitatiebaten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Opbrengst servicecontracten	20	20	20	21	21	22	22	23	23	24	25
Rentebaten	0	0	0	0	0	0	1	1	3	3	2
Rentebaten liquide middelen	0	0	0	0	0	0	1	1	3	3	2
Uitgaven	-1.182	-1.168	-1.227	-1.256	-1.205	-1.239	-1.466	-1.345	-1.357	-1.453	-1.656
Personeelskosten	-124	-224	-136	-139	-141	-145	-148	-152	-156	-160	-164
Lonen en salarissen	-82	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-104	-107	-109	-112
Sociale lasten en pensioenlasten	-29	-32	-31	-32	-32	-33	-34	-35	-36	-36	-37
Overige personeelskosten	-13	-101	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14
Overige organisatiekosten	-97	-96	-98	-100	-102	-104	-107	-109	-112	-115	-118
Doorberekening overige organisatiekosten	97	96	98	100	102	104	107	109	112	115	118
Lasten onderhoud	-163	-121	-415	-405	-322	-385	-674	-523	-517	-618	-864
Planmatig onderhoud	-100	-70	-370	-359	-275	-337	-625	-472	-465	-565	-810
Klachtenonderhoud	-35	-41	-45	-46	-47	-48	-49	-50	-52	-53	-54
Overige onderhoudskosten	-28	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijfskosten	-196	-199	-187	-191	-194	-199	-204	-209	-215	-220	-226
RvC	-43	-37	-38	-39	-39	-40	-41	-42	-44	-45	-46
Leefbaarheid	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Huisvestingskosten	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11
Accountantskosten	-25	-25	-25	-25	-26	-27	-27	-28	-29	-29	-30
Werk derden informatievoorziening	-68	-64	-65	-66	-67	-69	-71	-73	-75	-76	-78
Advieskosten	-20	-25	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12
Automatiseringskosten	-16	-16	-17	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-21	-21
Overige algemene kosten	-11	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17
Promotiekosten	-1	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6
Contributie Aedes	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Belastingen	-55	-60	-82	-83	-84	-86	-87	-89	-91	-93	-95
Verzekeringen	-6	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Overige bedrijfskosten	-134	-137	-140	-156	-158	-161	-149	-151	-154	-157	-158
Kosten servicecontracten	-20	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-25
Saneringsheffing	-15	-15	-15	-16	-16	-16	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Verhuurderheffing	-94	-96	-98	-114	-115	-117	-120	-122	-124	-126	-126
Overige directe operationele lasten bezit	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Rentelasten	-171	-117	-115	-133	-130	-91	-88	-59	-54	-54	-54
Rentelasten leningen o/g	-171	-117	-115	-133	-130	-91	-88	-59	-54	-54	-54
Overige financiële kosten	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Rente	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
VPB	-329	-300	-142	-139	-164	-162	-104	-150	-158	-140	-85
Cashflow (des)investerings	-69	-421	-3.840	-306	-306	-306	-306	-306	-306	-306	-306
Verbetering bestaand bezit	-38	-5	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305	-305
Kasstroam Invest. Verbeteringen	0	0	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Kasstroam Invest. Verbetering 4	-38	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Nieuwbouw huur	-10	-410	-3.534	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroam opstal nieuwbouw huur	-10	-21	-3.534	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroam grond nieuwbouw huur	0	-389	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	-21	-6	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Cashflow financieringsactiviteiten	-1.272	-34	3.296	-62	-474	-67	-325	-258	0	-517	-32
Nieuwe leningen o/g	32	22	4.355	0	711	0	745	165	0	83	0
Stortingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-1.304	-56	-1.059	-62	-1.185	-67	-1.070	-423	0	-600	-32
Toename geldmiddelen	-934	0	0	170	-170	226	-226	0	287	-287	33

Treasuryjaarplan (zonder nieuwbouw)

In de bestaande leningportefeuille vinden in 2021 geen mutaties plaats. Er wordt gestart met een bescheiden liquiditeitspositie na een aflossing van 250.000 in december 2020.

In onderstaand kasstroomprognose per maand is uitgegaan van reguliere exploitatie zonder investeringen in nieuwbouw. Er is in dat geval ruimte in de liquiditeitsontwikkeling voor een beperkte verlaging van de variabele lening in het najaar, in het schema rood aangeduid.

Indien er grotere investeringen in nieuwbouw worden gedaan in het begrotingsjaar, dan stellen we een aangepast treasuryplan op.

kasstroomprognose per maand											
	saldo uit.	huur etc	groot onderhoud	vpb uit per maand	heffingen/ belastingen	diversen	toelichting	financiering en rente		toelichting	stand variabele lening
	liquiditeit	in	uit	uit	uit	uit		in	uit		
dec-20	207.276	128.525		128.000		28.447	vpb	250.000		aflossing	
jan-21	217.891	128.525				117.910	ontslagverg.				
feb-21	290.258	128.525		27.000		29.158	vpb				
mrt-21	273.424	128.525		27.000	50.000	29.158	OZB		39.200		
apr-21	244.791	128.525	100.000	27.000		29.158			1.000		1.000.000
mei-21	317.158	128.525		27.000		29.158					
jun-21	389.524	128.525		27.000		29.158					
jul-21	461.783	131.095		27.000		29.158			2.679		
aug-21	536.720	131.095		27.000		29.158					
sep-21	478.657	131.095		27.000	133.000	29.158	VHH WSL SAN				
okt-21	298.594	131.095	45.000	27.000		29.158			210.000		800.000
nov-21	252.254	131.095		27.000		29.158			121.277		
dec-21	327.191	131.095		27.000		29.158					
jan-22	428.399	131.095				29.887					
feb-22	516.608	131.095		13.000		29.887					
mrt-22	512.616	131.095		13.000	53.000	29.887	OZB		39.200		
apr-22	290.824	131.095		13.000		29.887			310.000		500.000
mei-22	379.032	131.095		13.000		29.887					
jun-22	467.240	131.095		13.000		29.887					
jul-22	555.391	133.717		13.000		29.887			2.679		
aug-22	501.222	133.717		13.000	145.000	29.887	vpb				
sep-22	457.052	133.717		13.000	135.000	29.887	VHH WSL SAN				
okt-22	177.882	133.717	670.000	13.000		29.887	ond/verbetering	800.000	500.000	aflossing	800.000
nov-22	147.435	133.717		13.000		29.887			121.277		
dec-22	238.265	133.717		13.000		29.887					
jan-23	341.348	133.717				30.634					

Bijlage 1 Kengetallen

Versie: WAL5 6.22.2

ALM-variant: BGR2021.alm

Laatst gewijzigd: 10/11/2020 09:26

DAEB en niet-DAEB gesaldeerd

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal											
ICR [min 1,4]	3,31	4,73	5,54	4,91	5,52	7,24	5,36	9,79	10,93	9,97	7,28
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	33,4	33	50,9	50,4	46,9	45,9	43,3	41,2	40,6	37	36,3
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	66,1	67,4	48,8	49,8	52,6	54,3	56,4	58,5	59,7	62,6	63,4
Dekkingsratio (%) [max 70%]	18,9	18,1	26	24,9	22,5	21,5	19,8	18,4	17,9	16,2	15,9
Onderpandratio (%) [max 70%]	18,9	18,1	26	24,9	22,5	21,5	19,8	18,4	17,9	16,2	15,9
DAEB											
ICR DAEB [min 1,4]	3,12	4,47	5,37	4,75	5,33	7	5,25	9,51	10,61	9,69	7,19
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 85%]	35,3	34,9	53,5	52,9	49,3	48,3	45,5	43,3	42,7	38,9	38,2
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 15%]	64,2	65,6	46,2	47,3	50,3	52	54,2	56,4	57,7	60,7	61,5
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	19,4	18,7	26,6	25,5	23	22	20,3	18,9	18,4	16,6	16,3
Niet-DAEB											
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB (%) [min 40%]	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
RENTEDEKKINGSGRAAD (ICR)											
ICR	3,31	4,73	5,54	4,91	5,52	7,24	5,36	9,79	10,93	9,97	7,28
ICR DAEB	3,12	4,47	5,37	4,75	5,33	7	5,25	9,51	10,61	9,69	7,19
Toelichting ICR											
Kasstroom uit operationele activiteiten*	407	455	544	538	610	599	406	564	594	536	371
Af: Renteontvangsten (1.5a)*	0	0	0	0	0	0	1	1	3	3	2
Bij: Renteuitgaven (1.10a)*	176	122	120	138	135	96	93	64	59	59	59
Teller: Operationele kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven	583	577	663	676	745	695	498	628	650	593	429
Noemer: Renteuitgaven en renteuitgaven/-ontvangsten interne leningen*	176	122	120	138	135	96	93	64	59	59	59
LOAN TO VALUE (LTV)											
LTV beleidswaarde (%)	33,4	33	50,9	50,4	46,9	45,9	43,3	41,2	40,6	37	36,3
LTV beleidswaarde DAEB (%)	35,3	34,9	53,5	52,9	49,3	48,3	45,5	43,3	42,7	38,9	38,2
LTV WOZ-waarde (%)	18,1	16,8	22,7	22,1	20,3	19,7	18,5	17,4	17,1	15,4	15,1
LTV WOZ-waarde DAEB (%)	18,8	17,4	23,3	22,7	20,9	20,3	19	17,9	17,6	15,9	15,5
LTV leegwaarde (%)	15,4	15	21,3	20,7	19,1	18,5	17,3	16,4	16	14,5	14,1
LTV leegwaarde DAEB (%)	16,5	16	22,5	21,9	20,2	19,6	18,4	17,3	17	15,3	15
Toelichting LTV											
Schuldpositie nominaal**	4.554	4.520	7.816	7.755	7.281	7.214	6.889	6.631	6.631	6.113	6.081
Schuldpositie nominaal DAEB (gecorrigeerd voor interne lening)**	4.554	4.520	7.816	7.755	7.281	7.214	6.889	6.631	6.631	6.113	6.081
Beleidswaarde	13.632	13.676	15.361	15.401	15.513	15.713	15.906	16.106	16.312	16.526	16.743
WOZ-waarde	25.102	26.884	34.448	35.137	35.840	36.557	37.288	38.033	38.794	39.570	40.361
Leegwaarde	29.580	30.171	36.712	37.447	38.195	38.959	39.739	40.533	41.344	42.171	43.014

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
SOLVABILITEIT											
Solvabiliteit marktwaarde (%)	82,8	83,3	75,3	76	77,7	78,5	79,9	81	81,6	83,2	83,7
Solvabiliteit marktwaarde DAEB (%)	82,3	82,9	74,7	75,4	77,2	78	79,4	80,6	81,1	82,8	83,3
Solvabiliteit marktwaarde Niet-DAEB (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	66,1	67,4	48,8	49,8	52,6	54,3	56,4	58,5	59,7	62,6	63,4
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%)	64,2	65,6	46,2	47,3	50,3	52	54,2	56,4	57,7	60,7	61,5
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Toelichting Solvabiliteit											
Eigen vermogen marktwaarde	22.590	23.382	24.348	25.054	25.953	26.991	27.875	28.906	29.984	31.022	31.902
Balanstotaal marktwaarde	27.298	28.054	32.328	32.972	33.396	34.367	34.898	35.669	36.747	37.268	38.116
Af: Marktwaarde	-27.041	-27.393	-32.107	-32.591	-33.194	-33.943	-34.702	-35.473	-36.265	-37.074	-37.889
Bij: Beleidswaarde	13.632	13.676	15.361	15.401	15.513	15.713	15.906	16.106	16.312	16.526	16.743
Eigen vermogen beleidswaarde	9.181	9.665	7.602	7.864	8.272	8.760	9.079	9.539	10.032	10.474	10.756
Balanstotaal beleidswaarde	13.888	14.338	15.582	15.782	15.715	16.136	16.102	16.302	16.795	16.720	16.969
Toelichting Solvabiliteit DAEB											
Eigen vermogen marktwaarde - DAEB	21.823	22.605	23.564	24.240	25.149	26.149	27.038	28.052	29.094	30.134	30.991
Balanstotaal marktwaarde - DAEB	26.531	27.278	31.544	32.159	32.592	33.525	34.062	34.815	35.857	36.380	37.205
Af: Marktwaarde - DAEB	-26.275	-26.617	-31.323	-31.799	-32.391	-33.124	-33.866	-34.620	-35.395	-36.186	-36.984
Bij: Beleidswaarde - DAEB	12.902	12.941	14.622	14.658	14.763	14.951	15.133	15.322	15.516	15.717	15.922
Eigen vermogen beleidswaarde - DAEB	8.450	8.929	6.862	7.100	7.521	7.976	8.305	8.754	9.215	9.665	9.929
Balanstotaal beleidswaarde - DAEB	13.158	13.602	14.842	15.018	14.965	15.353	15.329	15.517	15.978	15.911	16.143
Toelichting Solvabiliteit Niet-DAEB											
Eigen vermogen marktwaarde - Niet-DAEB	767	777	784	814	804	842	837	853	890	888	911
Balanstotaal marktwaarde - Niet-DAEB	767	777	784	814	804	842	837	853	890	888	911
Af: Marktwaarde - Niet-DAEB	-766	-776	-784	-792	-804	-820	-836	-853	-870	-887	-905
Bij: Beleidswaarde - Niet-DAEB	730	735	739	743	750	761	773	784	796	808	820
Eigen vermogen beleidswaarde - Niet-DAEB	730	736	740	765	751	784	773	785	816	809	826
Balanstotaal beleidswaarde - Niet-DAEB	730	736	740	765	751	784	773	785	816	809	826
DEKKINGSRATIO EN ONDERPANDRATIO											
Dekkingsratio (%)	18,9	18,1	26	24,9	22,5	21,5	19,8	18,4	17,9	16,2	15,9
Dekkingsratio DAEB (%)	19,4	18,7	26,6	25,5	23	22	20,3	18,9	18,4	16,6	16,3
Onderpandratio (%)	18,9	18,1	26	24,9	22,5	21,5	19,8	18,4	17,9	16,2	15,9
Toelichting Dekkingsratio											
Marktwaarde schuld	5.107	4.964	8.332	8.099	7.463	7.282	6.882	6.536	6.509	6.015	6.028
Marktwaarde leningen OG	5.107	4.964	8.332	8.099	7.463	7.282	6.882	6.536	6.509	6.015	6.028
Marktwaarde schuld DAEB	5.107	4.964	8.332	8.099	7.463	7.282	6.882	6.536	6.509	6.015	6.028
Marktwaarde leningen OG	5.107	4.964	8.332	8.099	7.463	7.282	6.882	6.536	6.509	6.015	6.028
Marktwaarde vastgoed	27.041	27.393	32.107	32.591	33.194	33.943	34.702	35.473	36.265	37.074	37.889
Toelichting Onderpandratio											
Marktwaarde leningen door WSW geborgd	5.107	4.964	8.332	8.099	7.463	7.282	6.882	6.536	6.509	6.015	6.028
Marktwaarde vastgoed in onderpand bij WSW	27.041	27.393	32.107	32.591	33.194	33.943	34.702	35.473	36.265	37.074	37.889

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
SCHULDPOSITIE											
Schuld per gewogen VHE	20,7	20,5	32,2	31,9	30	29,7	28,3	27,3	27,3	25,2	25
Schuld per gewogen VHE DAEB	21,8	21,6	33,7	33,4	31,4	31,1	29,7	28,6	28,6	26,4	26,2
Schuldpositie nominaal**	4.554	4.520	7.816	7.755	7.281	7.214	6.889	6.631	6.631	6.113	6.081
Schuldpositie nominaal DAEB (gecorrigeerd voor interne lening)**	4.554	4.520	7.816	7.755	7.281	7.214	6.889	6.631	6.631	6.113	6.081
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) ultimo jaar	220	220	243	243	243	243	243	243	243	243	243
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	2,57	2,54	1,7	1,68	1,25	1,22	0,86	0,82	0,82	0,88	0,88
Gemiddelde rentelast leningen o/g DAEB (%)	2,57	2,54	1,7	1,68	1,25	1,22	0,86	0,82	0,82	0,88	0,88
Duration leningen o/g	4,16	3,33	6,09	5,26	5,69	4,83	5,32	4,85	3,9	3,33	2,37
Duration leningen o/g DAEB	4	3	6	5	6	5	5	5	4	3	2

* Kasstromen conform kasstroomcategorie

** Schuldpositie nominaal = nominale waarde leningen o/g + rekening courant
 + gekoppelde balansposten algemene instellingen (gecorrigeerd voor interne leningen)
 - nominaal in de balans opgenomen agio van leningen



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
KVK 41023459
BTW 006199793B01