



Begroting 2019

Meerjarenramingen 2020-2028

d.d. 13 november 2018

1. Inhoud

.....	1
1. Voorwoord.....	3
2. Jaarplan	5
Vooraf.....	5
Jaarplan.....	5
3. Prestatieafspraken.....	10
A. Algemene uitgangspunten	10
B. Beschikbaarheid	10
C. Betaalbaarheid	11
D. Technische kwaliteit	11
E. Wonen, zorg en welzijn.....	12
F. Leefbaarheid en participatie.....	12
4. Uitgangspunten Begroting 2019 en meerjarenbegroting 2020 tot en met 2028.....	13
4.1. Algemeen.....	13
4.2. Vernieuwing woningvoorraad	13
4.3. Onderhoud en woningverbetering	14
4.4. Verkoop	16
4.5. Verhuur	16
4.6. Leefbaarheid.....	17
4.7. Algemene Parameters	17
5. Winst en verliesrekening.....	19
5.1. Categorieale Winst- en Verliesrekening 2019	19
5.2. Functionele winst- en verliesrekening	20
5.3. Toelichting op de begroting 2019	21
6. Meerjarenbegroting 2019-2028.....	22
6.1. Investeringsbegroting.....	22
6.2 Balans 2019-2028 DAEB en Niet-DAEB	23
6.3. Resultatenrekening 2019-2028	24
6.4. Kasstromen 2018-2028.....	25
7. Meerjarenbegroting 2020-2028 DAEB.....	26
7.1 Balans 2017-2028, Resultatenrekening en Kasstromen DAEB 2018-2028	26
7.2 Balans 2017-2028, Resultatenrekening en Kasstromen Niet-DAEB 2018-2028.....	29
8. Kengetallen 2018-2028	32
9. Scenario's	33

1. Voorwoord

“Met de nodige opgaven en ambitie, vanuit een gezonde financiële positie, sturen op de juiste prioriteiten”.

Voor u ligt de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2020-2028. In deze begroting en meerjarenbegroting zijn, op basis van ons ondernemingsplan, de ambities vertaald welke Woningbouwvereniging Reeuwijk (hierna te noemen WBVR) als maatschappelijke opgave in deze periode voorziet. Een begroting met de nodige ambitie, zoals blijkt uit de activiteiten in ons jaarplan en de prestatieafspraken met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (hierna te noemen gemeente).

Onze voorgenomen en de met gemeente afgestemde activiteiten in relatie tot de financiële polsstok

In hoofdstuk 2 worden de bovengenoemde activiteiten in ons jaarplan, als afgeleide van ons ondernemingsplan uitgebreid toegelicht. Hetzelfde geldt voor de prestatieafspraken welke worden toegelicht in hoofdstuk 3.

De financiële positie, zowel als geheel als op basis van de scheiding tussen de DAEB en Niet-DAEB activiteiten, blijft met een behoorlijk investeringsniveau (als gevolg van de vernieuwing van ons woningbestand met daardoor een stijgend leningsniveau) voor de komende jaren goed.

Langjarig ontstaat er een ander beeld. Dit in samenhang met de steeds toenemende belasting- en heffingsdruk, de fors stijgende bouwkosten en onze ambitie om bij te dragen aan de kabinetsdoelstelling om onze woningvoorraad in 2050 op CO2 neutraal niveau te brengen.

Allereerst deze ontwikkelingen.

Woningmarkt en bouwkostenontwikkelingen

Na een stevige recessie geldt in Nederland op dit moment een gunstig economisch klimaat. Niettemin bestaan er nog belangrijke knelpunten in de woningmarkt. De prijzen voor koopwoningen zijn dusdanig dat deze voor starters of mensen met een middeninkomen nauwelijks bereikbaar zijn. Een middensegment in de huur is ook nauwelijks aanwezig en de druk op de sociale sector blijft hoog, mede doordat de doorstroming door deze ontwikkeling stagneert.

Bij dit alles geldt bovendien, dat de stijging van de bouwkosten, ook opgenomen in deze meerjarenbegroting, extreem hoog is en realiseren van nieuwbouw met een acceptabel stichtingskostenniveau met een sociale huurprijs steeds moeilijker wordt.

Ondanks het besef van deze grote knelpunten, zijn nog geen passende antwoorden gevonden om de woningmarkt vlot te trekken. De minister benoemt ze in haar woonvisie en ook dat zij deze met de betrokken partijen wil oplossen. Maar het grote belang voor de woningmarkt en de volkshuisvesting, ook in Bodegraven-Reeuwijk, is concrete oplossingen op korte termijn.

Duurzaamheid

In de begroting zijn op gebied van duurzaamheid de financiële effecten opgenomen van het huidige beleid. Dit betekent een gemiddelde woningvoorraad met een label B in 2021. In 2018 zijn landelijk onderzoeken binnen de branche onder de titel “Aedes routekaart” uitgevoerd, waaruit blijkt dat als de sector het kabinetsdoel (CO2 neutraal in 2050) wil realiseren dit voor de gehele sector, zonder een bijdrage van de overheid of een verlaging van onderstaande belastingen of heffingen, onbetaalbaar is.

Op moment van samenstellen van deze begroting wordt het eigen beleid ontwikkeld om te bezien welke maatregelen WBVR moet treffen om tot een CO2 neutrale woningvoorraad te komen. In hoofdstuk 9 zijn diverse scenario's zichtbaar gemaakt op onze begroting. Daar ziet u ook de effecten van een eerste financiële verkenning van de duurzaamheidsopgaven naar 2050 indien wij deze zouden uitvoeren op basis van de inzichten van de Aedesroutekaart. In totaal ca € 40 mln. verspreid over een periode van 25 jaar.

Heffingen en belastingen nemen een steeds groter deel van onze investeringscapaciteit

De afgelopen jaren is de verhuurdersheffing geïntroduceerd, een belasting voor corporaties welke ad ruim € 1 miljoen, ruim 2 maal de maandhuur van alle woningen, beslaat. In eerste instantie bedoeld om in de periode van recessie bij te dragen in het overheidstekort. Niettemin nu, in geval van hoogconjunctuur, wordt deze belasting onverminderd doorgezet. Daarnaast betaalt WBVR jaarlijks een solidariteitsbijdrage voor collega's met financiële problemen en nu voor het eerst raakt ook de enkele jaren terug geïntroduceerde vennootschapsbelasting WBVR. Deze bedraagt op basis van de huidige verwachtingen ca. € 500.000,- per jaar. Telt WBVR alles op, dan levert dit een vermogensbeslag op van circa € 1,5 miljoen in 2019, welke de komende jaren naar verwachting oploopt tot circa € 2 miljoen per jaar. Geld dat WBVR niet kan inzetten voor de volkshuisvesting in haar werkgebied, terwijl er wel het nodige van de corporaties qua woningproductie en duurzaamheid wordt verwacht.

Financiële resultaten; sturing in beleidskeuzes en opgaven op termijn noodzakelijk

In hoofdstuk 3 en verder treft u de financiële cijfers aan en een uitgebreide toelichting op de gehanteerde uitgangspunten en de financiële effecten.

Zoals hiervoor aangegeven blijkt hieruit dat, met de behoorlijke ambitie, de eerste jaren de positie van WBVR goed blijft. Wel zien we dat met de investeringen het gemiddelde leenbedrag per woning stijgt en de Aw grens van de € 50.00,- per woning gaat naderen. Voegen we daar de eerste verkenningen van de duurzaamheidsopgaven, (zichtbaar in een van de scenario's van hoofdstuk 9) aan toe, dan zien we in het tweede deel van de tien jaarperiode dat we over de door de Autoriteit gehanteerde grens van € 50.000,- schuld per vhe heengaan, zeker als we die combineren in een scenario waarbij we de betaalbaarheid wat kritischer zouden inzetten.

Tot slot

Woningbouwvereniging Reeuwijk is gezond en kan haar ambitie voor de eerstkomende jaren waarmaken. Zonder te willen somberen, blijkt op basis van de ingezette ontwikkelingen en de mogelijk te verwachten ambities m.b.t. duurzaamheid dat grenzen bereikt worden.

De komende periode zullen wij ons portefeuillebeleid actualiseren en ook ons duurzaamheidsbeleid daarbij betrekken. Waar nodig zullen wij het beleid op termijn moeten bijstellen, waarbij op basis van de beleidsonderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid de twee eerstgenoemde prioriteit zullen krijgen.

Reeuwijk, november 2018

Vincent van Luit

2. Jaarplan

Vooraf

Voor het jaarplan van WBVR is uiteraard het ondernemingsplan 2017-2020 "(Ver)bouwen aan plezierig wonen" de leidraad. Daarnaast zijn ook aanvullende acties uit 2018 en onderwerpen volgens de prestatieafspraken met de gemeente in de begroting verwerkt. Deze acties worden weergegeven onder de noemer "Overige doelen en acties".

Het ondernemingsplan bevat twee indelingen:

- de extern gecommuniceerde doelstellingen en
- de 23 uitgebreide interne doelstellingen.

In de uitwerking van het ondernemingsplan naar het jaarplan 2019 worden de 23 uitgebreide interne doelstellingen aangehouden. Deze doelstellingen zijn benoemd in het interne, wat uitgebreidere, ondernemingsplan. Onderstaand wordt er per doel een korte toelichting en een actie voor 2019 beschreven.

Jaarplan

Doel 1: Een A score op de Aedes benchmark dienstverlening

De Aedes benchmark over 2017 wordt in november 2018 bekend gemaakt. De scores per jaar worden achteraf medio november bekend gemaakt. De zeer beperkte respons beïnvloedt onze score enigszins negatief.

Actie WBVR: Net als in 2017, is voor 2018 een B-score de verwachting. De basis van de score is de door KWH gehouden Quick scan. Zoals gepland heeft WBVR in 2018 nagedacht hoe de dienstverlening op een hoger niveau gebracht kan worden. Deze ideeën zijn positief ontvangen door de huurdersvereniging en worden in de laatste maanden van 2018 concreet uitgewerkt. Op dit moment worden geen bijzondere begrotingsconsequenties hiervoor verwacht.

Doel 2/3: Plezierig wonen (directe woonomgeving) doorontwikkelen op basis signalering huurders

Eind 2017 is er een enquête uitgezet onder de bewoners. De enquête is inhoudelijk afgestemd met de huurdersvereniging. In 2018 bespreekt WBVR deze uitslag met de huurdersvereniging, gezien dit voor hen in hun jaarplan ook het belangrijkste aandachtspunt is. Zij hebben ook nauw overleg met het wijkteam met betrekking tot dit onderwerp.

Actie WBVR: In 2018 is op basis van de uitslag van de enquête een plan van aanpak ter verbetering opgesteld. Over zowel het rapport als het plan van aanpak is met de huurdersvereniging overlegd. Er zijn geen grote problemen, niettemin wel een aantal kleinere knelpunten die om een oplossing vragen. Daarbij ligt er ook een belangrijke rol voor de gemeente. Overleg over het plan van aanpak en de bijdrage van de gemeente heeft wat lang op zich laten wachten aan de gemeentelijke zijde. WBVR verwacht dat in het laatste kwartaal van 2018 het gezamenlijke plan gestalte zal krijgen en er tot uitvoering over gegaan kan worden in 2019.

Doel 4: Digitale dienstverlening op basis wensen huurders

Doel 4A: Er zijn vele ontwikkelingen op het gebied van digitale dienstverlening. Veel corporaties hanteren een klantportal, andere werken met apps. De ervaring, percentage in deelname en de hierbij behorende kosten / baten zijn divers. In 2018 heeft WBVR inzicht in de wensen van de huurders en de kosten / baten van mogelijke keuzes. Dit inzicht zal de basis zijn voor de implementatie in uiterlijk 2020.

Actie WBVR: Na het in beeld brengen en optimaliseren van de infrastructuur van WBVR in 2018 (doel 22), heeft WBVR bepaald welke richting er genomen wordt ten aanzien van digitalisering en ondersteunende ICT. WBVR heeft dit gedeeld met de huurdersvereniging en samen is geconcludeerd: "Blijf door ontwikkelen op dit terrein met een dosis gezond verstand en nuchterheid als goede volger in de sector".

Doel 4B: In 2018 wil de WBVR ook de website, de leesbaarheid en het gebruikersgemak van de website goed analyseren. Het content management systeem is nu erg complex en wordt door onze ICT beheerder uitgevoerd. Dit is kostbaar. In 2018 komt WBVR met een keuze voor een al dan niet vernieuwde site met een gebruikersvriendelijkere ondersteuningstool.

Actie WBVR: Medio 2018 is een nieuwe "look en feel" website gepresenteerd. De website vraagt nog om de nodige bijstelling, waarna de inhoud zal worden geactualiseerd. Eind 2018 / begin 2019 zal de nieuwe website gereed zijn met een modern en smartphone-proof uitgangspunt als resultaat.

Doel 5: Verbeteren van onze zichtbaarheid en herkenbaarheid

Eind 2017 zijn er al keuzes gemaakt met betrekking tot vervoer met zichtbare belettering en bedrijfskleding voor de buitendienst. Ook een spreekuur in Driebruggen / Waarder draagt bij aan onze herkenbaarheid. Dit spreekuur is als proef geïntroduceerd. Naast deze verbeteringen plaats WBVR tenminste 2 keer per jaar een korte advertorial, waarin de items van onze digitale nieuwsbrief ook voor andere inwoners van ons werkgebied zichtbaar zullen zijn. In 2018 zijn deze aspecten qua zichtbaarheid en herkenbaarheid geïmplementeerd en waar nodig geëvalueerd.

Actie WBVR: In 2018 is alles afgewikkeld. De spreekuren zijn succesvol en worden in 2019 gecontinueerd, de bedrijfskleding en full-electric auto functioneren naar wens en ook de regelmatige advertorials wilt WBVR continueren.

Doel 6: Aandacht voor eenzaamheid

De kern van dit doel is het voorkomen van eenzaamheid door samenwerking en huisvestingsoplossingen.

Actie WBVR 2017 en 2018: In november 2017 is het haalbaarheidsonderzoek van Stichting Thuis in Welzijn gepresenteerd. Er is draagvlak onder de vrijwilligers en er blijkt behoefte voor aandacht voor dit onderwerp. In 2018 is door de gemeente de keuze gemaakt om zelf de bewoners te benaderen. Gezien het Thuishuis een belangrijk component kent met thuisbezoeken en deze nu niet worden gefaciliteerd, heeft WBVR besloten te stoppen met het willen ontwikkelen van het Thuishuis concept. De gemeente vult het concept nu op eigen wijze in. Niettemin wil WBVR zich zeker inzetten voor vergelijkbare huisvestingsvormen voor ouderen.

Actie WBVR 2019: Huidige locaties en acquisitielocaties beoordelen op "nieuwe" huisvestingsvormen voor ouderen.

Doel 7: Ondersteuning burgerinitiatieven

De kern van dit doel is het ondersteunen van bewonerssignalen om wonen, zorg en welzijn te versterken daar waar de rol van de corporatie van toepassing is. In 2017 is er in samenwerking met de gemeente en in nauwe samenwerking met het dorpssteam Driebruggen een enquête uitgezet op het gebied van zorgbehoefte en zorg / seniorenwoningen. Een voorzichtig geformuleerde gedachte is mede te komen tot een zorgcoöperatie, maar dit is een rol van de gemeente en/of het dorpssteam.

Actie WBVR: In 2018 is het rapport afgerond en is er gesproken met de gemeente en heeft er een dorpsoverleg plaatsgevonden over kansen voor nieuwe seniorenhuisvesting. Gedacht is aan de locatie Groendijck Oost, ons verouderde complex aan de Lindenlaan en een herontwikkelingslocatie van een ontwikkelaar. In 2019 zullen zaken afgestemd en waar mogelijk verder geconcretiseerd worden.

Doel 8: Vernieuwing sluit aan op planologische visie van de gemeente

De kern van dit doel is het samenwerken met de gemeente om het opstellen van een dorpsvisie te realiseren. De in 2017 opgestelde 'dorpsvisie' biedt duidelijke kaders voor Reeuwijk Brug.

Actie WBVR: Stedenbouwkundige en vergunning technische afstemming vernieuwingsprojecten op basis van de vastgestelde visie.

Doel 9: Afstemmen woningmarktprognose met gemeente

De kern van dit doel is te komen tot een actueel en afgestemd portefeuillebeleid.

Actie WBVR: Medio 2018 zijn in samenwerking met Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist (hierna te noemen GWV) offertes aangevraagd om WBVR te begeleiden bij de actualisatie van het portefeuillebeleid. Dit zal tijdig afgestemd worden met de gemeente, die in 2019 start met de voorbereidingen van een nieuwe woonvisie. De regionale woningmarktgegevens zijn medio 2018 beschikbaar gesteld. Woon2018 zal in februari 2019 uitgegeven worden.

Doel 10: Nieuwbouw plannen / acquisities

De kern van dit doel is het uitvoeren van de nieuwbouwafspraken en acquisitie van nieuwe locaties met oog op het versterken van de portefeuillestrategie.

Actie WBVR: In 2019 zullen naar verwachting voor de volgende projecten de fasedocumenten (start c.q. DO) worden behandeld:

- Reesvelt 2 (start ca 15 woningen)
- Bunderhof 3 (start ca. 8 woningen)
- Groendijck Oost (start ca 12 woningen)

Acquisitie is een doorlopend proces, maar moeilijk gezien de beperkte uitbreidingsopties.

Het werken aan een passende woningvoorraad vindt plaats langs een vijftal wegen; nieuwbouw, woningverbetering, herstructurering, onderhoud en verhuur / verkoop. Voor een uitgebreidere omschrijving, verwijst WBVR u naar pagina 10 Paragraaf B Beschikbaarheid.

Doel 11: Uitvoeren vernieuwing

De kern van dit doel is de uitvoering van de 1^e fase van de vernieuwing.

Actie WBVR 2018: Het groot-onderhoud-renovatie van de 30 appartementen van complex Douwes Dekkerstraat is afgerond in 2018.

Actie WBVR 2019: In Waarder worden er 7 woningen gesloopt en daarvoor in de plaats worden 12 sociale huurwoningen voor starters en gezinnen gebouwd. In 2019 wordt voor de Raadhuisweg het Definitief Ontwerp afgerond. In 2019 zal de besluitvorming voor de 52 om-en-om woningen plaatsvinden.

Doel 12: Sluitende herhuisvestingsbalans

De kern van dit doel is een passende en tijdige herhuisvesting bij vernieuwing.

Acties WBVR 2017 en 2018: Eind 2017 is dit op papier vastgesteld. Maar de praktijk is weerbarstig.

Actie WBVR 2019: WBVR zal de opgestelde herhuisvestingsbalans als eerste toepassen voor de woningen aan de Raadhuisweg. De grootste opgave ligt in het project Om en Om woningen wat later in de tijd zal plaatsvinden. Waar nodig zal WBVR de balans bijstellen. De gemeente wordt hier regelmatig over geïnformeerd.

Doel 13: 75% van onze sociale huurvoorraad is bereikbaar met huurtoeslag

De kern van dit doel is het behouden van voldoende sociale huurwoningen in de betaalbare klasse.

Actie WBVR 2019: Er is vooralsnog voldoende ruimte om het in de begroting genoemde huurbeleid 2019 uit te voeren onder deze doelstelling. Het kabinet heeft vastgesteld de strakke kaders qua inkomenseis voor de huurtoeslag wat te verruimen. We zullen de effecten van dit beleid in relatie tot deze doelstelling bewaken.

Doel 14: Bevorderen doorstroming

In het nieuwe ondernemingsplan is opgenomen om in overleg met een klankbordgroep van de betreffende bewoners te onderzoeken waar de doorstroming kan worden bevorderd.

Actie 2017 en 2018: In samenwerking met de huurdersvereniging vond er eind 2017 een klankbordgroep overleg plaats. In 2018 zijn de eisen en wensen waar nodig en mogelijk aangepast in ons programma van eisen (hierna te noemen PvE).

Actie 2019 en verder: Bij nieuwbouw voorrang geven aan doorstromers vanuit onze huurwoningen. Toepassen inkomens afhankelijke huurverhoging en langzaam toevoegen enkele midden dure huurwoningen. Bij nieuwbouwwontwikkeling ook aandacht voor het realiseren van middendure huurwoningen.

Doel 15: Antwoord bieden op bijzondere woonwensen

De kern van dit doel is inzicht krijgen in de huisvestingsbehoefte van onder andere individuele problematische huisvestingspunten van knelgroepen, crisisopvang (vergunninghouder, scheidingsgevallen) e.d.

Actie WBVR 2017 en 2018: In 2018 is duidelijk geworden dat de gemeente plannen maakt voor (grootschalige) huisvesting met een deskundige partij voor arbeids-migranten. Daarin wordt ook ruimte voorzien voor genoemde groepen.

Actie WBVR 2019: WBVR zal de gemeentelijke vorderingen nauwlettend volgen.

Doel 16: 250 Woningen verduurzamen

De kern van dit doel is om te voldoen aan de Aedes-afspraken om in 2021 het woningbezit gemiddeld op label B te brengen. De komende drie jaar (2019 tot en met 2021) zullen onze laatste complexen, welke worden door geëxploiteerd, van energetische maatregelen worden voorzien.

Actie WBVR: In 2019 worden 51 woningen van de resterende woningen energetisch verbeterd tot minimaal label A.

Doel 17: Formuleren basiskwaliteit

Voor het exterieur (gevels, daken) is de basiskwaliteit vanaf 2012 geformuleerd volgens de conditiemetingmethodiek. De conditiescore mag niet hoger dan "3" zijn.

Actie WBVR 2017 en 2018: Het formuleren van de kwaliteit van het interieur (keuken, douche, toilet), wat het vertrekpunt is van waaruit in 2018 de basiskwaliteit van het interieur is vastgesteld.

Doel 18: Uitwerken Programma van Eisen (PvE)

Op basis van de nieuwbouw Oude tol is in 2017 het PvE nieuwbouw woontechnisch ook energetisch aangepast. Het PvE is onder andere uitgebreid voor onze nieuwbouw minimaal BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), zo mogelijk NOM (Nul Op de Meter) en gasloos ("all electric").

Actie WBVR 2018: Het actualiseren van nieuwbouw PvE heeft plaatsgevonden. Hierbij zijn ook de uitkomsten van de klankbordgroep doorstroming opgenomen.

Actie WBVR 2019: Het duurzaamheidsbeleid actualiseren.

Doel 19: Een blijvende B score op de Aedes benchmark voor onze bedrijfslasten

Een efficiënte bedrijfsvoering is en blijft van groot belang. Alhoewel het als kleine corporatie soms niet eenvoudig is om aan alle regels te voldoen en/of voldoende kwaliteit in huis te hebben voor meer specialistische onderwerpen, blijft een doelstelling als deze van belang.

Actie WBVR: Voor 2019 stuurt WBVR ook dusdanig op de bedrijfslasten, zodat een B score op de Aedes benchmark voor de bedrijfslasten van WBVR haalbaar is.

Doel 20: Een goede relatie met en een adequate ondersteuning voor onze huurdersvereniging

Actie WBVR: Ook in 2019 gaat WBVR uit van een vergelijkbare inzet en goede samenwerking zoals in de afgelopen jaren, waarmee een goede participatie wordt geborgd. De visitatieresultaten zullen door WBVR waar nog nodig verder besproken worden en de leefbaarheid in samenwerking versterken. De continuering van de bezetting van het bestuur van de huurdersvereniging is een belangrijk aandachtspunt.

Doel 21: Informatiebeveiliging op orde

De kern van dit doel is het voldoen aan wet- en regelgeving op gebied van privacy en datakwaliteit en datagebruik.

Actie 2018: Naar verwachting wordt in 2018 onder begeleiding van HC&H het zogenoemde BIC proces afgerond. Daarmee zal de organisatie en haar processen AVG wets-proof zijn.

Actie 2019: Bewustwording blijft een belangrijk speerpunt.

Doel 22: Het in beeld brengen en optimaliseren van onze informatiearchitectuur

De kern van het doel is het verbeteren van de efficiëntie en effectiviteit van de ICT structuur.

Actie WBVR 2018: In het eerste halfjaar heeft WBVR een inventarisatie gemaakt, welke in het derde kwartaal door een extern bureau is afgerond. In het najaar is een toekomstvisie besproken.

Actie WBVR 2019: Bepalen van het toekomstbeeld en het opstellen van een stappenplan inzake optimaliseren ICT en digitalisering.

Doel 23: Voldoen aan de door het WSW en de AW gestelde eisen en parameters

Op basis van de meerjarenbegroting die hier voorligt, is duidelijk dat aan de gestelde parameter-eisen wordt voldaan. Zie hoofdstuk 8 Kengetallen.

Actie WBVR: Compliance en governance verlangt continue aandacht van waken en toetsen.

Overige doelen en acties

Doel: Het versterken van de personele stabiliteit (en mogelijk efficiëntie)

Actie WBVR: De samenwerking met GWV is begin 2018 gestart. Begin 2019 zal een formele evaluatie plaatsvinden van de resultaten van het eerste jaar in relatie tot de gestelde doelen. Op basis daarvan worden vervolgskeuzes gemaakt.

Doel: Het optimaliseren van procesbeheersing

In 2018 is aan de hand van een eerdere inventarisatie van mogelijke risico's per proces en/of activiteit een risicomatrix opgesteld en een top 9 benoemd. Het gaat daarbij om risico's op gebied van financiën, maar ook om het imago.

Actie WBVR 2018 en 2019: Benoemen en implementeren van verbetermaatregelen ten behoeve van de beheersing van de risico's.

Doel: Zichtbaarheid door nabijheid voor huurders blijvend activeren

Actie WBVR: Ook dit jaar worden 2 zogenaamde complexgesprekken gehouden om feeling te houden met de bewonersbeleving in de wijk en/of het complex. Ook participeert WBVR in de veiligheidsactie van de gemeente met betrekking tot inbraakbeveiliging in een gezamenlijk team. Daarnaast plant WBVR een aantal individuele koffiegesprekken met huurders in.

Doel: Transparantie en inzichtelijk maken van de maatschappelijke meerwaarde

Actie WBVR: Door middel van de tool "Drie-kamermodel" zal WBVR inzicht krijgen in onze maatschappelijke bijdragen en inzicht in de investeringskeuzes.

Participatie

Met de huurdervereniging Reeuwijk wordt een jaarplan opgesteld. Dit vormt de leidraad van het overleg in 2019. Er zijn inmiddels drie bewonerscommissies actief. Hiermee wordt minimaal jaarlijks overleg gevoerd. Met betrekking tot de vernieuwing worden diverse overleggen gevoerd met de betrokken bewoners. De klankbordgroepen vormen het eerste aanspreekpunt.

Actie WBVR: Huurders vanuit Driebruggen / Waarder actief benaderen voor participatie.

3. Prestatieafspraken

Aan de gemeente is een bod gedaan op basis van de Woonvisie als prestatieafpraak. Hieronder zijn enkele prestatieafspraken weergegeven.

A. Algemene uitgangspunten

- We richten ons primair op voldoende beschikbaarheid naar prijs en kwaliteit van passende huisvesting voor de DAEB doelgroep. Met het oog op de doorstroming en gezien de lokale behoefte welke niet direct in de dorpen door beleggers wordt ingevuld en vanwege het feit dat deze inkomensgroep qua leeftijd of inkomen niet in aanmerking komt/wenst te komen voor een koopwoning met hypotheek, is een klein percentage (<10%) voorzien voor de middeninkomens.
- WBVR wijst toe op basis van de lokale verordening.
- WBVR draagt naar rato bij aan taakstelling met betrekking tot verblijfsgerechtigden, zoals aangemeld bij COA en maatschappelijke uitstroom.
- In het kader van de herhuisvesting bij de vernieuwing van onze portefeuille zal WBVR in nauw overleg met de gemeente en collega Woningbouwvereniging Mozaïek Wonen de druk op de vrijkomende woningvoorraad monitoren.
- Uit de woningmarktonderzoeken blijkt een toenemende gezinsverdunding (mede als gevolg van de vergrijzing) en daarmee een groeiende woningbehoefte. Op enkele kleinere locaties zijn er nog mogelijkheden voor uitbreiding. Daarvoor zijn de nodige contacten gelegd met de gemeente en ontwikkelaars.
- De vernieuwing van de woningportefeuille vraagt om een goede afstemming met de gemeente. Als voorbeeld noemt WBVR de complexen "Om en om woningen en Raadhuisweg. De processen, waarin ook de gemeentelijke deskundige betrokken zijn, is wat WBVR betreft een goed voorbeeld voor de komende jaren.

B. Beschikbaarheid

WBVR verwacht de onderstaande nieuwbouw (deels na sloop) te realiseren.

Complex	Project	Woningtype	2019	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw							
	Waarder	Starters / gezinnen		12			
	Groendijck Oost	Multifunctioneel	6		6		
	Bunderhof 3	Beneden/Boven		8			
	Reesvelt 2	EGW		4	10		
	Om en Om woningen	EGW				26	26
	Raadhuisweg	Appartementen		12	24		
Totaal Nieuwbouw			6	36	40	27	27
Totaal Sloop			7	10	20	24	
Totaal Aankoop / Verkoop		Divers	-5	-5	-5	-5	
Totaal voorraadmutaties			-6	21	15	-2	27

Waarder (2019/2020)

In 2017 is het besluit genomen om 7 woningen in Waarder te slopen en hiervoor 12 sociale huurwoningen voor starters en gezinnen te bouwen. De planning is om in 2019 tot sloop / nieuwbouw over te gaan.

Groendijck Oost Driebruggen (2019/2020)

De woningen maken onderdeel uit van de nieuw te ontwikkelen wijk in Driebruggen. De ontwikkelaar heeft de verwachting uitgesproken dat gestart kan worden met bouwen in het 4e kwartaal 2019.

Reeuwijk Brug: Bunderhof 3

Op de tuinderslocatie ontwikkelt vanaf 2018 een projectontwikkelaar 27 grondgebonden woningen. WBVR is hierbij betrokken voor het realiseren van 8 beneden-boven huurwoningen.

Reeuwijk Dorp: Reesvelt 2

Voor de nieuwbouwlocatie wordt door 2 ontwikkelaars woningbouw ontwikkeld. WBVR wordt betrokken bij de ontwikkeling van 14 sociale huurwoningen. Dit komt overeen met de prestatieafspraken, namelijk 20% sociale woningbouw. Vanaf 2018 zijn de voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling.

Wijkvisie

Fase 1:

In september 2018 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het bestuurs- en startbesluit van de 10 woningen Raadhuisweg. In 2019 worden de plannen uitgewerkt naar het Definitief Ontwerp. De verwachting is dat er gesloopt kan worden in 2020 en gestart kan worden met de nieuwbouw die in 2021 gerealiseerd kan worden.

In de zomer van 2019 zal de besluitvorming voor de 52 Om-en-om woningen plaatsvinden.

Fase 2:

Dit betreft de wijkvisie in Reeuwijk Brug en Driebruggen voor 193 woningen in de periode 2025-2035.

C. Betaalbaarheid

Uitgangspunten / inzet:

- De mogelijkheden van de huursombenadering worden zo goed mogelijk benut om evenwicht te brengen in de prijs/kwaliteitsverhouding.
- Huurbeleid 2019 conform de afspraak Aedes / Woonbond: Inflatie gemiddeld over de woningvoorraad. De inmiddels sterk krimpemde opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruiken we voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw.

D. Technische kwaliteit

Uitgangspunten / inzet:

- Ons onderhoudsbeleid is klantgericht, kostenbewust en doelmatig. De kwaliteit is duurzaam en financieel verantwoord.
- Zoals genoegzaam bekend heeft WBVR voor de komende 15 jaar een behoorlijke vernieuwingsopgave gepland. Een van de eerste projecten, het groot-onderhoud aan de Douwes Dekkerstraat, is inmiddels gerealiseerd. Voor de eerste jaren wordt met name de complexen Raadhuisweg en de Om en om woningen aangepakt. Inmiddels is in 2018 voor Raadhuisweg bekend, op welke wijze WBVR in goed overleg met de gemeente, de erfgoedcommissie, de bewoners en erfgoedinstellingen, afwegingsproces doorloopt om uiteindelijk medio 2018 tot een definitieve investeringskeuze te komen. Om-en-om woningen zijn uitgesteld tot medio 2019.
- Voor het bewaken van de technische kwaliteit wordt jaarlijks voor 1/3 van het bezit de conditiemeting geactualiseerd. De conditiescore van de buitenschil van de woningen wordt weergegeven op een 6-puntschaal, waarbij score 1 staat voor nieuwbouwkwaliteit en score 6 een slechte staat aangeeft. WBVR zorgt ervoor dat er tijdig onderhoud wordt uitgevoerd, zodat de onderhoudskwaliteit niet boven de conditiescore 3 uitkomt. Er is geen achterstand.
- In 2018/2019 maakt WBVR een stappenplan hoe te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Dit stappenplan dient inzicht te bieden welke consequenties deze ambitie heeft voor onze huidige vastgoedstrategie en hoe de benodigde investeringen van zo'n verduurzamingstransformatie passen binnen onze financiële mogelijkheden en het gewenste woonlastenbeleid.

- WBVR werkt samen met andere organisaties en gemeente om de lokale opgaven verder in beeld te brengen en de gehele duurzaamheidsopgave via gezamenlijke inspanning te realiseren.
- Als tussenstap heeft de voorraad eind 2021 een gemiddelde energie index van < 1,4 (= gemiddeld B). Dat geldt niet voor de complexen met het vernieuwingslabel.
- Bij renovatie streeft WBVR naar energie neutrale woningen.
- Bij sloop / nieuwbouw streeft WBVR naar minimaal energie neutrale woningen, waardoor het woningbezit in Reeuwijk aanzienlijk duurzamer wordt.

In de jaren 2018 t/m 2021 zal WBVR haar resterende woningen welke nog niet gemiddeld label B hebben, energetisch verbeteren tot minimaal label B (behalve de woningen welke het vernieuwingslabel hebben).

Energetisch programma					
Woningen	2019	2020	2021	2022	2023
Investering	€ 765.000	€ 870.000	€ 780.000		
A	355	406	464	464	464
B	159	159	159	159	159
C	191	166	137	137	137
D	182	156	127	127	127
E	148	148	148	148	148
F	72	72	72	72	72
G	15	15	15	15	15
Totaal aantal woningen	1.122	1.122	1.122	1.122	1.122

In 2021 loopt het huidige beleidsplan af en zijn alle woningen, behalve die nog een definitief label in het kader van de vernieuwing moeten krijgen (sloop of renovatie), op gemiddeld label B gebracht. Nieuw beleid voor verdere verduurzaming wordt op moment van samenstelling van deze begroting ontwikkeld. In dat nieuwe beleid wordt ook opgenomen, om zonnepanelen te leggen op de woningen welke geen energetische maatregelen hebben ondergaan met het oog op de onzekere toekomst, maar nog wel minimaal 10 jaar in exploitatie meegaan.

E. Wonen, zorg en welzijn

Uitgangspunten / inzet:

- In 2018 is in samenwerking met de gemeente een onderzoek Wonen en Zorg in Driebruggen door Companen gehouden. De conclusies uit dit rapport, en met name de zoektocht naar een geschikte locatie om senioren-/zorgwoningen te kunnen realiseren, is dat WBVR samen optrekt met de Gemeente.
- Bij deze vernieuwing zal WBVR nadrukkelijk rekening houden met de componenten zorg en welzijn voor zover dit binnen het taakveld van de Woningwet valt. Ook bij de nieuwbouw zal WBVR nadrukkelijk rekening houden met de mogelijkheden van zorg aan huis. Tijdens een gehouden workshop is bij bewoners geïnventariseerd welke specifieke wensen voor ouderen van toepassing zijn. Deze zijn opgenomen in de PvE van WBVR.

Wat doet de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk?

- Het oppakken van de regierol als het gaat om het beschikbaar krijgen/stellen van voldoende voor het beoogd doel geschikte locaties en verlenen van planologische medewerking.
- WMO budgetten inzetten voor dagbesteding, (zorg) infrastructuur, ontmoetingsfunctie, specifieke voorzieningen en dergelijke.
- Ruimte maken voor het experimenteren met de woonruimteverdeling zodat de beschikbare woonruimte terecht komt bij de beoogde doelgroep.

F. Leefbaarheid en participatie

Uitgangspunten / inzet:

- De resultaten van de buurtbemiddeling zijn positief en WBVR verwacht dit ook in 2019 voort te zetten.

4. Uitgangspunten Begroting 2019 en meerjarenbegroting 2020 tot en met 2028

4.1. Algemeen

In de begroting van 2019 is de scheiding van DAEB en niet-DAEB bezit verwerkt en zijn de gevolgen hiervan voor de balans, winst en verliesrekening, kasstromen en kengetallen doorgerekend.

Onderstaand de verdeling van het bezit:

- Bestaand Niet-DAEB-bezit is als niet-DAEB bezit verantwoord. Dit betreft:
 - 22 huurwoningen (met geliberaliseerde huurprijs)
 - 9 bedrijfs onroerend goed (BOG)
 - 26 erfpachtgronden
- De resterende woningen die vanaf 2019 verkocht kunnen worden volgens het verkoopplan zijn 12 DAEB woningen en 26 Niet-DAEB woningen. Voor 2019 staan er 5 woningverkoppen op de begroting.
- In totaal zijn er 1.122 eenheden per peildatum 1 januari 2019.

De huren, verkopen, heffingen en belastingen rekent WBVR aan DAEB en Niet-DAEB toe op basis van de verwachte baten en lasten voor een VHE. De overige baten en lasten zijn vervolgens op basis van aantal eenheden DAEB en Niet-DAEB aan de twee takken toegerekend. De balansposten zijn verdeeld op basis van de verhouding van de marktwaarde van het DAEB en Niet-DAEB bezit.

In de begroting 2019 presenteren we de winst en verliesrekening zowel op basis van de categoriale- als functionele indeling. De genoemde prestatieafspraken van hoofdstuk 3 zijn verwerkt in de uitgangspunten van de begroting en de begroting zelf.

4.2. Vernieuwing woningvoorraad

Concreet worden in totaal 292 woningen binnen onze wijkvisie vernieuwd. (sloop / nieuwbouw of renovatie). Gefaseerd worden 99 woningen in de periode 2018-2025 (fase 1) aangepakt en 193 woningen in de periode 2025-2035 (fase 2).

Op basis van het strategisch voorraadbeleid worden er bestaande woningen gesloopt, waarna er nieuwe woningen in diverse types worden teruggebouwd. Daarnaast worden woningen gerenoveerd.

Uitgangspunten bij sloop:

- Sloopkosten en verhuiskosten bedragen € 21.000 per woning per prijspeil 2019. Het betreft hier gemiddelde kosten. De bedrag ad € 21.000 is als volgt opgebouwd:
 - De verhuiskosten bedragen daarbij € 5.993,- (peildatum 2018).
 - De specifieke kosten voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) vergoedingen en andere kleinere verhuiskaspecten gemiddeld € 500,-.
 - De advieskosten in de voorbereiding € 5.000,-
 - De sloopkosten € 9.000,-.

Met name de advies- en sloopkosten zijn sterk afhankelijk van de omvang, het type en de sloopwijze van de woning.

- Stichtingskosten en huurprijs
- Nieuw te bouwen woningen worden gebouwd met een stichtingskostenniveau van € 230.000 voor de categorie midden en € 220.000 voor de categorie sociaal inclusief (toegerekende) grondkosten. Dit is gebaseerd op een prijspeil 2019 en dus rekening houdend met de forse bouwkostenstijging in 2017/2018. Hiermee zijn dit maximale stichtingskosten om met een minimaal maatschappelijk rendement huurwoningen met een acceptabele huurprijs te kunnen realiseren. Deze bovengenoemde stichtingskosten passen binnen het vastgestelde Investeringsstatuut.

- De nieuwe gemiddelde aanvangshuren per prijspeil 2019 zijn daarbij gesteld vanaf € 595 (sociale huur) tot € 850 (middendure huur). Uiteindelijk wordt het complex gewaardeerd op de balans tegen de actuele marktwaarde. Bij sloop dient daarnaast rekening gehouden te worden met de afwaardering van het huidige vastgoed tegen de laatste actuele waarde en de bovengenoemde sloop en verhuiskosten. In geval van eigen grond staat daar een opbrengst tegenover van de toe te rekenen sociale grondwaarde (per prijspeil 2019: € 24.000,- incl. BTW).
- Huurderving: De huurderving als gevolg van het niet meer verhuren van de woningen die gesloopt gaan worden loopt in 5 jaar gelijkmatig op van 0% naar 100%.
- Vervangende nieuwbouw en exploitatie 1,5 jaar na jaar van sloop.

In 2018 heeft de besluitvorming rondom de 10 woningen aan de Raadhuisweg plaatsgevonden. In 2019 zullen de plannen verder uitgewerkt worden, zodat naar verwachting in 2020 gestart kan worden met de sloop van de woningen. Voor de Om-en-om woningen zal 2019 benut worden voor het uitwerken van de varianten restauratie / renovatie en sloop / nieuwbouw. In het voorjaar van 2019 zal er advies uitgebracht worden.

Nieuwbouw

Voor de planning van de nieuwbouw voor de komende jaren verwijst WBVR u naar Hoofdstuk 3 Prestatieafspraken, paragraaf B Beschikbaarheid.

Renovatie

Bij renovatie wordt uitgegaan van een gemiddelde kosten van € 80.000 per woning inclusief BTW en inclusief bijkomende kosten sociaal plan. Bij renovatie worden de woningen verduurzaamd op minimaal Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). De gemiddelde kosten zijn afgeleid van ervaringscijfers van de organisatie "De Stroomversnelling" en getoetst aan de kengetallen van de Aedes Routekaart CO2 neutraal in 2050.

4.3. Onderhoud en woningverbetering

In onderstaande tabel zijn de navolgende uitgaven voor onderhoud en verbeteringen opgenomen tot en met 2028 (prijspeil 2019). Energetisch wordt tot 2021 weergegeven.

Tabel Uitgaven en onderhoud / verbeteringen tot en met 2028

Omschrijving	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Klachtenonderhoud	325.931	322.889	322.889	307.069	307.069	290.032	290.032	282.122	282.122	268.431
Mutatieonderhoud	173.171	171.591	171.591	163.375	163.375	163.375	163.375	163.375	163.375	163.375
Planmatig onderhoud	1.133.916	1.231.180	1.145.597	1.072.312	1.071.464	1.240.382	1.317.673	1.274.539	1.381.210	1.067.562
Energetisch 1)	339.121	295.845	441.033	1)	1)	1)	1)	1)	1)	1)
Activeringen	366.878	337.075	338.469	73.836	145.377	98.732	117.087	180.763	51.985	71.630
STEP Subsidie 2	-73.900	-125.500								
Totaal	2.265.117	2.233.080	2.419.579	1.616.590	1.687.284	1.792.520	1.888.1066	1.900.799	1.878.692	1.570.998
Aantal VHE	1.122	1.110	1.119	1.192	1.145	1.195	1.163	1.1798	1.177	1.184
per VHE	2.019	2.012	2.162	1.356	1.473	1.500	1.623	1.612	1.596	1.326

1) In 2021 loopt het huidige beleidsplan af en zijn alle woningen, behalve die nog een definitief label in het kader van de vernieuwing moeten krijgen (sloop of renovatie), op gemiddeld label B gebracht. Nieuw beleid voor verdere verduurzaming wordt op moment van samenstelling van deze begroting ontwikkeld. In dat nieuwe beleid wordt ook opgenomen, om zonnepanelen te leggen op de woningen welke geen energetische maatregelen hebben ondergaan met het oog op de onzekere toekomst, maar nog wel minimaal 10 jaar in exploitatie meegaan.

2) Gebaseerd op de verwachte controle en uitbetalingsdatum.

Voor het samenstellen van de onderhoudsbegroting is uitgegaan van totaal 1.122 woningen in exploitatie per 1 januari 2019.

Totaal meerjarenperspectief

De onderhoudslast per woning exclusief de energetische maatregelen per VHE zijn redelijk stabiel

	2019	2018	2017
Onderhoudslast per VHR	€ 2.019	€ 2.268	€ 2.857

Toekomst energetische maatregelen en scenario-inzichten

Omdat niet alle uitgaven in aanmerking komen voor activering, zal een deel van de energetische verbeteringen worden geactiveerd en een deel als last worden genomen. Voor de opvolgende jaren wordt, zoals toegelicht in bovenstaand schema, nog beleid ontwikkeld. Voor de meerjarenbegroting wordt er inzicht gegeven in enkele varianten/scenario's. Hierbij zal een scenario worden gegenereerd, voor de jaren 2022-2050 waarin de gegevens van de Aedesroutekaart als duurzaamheidsuitgaven zullen worden opgenomen. Op die manier ontstaat een eerste inzicht van de financiële (on)mogelijkheden van een verdere verduurzaming in lijn met de kabinetsplannen.

Overige toelichtingen

Voor reparatieonderhoud is € 290 per VHE per jaar ingerekend (prijspeil 2019). De dekking van de investeringen in woningverbetering vindt plaats door middel van huurverhoging indien dit vraaggestuurd of bij mutatie plaatsvindt. Voor de dekking van de investering in energetische maatregelen t/m 2021 is uitgegaan van een huurverhoging van gemiddeld € 13,00 per maand per VHE.

Jaarplan 2019 in relatie tot 2016 - 2017 - 2018

Het totale onderhoudsbudget 2019 is begroot op € 2.265.117,- . Gerelateerd aan het aantal verhuureenheden (1.122) bedragen de geharmoniseerde (exploitatie plus geactiveerd) onderhoudslasten voor 2019 € 2.019,- per woning.

Tabel Jaarplan 2019 in relatie tot 2016 - 2017 - 2018

Omschrijving	2019	2019	2018	2017
Aantal VHE's	1.122	1.122	1.137	1.174
Soort onderhoud	Totale begroting	Per VHE	Per VHE	Per VHE
Klachtenonderhoud	€ 325.931	€ 290	€ 282	€ 269
Mutatieonderhoud	€ 173.171	€ 154	€ 139	€ 153
Planmatig onderhoud	€ 1.133.916	€ 1.011	€ 1.126	€ 1.253
Energetisch)	€ 339.121	(51) € 302	(75) € 693	(45) € 697
Verbeteringen / investering	€ 366.878	€ 328	€ 28	€ 485
STEP Subsidie	€ -/- 73.900	€ - 66		
Totaal	€ 2.265.117	€ 2.019	€ 2.268	€ 2.857

* Volgens de Aedes benchmark 2016 en gewogen naar woningtype en bouwjaar-periode bedragen de geharmoniseerde onderhoudslasten € 2.146,- per woning per jaar.

* Tussen haakjes is aangegeven het aantal woningen dat energetisch is/wordt verbeterd.

Energetisch project: Energielabelwijziging van label D/E naar minimaal label A

In de meerjarenbegroting is tot en met 2021 het energetisch verbeteren van jaarlijks gemiddeld 50 woningen opgenomen. Bij het energetisch project wordt de gevel (extra) geïsoleerd door plaatsing van HR++ dubbelglas voorzien van zelfregelende roosters en worden de begane grondvloer en het dak geïsoleerd.

Voor 2019 worden hiervoor de volgende woningen voorgesteld:

-	Complex 7	: 9 woningen	Dorus Rijkerstraat 25-33,37,39,43-45 (RBW)
-	Complex 6	: 6 woningen	Groen van Prinstererlaan 33-43 (RBW)
-	Complex 59	: 6 woningen	Pr. Bernhardstraat 13-23 (Waarder)
-	Complex 58	: 6 woningen	Bm. Doormanstraat 7-13,17,19 (Driebruggen)
-	Complex 7	: 10 woningen	Doormanstraat 21-39 (RBW)
-	Complex 6	: <u>14 woningen</u>	Kennedysingel 124-150 (RBW)
	Totaal	: 51 woningen	

Subsidie STEP

Via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna te noemen RvO) hebben er meerdere aanvragen vanuit WBVR inzake Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) plaatsgevonden. In onderstaande tabel wordt er een overzicht weergegeven van de aanvragen en het verwachte controlemoment van de RvO. Voor 2019 en 2020 wordt er een teruggave begroot van € 73.900,- resp. € 125.500,-.

Referentie	Omschrijving	Indiendatum	Aantal woning en	Bedrag	Controle RVO
SEH1600387	Complex 15	12-7-2016	11	€ 16.500	8-9-2018
SEH1600778	Complex 7, 14 en 58	28-11-2016	22	€ 47.100	5-12-2018
SEH1601067	Aanvul. Woning complex 7	8-12-2016	1	€ 4.800	27-1-2019
SEH1700490	Energetisch project 2017	16-5-2017	34	€ 69.100	12-7-2019
SEH1701436	Energetisch project Mesdagstraat	14-12-2017	1	€ 2.800	16-1-2020
SEH1800726	Energetisch project 2018	15-5-2018	62	€ 122.700	5-6-2020

Buitenschilderwerk

In totaal worden 134 woningen geschilderd. Alle 51 woningen genoemd onder energetisch project zijn hierin opgenomen.

4.4. Verkoop

Verkoop bestaande huurwoningen

In de begroting 2019 e.v. is uitgegaan van verkoop van 5 woningen per jaar op basis van het verkoopplan. De verkooppoule bestaat uit 37 woningen in de volgende straten met daarachter het aantal woningen per straat:

Anne Frankstraat (5)	Lindenlaan (2)
Beijerenstraat (6)	Prins Willem Alexanderstraat (1)
Dorus Rijkersstraat (9)	Prins Bernhardstraat (2)
Gruttolaan (1)	Prinses Beatrixstraat (1)
Kaagjesland (1)	Van der Veenstraat (1)
Koningin Julianastraat (2)	Veenmos (3)
Kosterdijk (3)	

4.5. Verhuur

In totaliteit verwachten wij circa 55 vrijkomende woningen per jaar, die via Woningnet voor verhuur worden aangeboden. Wij blijven monitoren of er geen knelpunten ontstaan in de vorm van groepen die nauwelijks of onvoldoende aan bod komen.

Huurbeleid

Huurbeleid DAEB bezit

In de begroting is de huursombenadering niet uitgewerkt op woningniveau. Er is voor het volledige bezit gerekend met een huurstijging van inflatie. De totale huurverhoging in een jaar mag een all-in inflatie bedragen (stijging bij mutatie energetische verbeteringen). De huurgrenzen stijgen ook met inflatie. De hoogste huurgrens, de liberalisatiegrens, is op basis van overheidsbeleid vastgesteld op € 720,42 per prijspeil 2019.

Aftopping van de huren

De huren worden, op basis van het huidige beleid, afgetopt op het niveau van de streefhuur. De streefhuur is per woning bepaald op basis van het portefeuillebeleid waarin is vastgesteld welke woning voor welke doelgroep is bestemd. De aftopping van woningen is zo ingericht dat in 2023 nog ruim 75% van het woningbezit valt in de categorieën goedkoop en betaalbaar, met een huur onder de aftoppingsgrens. Hiermee wordt voldaan aan de prestatieafspraken met de gemeente.

Harmonisatie

Bij mutatie wordt de huur geharmoniseerd tot het niveau van de streefhuur (= 80% van de maximale huur) of de aftoppingsgrens. De gemiddelde mutatiegraad is 5,0%. Vanwege contractuele overeengekomen afspraken is de mutatiegraad voor Het Thomashuis en De Herbergier 0% gezet.

Huurderiving

Het percentage huurderiving is vastgesteld op 0,75%.

4.6. Leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid zijn geraamd op € 12.500 per jaar (prijspeil 2019) en zijn opgenomen onder de algemene beheerskosten. Deze bestaan uit kosten voor buurtbemiddeling en uren van de afdeling woondiensten.

4.7. Algemene Parameters

Parameters van AW - dPi

De volgende parameters zijn, conform de leidraad economische parameters dPi 2018, opgenomen:

	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Lange rente
2019	2,3%	3,1%	4,2%	4,2%	1,7%
2020	2,2%	2,8%	2,8%	2,8%	2,4%
2021	2,1%	2,6%	2,6%	2,6%	3,1%
2022	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	3,2%
2023	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	3,2%

Financieringsbeleid

Het aantrekken van financieringen is gebaseerd op de uitgangspunten van het Treasurystatuut. Het gebruik van derivaten is volgens het statuut niet toegestaan. De in de begroting gehanteerde financieringsrente is vastgesteld op 5,00%. Het gemiddeld rentepercentage van de huidige portefeuille bedraagt ultimo 2017 3,11%. Bij het aantrekken van nieuwe financieringsmiddelen wordt in de begroting rekening gehouden met de kredietfaciliteit van € 1.000.000. Voor 2019 verwachten wij geen nieuwe leningen nodig te hebben.

Saneringsheffing en verhuurdersheffing

De saneringsheffing is ingerekend tegen € 76 per woning, conform de opgave van het AW bij de laatste dVi. Dit leidt tot een bedrag van € 88.000 per jaar. De verhuurdersheffing is voor 2019 ingerekend tegen de door de overheid vastgestelde percentages van 0,561% (2018: 0,591%). De tariefsverlaging wordt in absolute zin deels 'teniet gedaan' door de verwachte stijging van de WOZ waarden.

Uitgangspunten voor de overige bedrijfskosten

Als algemene prijsstijging voor 2019 nemen we 2,3% mee, de latere jaren conform de hierna genoemde parameters.

Meerjarenbegroting

Op basis van nieuwe CPB cijfers wordt per kwartaal door AW – dPi een nieuwe economie variant beschikbaar gesteld op het klantenportal. Voor onze algemene economische uitgangspunten wordt gebruik gemaakt van deze publicatie.

Solvabiliteit

De solvabiliteit wordt vanaf 2017 berekend op basis van marktwaarde in plaats van bedrijfswaarde. Voor de DAEB-tak wordt gerekend met de zogeheten bestemde marktwaarde. Dit is de marktwaarde, gecorrigeerd met streefhuren in plaats van markthuren en op basis van volledig door exploiteren en niet, zoals bij marktwaarde, op basis van uitponden. De normen voor de DAEB-tak zijn >20% en voor de niet-DAEB tak > 40%. De solvabiliteit voldoet aan deze eisen.

Loan to Value

De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen het nominale schuldrestant en de beleidswaarde van het bezit. Over de gehele begrotingsperiode blijft de Loan to Value voor DAEB en Niet-DAEB gezamenlijk onder de norm van 75%. Voor de DAEB-tak overschrijdt de Loan to Value in 2028 de norm van 75%. Voor de Niet-DAEB-tak overschrijdt de Loan to Value in 2020 de norm van 75%.

Rentedekkingsgraad (DSCR)

De rentedekkingsgraad is een kengetal om vast te stellen in welke mate aan de renteverplichtingen voldaan kunnen worden. De norm is voor DAEB minimaal 1,4 en voor niet-DAEB minimaal 1,8. Gedurende de begrotingsperiode wordt ook aan deze norm voldaan.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen het nominale schuldrestant en de marktwaarde van het bezit. De norm voor zowel DAEB als niet-DAEB is 70% en deze norm wordt gehaald.

Bedrijfswaarde / beleidswaarde

In 2018 wordt de bedrijfswaarde ingewisseld voor de beleidswaarde. Het WSW heeft aangegeven dat de ratio's zoals hierboven genoemd ook onder deze beleidswaarde gehandhaafd blijven. In 2019 kunnen deze, afhankelijk van het landelijk effect van omzetting van bedrijfswaarde naar beleidswaarde, worden bijgesteld.

5. Winst en verliesrekening

5.1. Categorieale Winst- en Verliesrekening 2019

	BEGROOT 2018	FORECAST 2018	BEGROOT 2019
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	7.506.000	7.543.000	7.638.000
Vergoedingen servicekosten	195.000	190.000	190.000
Resultaat verkoop bestaand bezit	370.000	468.000	580.000
Erfpacht	55.000	41.000	36.000
Subsidie STEP	0	64.000	74.000
Som der bedrijfsopbrengsten	8.126.000	8.306.000	8.518.000
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	41.000	44.000	38.000
Lonen en salarissen	377.000	383.000	438.000
Sociale lasten	58.000	69.000	70.000
Pensioenlasten	57.000	63.000	71.000
Kosten onderhoud	1.757.000	1.700.000	1.628.000
Overige bedrijfskosten	1.249.000	1.457.000	1.183.000
Servicekosten	195.000	181.000	185.000
Verhuurdersheffing	1.244.000	1.140.000	1.130.000
Som der bedrijfslasten	4.917.000	5.037.000	4.743.000
Bedrijfsresultaat	3.209.000	3.269.000	3.775.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	-787.000	-1.290.000	-799.000
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	1.468.000	1.936.000	2.489.000
Financieringslasten			
Rentebaten		3.000	4.000
Rentelasten	-895.000	-897.000	-845.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	2.972.000	3.021.000	4.624.000
Vennootschapsbelasting	0	-473.000	-588.000
Jaarresultaat	2.972.000	2.548.000	4.036.000

5.2. Functionele winst- en verliesrekening

	BEGROOT 2018	FORECAST 2018	BEGROOT 2019
Huuropbrengsten	7.506.000	7.543.000	7.638.000
Opbrengst servicecontracten	195.000	190.000	190.000
Lasten Servicecontracten	-195.000	-181.000	-185.000
Lasten Verhuur en beheeractiviteiten	-1.972.932	-2.385.000	-2.322.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.925.659	-1.701.000	-1.629.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-769.437	-518.000	-522.000
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	-44.000	-38.000
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.837.972	2.904.000	3.132.000
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	699.000	856.000	987.000
Toegerekende organisatiekosten	-11.006	-12.000	-12.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-329.000	-376.000	-395.000
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	358.994	468.000	580.000
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-787.000	-1.290.000	-799.000
Niet-gerealiseerde waardever. Vastgoedportefeuille	1.431.548	1.936.000	2.490.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	644.548	646.000	1.691.000
Opbrengsten overige activiteiten	55.000	64.000	74.000
Kosten overige activiteiten	0	-160.000	0
Netto resultaat overige activiteiten	55.000	-96.000	74.000
Overige organisatiekosten	0	0	0
Leefbaarheid	-29.513	-7.000	-12.000
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	3.000	4.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-895.000	-897.000	-845.000
Saldo financiële baten en lasten	-895.000	-894.000	-841.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.972.000	3.021.000	4.624.000
Belastingen	0	-473.000	-588.000
Totaal jaarresultaat	2.972.000	2.548.000	4.036.000

Opbrengsten overige activiteiten 2019 en 2020 betreft de te verwachten Subsidie STEP, welke aangevraagd is bij RvO. De kosten overige activiteiten 2018 betreft de afrekening van de verkoop woning Kosterdijk.

5.3. Toelichting op de begroting 2019

Huren

De toename van de huur ten opzichte van de begroting 2018 kan worden verklaard door de stijging van de reguliere huurverhoging en de huurverhoging bij mutatie.

Vergoedingen

De vergoedingen zijn de bedragen die door huurders worden betaald voor servicekosten, energie algemene ruimten etc. Deze vergoedingen zijn vrijwel gelijk aan de servicekosten die WBVR betaalt.

Resultaat verkoop woningen

In de begroting 2019 is rekening gehouden met de verkoop van 5 Niet-DAEB huurwoningen. De netto opbrengst is begroot op € 580.000. Deze opbrengst bestaat uit de verkoopopbrengst +/- de marktwaarde van de woningen zoals geactiveerd op de balans.

Erfpacht en overige opbrengsten

Onder deze post zijn in de forecast 2018 en de begroting 2019 de inkomsten uit erfpacht van grond en de verwachte subsidie STEP opgenomen.

Lonen en salarissen/sociale lasten/pensioenpremie

De toename van de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenpremies kan worden verklaard door:

- 2 nieuwe medewerkers een volledig jaar in dienst
- Stijging door indexering voor het jaar 2019.

De overige personeelskosten zijn opgenomen onder de noemer Overige bedrijfskosten.

Onderhoud

Zie Hoofdstuk 4.3 voor een toelichting op de post onderhoud.

Overige bedrijfskosten

De daling van de overige bedrijfskosten ten opzicht van 2018 wordt grotendeels verklaard door:

- Daling van de inhuurkosten van de interim Financieel Coördinator.
- In een overeenkomst tussen WBVR en gemeente zijn er afspraken gemaakt omtrent de ontwikkeling Maximalocatie te Waarder. Onderdeel van deze overeenkomst is dat de gemeente en WBVR gezamenlijk de kosten en opbrengsten zullen dragen voor verkoop woning Kosterdijk. De afrekening ad € 160.000 is volgens genoemde afspraak opgenomen in kosten van 2018.

Afschrijvingen

Dit betreft de afschrijving op lineaire basis van de overige goederen in exploitatie.

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa

De sloop van 7 woningen Waarder zorgt voor een negatief resultaat van +/- € 799.000.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeveranderingen bestaan uit de waarde mutaties als gevolg van investeringen in bestaand bezit (-/- € 925.000) en autonome mutatie van de marktwaarde van vastgoed in bezit (€ 3.414.000).

Resultaat

Het jaarresultaat van de begroting 2019 ligt ruim € 1.488.000 hoger dan dat van de begroting 2018, het bedrijfsresultaat is ruim € 506.000 hoger. Het verschil tussen het bedrijfsresultaat en het jaarresultaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardeverandering in de vastgoedportefeuille.

6. Meerjarenbegroting 2019-2028

6.1. Investeringsbegroting

Investeringsbegroting											
Investeringsbegroting 2019-2028	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nieuwbouw	0	0	-6.348	-10.541	0	0	-11.239	-6.634	0	-4.646	-2.446
DAEB	0	0	-6.348	-9.706	0	0	-9.574	-3.227	0	-2.260	0
Nieuwbouwcomplex Bunderhof	0	0	-1.622	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Groendijck Oost	0	0	-2.754	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Waarder EGW middel	0	0	-1.643	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Waarder groot	0	0	-329	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Reesveld	0	0	0	-3.285	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Raadhuisweg app klein	0	0	0	-6.421	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Rietveld woning middel	0	0	0	0	0	0	-9.574	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex DAEB	0	0	0	0	0	0	0	-3.227	0	-2.260	0
Niet-DAEB	0	0	0	-835	0	0	-1.665	-3.407	0	-2.386	-2.446
Nieuwbouwcomplex Raadhuisweg app groot	0	0	0	-835	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Rietveld woning groot	0	0	0	0	0	0	-1.665	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Niet-DAEB	0	0	0	0	0	0	0	-3.407	0	-2.386	-2.446
Overige investeringen	155	-90	-12	306	19	-468	-2.893	-833	-882	-54	-81
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop	856	987	1.068	1.098	1.134	1.150	0	0	0	0	0
Sloop	99	-153	-225	0	-1.041	0	0	-713	-679	0	0
Renovaties	0	0	0	0	0	-1.463	-2.800	0	0	0	0
Verbeteringen bestaand bezit	-77	-581	-549	-226	-74	-155	-93	-120	-203	-54	-81
EPA maatregelen	-723	-343	-306	-566	0	0	0	0	0	0	0
Totaal Investerings	155	-90	-6.360	-10.235	19	-468	-14.132	-7.467	-882	-4.700	-2.527

6.2 Balans 2019-2028 DAEB en Niet-DAEB

DAEB en Niet-DAEB												
Activa	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Materiële vaste activa	133.769	134.888	139.104	149.880	162.325	159.041	162.842	174.070	178.479	178.860	186.732	193.516
MVA in exploitatie	133.314	134.113	136.388	146.041	160.263	156.187	159.179	171.876	177.574	177.177	185.284	192.148
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	136	457	2.395	3.383	1.654	2.490	3.347	1.924	680	1.466	1.240	1.195
MVA ten dienste van exploitatie	319	318	321	456	408	364	316	270	225	217	208	173
Financiële vaste activa	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	1
Overige leningen / deelnemingen	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	1
Vaste Activa	133.870	134.989	139.205	149.981	162.426	159.142	162.943	174.171	178.580	178.961	186.833	193.517
Huurdebiteuren	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Overige vorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende activa	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Liquide middelen	5.001	4.578	3.032	3.185	3.355	3.808	4.541	2.663	0	0	0	643
Vlottende Activa	5.022	4.599	3.053	3.206	3.376	3.829	4.562	2.684	22	22	22	665
Totaal activa	138.892	139.588	142.258	153.187	165.802	162.971	167.505	176.855	178.602	178.983	186.855	194.182
Passiva												
Overige reserve	12.844	17.148	19.800	22.003	23.859	25.865	29.520	29.890	30.960	32.461	34.645	37.359
Herwaarderingsreserve	94.085	92.328	93.709	96.722	100.753	96.491	97.408	97.759	96.708	95.632	98.596	102.394
Eigen vermogen	106.929	109.476	113.509	118.725	124.612	122.356	126.928	127.649	127.668	128.093	133.241	139.753
Leningen o/g	28.662	26.456	26.245	31.635	38.342	37.823	37.819	46.185	47.811	47.853	50.415	52.183
Voorzieningen	1.537	2.010	861	101	26	-18	-31	-19	9	18	12	10
Langlopende schulden	30.199	28.466	27.106	31.736	38.368	37.805	37.788	46.166	47.820	47.871	50.427	52.193
Rekeneing-courant Bank	0	0	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	902	1.000	0
Crediteuren	512	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Belastingen	162	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Overlopende passiva	1.089	1.065	1.062	1.145	1.241	1.230	1.210	1.458	1.533	1.538	1.606	1.656
Nog te betalen VPB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kortlopende schulden	1.764	1.647	1.642	2.724	2.822	2.811	2.788	3.038	3.113	3.019	3.186	2.235
Totaal passiva	138.892	139.588	142.258	153.187	165.802	162.971	167.505	176.855	178.602	178.983	186.855	194.182

De hoge stand van de liquide middelen betreft voornamelijk Niet-DAEB woningen.

6.3. Resultatenrekening 2019-2028

RESULTATENREKENING DAEB en Niet-DAEB											
Resultatenrekening	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Huuropbrengsten	7.543	7.638	7.868	8.013	8.510	8.704	9.051	9.400	9.699	9.975	10.378
Huurinkomsten	7.690	7.771	7.959	8.369	8.723	8.769	9.350	9.940	9.987	10.050	10.457
Huurderving	-147	-133	-91	-356	-213	-65	-299	-540	-288	-75	-79
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	468	580	568	696	675	699	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	295	300	357	236	241	245	250	254	260	265	270
Overige bedrijfsopbrengsten - Subsidie STEP	105	110	163	37	38	39	40	40	41	42	43
Opbrengst servicekosten	190	190	194	199	203	206	210	214	219	223	227
Bedrijfsopbrengsten	8.306	8.518	8.793	8.945	9.426	9.648	9.301	9.654	9.959	10.240	10.648
Afschrijvingen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-44	-38	-35	-68	-64	-67	-67	-64	-33	-34	-35
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-1.290	-799	-2.719	-1.502	-8.063	0	-2.092	-5.247	-4.373	-230	52
Resultaat sloop / activering grond	-1.290	-799	-1.564	277	-8.063	0	256	-4.806	-4.373	102	52
Onrendabele investeringen	0	0	-1.155	-1.779	0	0	-2.348	-441	0	-332	0
Personeelslasten	-691	-648	-666	-685	-700	-719	-737	-755	-775	-794	-813
Onderhoudskosten	-1.700	-1.628	-1.742	-1.714	-1.688	-1.755	-2.007	-2.109	-2.181	-2.395	-2.033
Planmatig onderhoud	-1.270	-1.128	-1.233	-1.182	-1.153	-1.232	-1.438	-1.538	-1.594	-1.796	-1.425
Klachtenonderhoud	-320	-327	-332	-351	-365	-366	-386	-405	-411	-420	-437
Mutatieonderhoud	-110	-173	-177	-181	-170	-157	-183	-166	-176	-179	-171
Bedrijfskosten	-719	-551	-564	-544	-555	-568	-579	-589	-600	-611	-624
Belastingen	-511	-513	-522	-543	-562	-542	-568	-580	-587	-591	-607
Verzekeringen	-52	-50	-51	-53	-55	-55	-57	-60	-61	-62	-64
Verhuurdersheffing, Sanering en heffing AW	-1.140	-1.130	-1.271	-1.366	-1.432	-1.366	-1.310	-1.342	-1.373	-1.412	-1.446
Kosten servicekosten	-181	-185	-199	-204	-208	-211	-216	-220	-224	-229	-234
Bedrijfslasten	-6.328	-5.542	-7.769	-6.679	-13.327	-5.283	-7.633	-10.966	-10.207	-6.358	-5.804
Bedrijfsresultaat	1.978	2.976	1.024	2.266	-3.901	4.365	1.668	-1.312	-248	3.882	4.844
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.936	2.489	5.565	5.138	3.402	1.897	972	3.687	3.155	3.800	4.399
Rentebaten	3	4	3	21	43	69	59	41	0	0	10
Rentelasten	-897	-845	-923	-1.105	-1.258	-1.238	-1.530	-1.796	-1.890	-1.964	-2.069
Saldo financiële baten en lasten	-894	-841	-920	-1.084	-1.215	-1.169	-1.471	-1.755	-1.890	-1.964	-2.059
Resultaat voor belasting	3.020	4.624	5.669	6.320	-1.714	5.093	1.169	620	1.017	5.718	7.184
Te betalen Vennootschapsbelasting	-473	-588	-454	-433	-540	-521	-454	-600	-591	-569	-672
Jaarresultaat	2.547	4.036	5.215	5.887	-2.254	4.572	715	20	426	5.149	6.512

Het netto verkoopresultaat bestaand bezit is conform richtlijnen van WSW opgenomen tot jaar 2023. Vanaf jaar 2024 zijn er nog 7 woningen in de verkooppeule over.

6.4. Kasstromen 2018-2028

KASSTROMEN DAEB en Niet-DAEB											
Kasstromen 2018-2028	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cashflow operationele activiteiten	1.993	739	1.230	1.713	1.813	2.081	2.223	1.808	1.751	1.736	2.305
Huur	7.543	7.638	7.868	8.013	8.510	8.704	9.051	9.400	9.699	9.975	10.378
Opbrengst servicekosten	190	190	194	199	203	206	210	214	219	223	227
Overige bedrijfsopbrengsten	105	110	163	37	38	39	40	40	41	42	43
Rentebaten	104	102	93	102	115	132	112	85	38	30	29
Personeelskosten	-691	-648	-666	-685	-700	-719	-737	-755	-775	-794	-813
Lasten onderhoud	-1.700	-1.628	-1.742	-1.714	-1.688	-1.755	-2.007	-2.109	-2.181	-2.395	-2.033
Bedrijfskosten	-559	-551	-564	-544	-555	-568	-579	-589	-600	-611	-624
Belastingen	-511	-513	-522	-543	-562	-542	-568	-580	-587	-591	-607
Verzekeringen	-52	-50	-51	-53	-55	-55	-57	-60	-61	-62	-64
Verhuurderheffing	-1.066	-1.042	-1.181	-1.274	-1.338	-1.270	-1.310	-1.342	-1.373	-1.412	-1.446
Saneringssteun en heffing AW	-74	-88	-90	-92	-94	-96	0	0	0	0	0
Servicekosten	-181	-185	-199	-204	-208	-211	-216	-220	-224	-229	-234
Rentelasten	-1.020	-946	-930	-1.090	-1.341	-1.321	-1.336	-1.765	-1.924	-1.926	-2.038
Vennootschapsbelasting	-473	-588	-454	-433	-540	-521	-454	-600	-591	-569	-672
Mutatie balansposten	378	-1.062	-689	-6	28	58	74	89	70	55	159
Cashflow (des)investeringen	-209	-2.069	-7.467	-8.249	-837	-1.345	-12.473	-6.096	-1.693	-4.397	-2.429
Verkoop	856	987	1.068	1.098	1.134	1.150	0	0	0	0	0
Sloop	99	-153	-225	0	-1.041	0	0	-713	-679	0	0
Verbetering bestaand bezit	-800	-925	-855	-792	-74	-1.618	-2.893	-120	-203	-54	-81
<i>Kasstroom invest. Renovatie</i>	0	0	0	0	0	-1.463	-2.800	0	0	0	0
<i>Kasstroom Invest. Verbeteringen Diversen</i>	-77	-582	-549	-226	-74	-155	-93	-120	-203	-54	-81
<i>Kasstroom Invest. Energielabel X</i>	-723	-343	-306	-566	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	-321	-1.938	-7.285	-8.535	-836	-857	-9.560	-5.243	-786	-4.318	-2.348
Investeringen MVA ten dienst van exploitatie	-43	-40	-170	-20	-20	-20	-20	-20	-25	-25	0
Cashflow financieringsactiviteiten	-2.205	-212	5.391	6.706	-519	-3	8.366	1.626	42	2.561	1.769
Nieuwe leningen o/g	0	0	5.610	11.432	580	3.076	11.448	4.712	381	2.903	2.115
Stortingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	2.500	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-2.205	-212	-219	-4.726	-1.099	-3.079	-3.082	-5.586	-339	-342	-346
Toename / afname geldmiddelen	-421	-1.542	-846	170	457	733	-1.884	-2.662	100	-100	1.645

Uit het kasstroomoverzicht blijkt dat WBVR in 2019 geen externe financiering nodig heeft. De hoge liquide middelen betreffen voornamelijk Niet-DAEB woningen. De nieuwe leningen vanaf het jaar 2020 betreffen financieringen voor DAEB-woningen. In de nabije toekomst beoordeelt WBVR hoe om te gaan met nieuwe financieringen voor DAEB en Niet-DAEB woningen.

7. Meerjarenbegroting 2020-2028 DAEB

7.1 Balans 2017-2028, Resultatenrekening en Kasstromen DAEB 2018-2028

BALANS DAEB												
Activa	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Materiële vaste activa	122.817	124.088	128.434	138.743	150.534	147.234	151.108	160.739	161.444	161.175	166.042	169.661
MVA in exploitatie	122.431	123.431	126.010	135.491	148.907	145.019	148.290	159.575	160.952	160.370	165.652	169.147
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	136	420	2.200	3.041	1.429	2.030	2.646	1.005	346	672	270	407
MVA ten dienste van exploitatie	250	237	224	211	198	185	172	159	146	133	120	107
Financiële vaste activa	4.634	4.349	4.012	3.626	3.243	2.832	2.420	2.007	1.751	1.394	937	329
Startleningen DAEB-scheiding	4.533	4.248	3.911	3.525	3.142	2.731	2.319	1.906	1.650	1.293	836	328
Overige leningen / deelnemingen	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	1
Vaste Activa	127.451	128.437	132.446	142.369	153.777	150.066	153.528	162.746	163.195	162.569	166.979	169.990
Huurdebiteuren	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Overige vorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende activa	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Liquide middelen	3.050	2.058	131	0	0	0	0	0	0	0	0	643
Vlottende Activa	3.069	2.077	150	19	19	19	19	19	20	20	20	663
Totaal activa	130.520	130.514	132.596	142.388	153.796	150.085	153.547	162.765	163.215	162.589	166.999	170.653
Passiva												
Overige reserve	7.613	10.924	12.578	13.369	13.987	14.976	17.348	17.614	18.042	18.936	20.439	22.396
Herwaarderingsreserve	91.225	89.797	91.474	94.685	98.741	94.611	95.736	96.063	94.463	93.379	95.918	98.969
Eigen vermogen	98.838	100.721	104.052	108.054	112.728	109.587	113.084	113.677	112.505	112.315	116.357	121.365
Leningen o/g	28.662	26.456	26.245	31.635	38.342	37.823	37.819	46.185	47.708	47.369	47.635	47.289
Voorzieningen	1.383	1.809	775	91	23	-16	-28	-17	8	16	11	9
Langlopende schulden	30.045	28.265	27.020	31.726	38.365	37.807	37.791	46.168	47.716	47.385	47.646	47.298
Rekening-courant Bank	0	0	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	902	1.000	0
Crediteuren	462	361	360	361	360	359	360	360	362	360	360	360
Belastingen	146	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
Overlopende passiva	1.029	1.005	1.002	1.085	1.181	1.170	1.150	1.398	1.470	1.465	1.473	1.468
Nog te betalen VPB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kortlopende schulden	1.637	1.528	1.524	2.608	2.703	2.691	2.672	2.920	2.994	2.889	2.995	1.990
Totaal passiva	130.520	130.514	132.596	142.388	153.796	150.085	153.547	162.765	163.215	162.589	166.998	170.653

RESULTATENREKENING DAEB

Resultatenrekening	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Huuropbrengsten	6.946	7.054	7.298	7.438	7.906	8.109	8.417	8.645	8.808	8.992	9.249
Huurinkomsten	7.088	7.183	7.385	7.790	8.114	8.170	8.711	9.160	9.077	9.060	9.319
Huurderiving	-142	-129	-87	-352	-208	-61	-294	-515	-269	-68	-70
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	104	126	0	158	318	171	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	247	258	314	193	197	199	203	205	210	213	216
Overige bedrijfsopbrengsten - Subsidie STEP	65	75	127	1	1	1	1	1	1	1	1
Opbrengst servicekosten	182	183	187	192	196	198	202	204	209	212	215
Bedrijfsopbrengsten	7.297	7.438	7.612	7.789	8.421	8.479	8.620	8.850	9.018	9.205	9.465
Afschrijvingen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-1.290	-799	-2.728	-1.533	-8.063	0	-1.782	-5.320	-4.163	-281	0
Resultaat sloop / activering grond	-1.290	-799	-1.573	246	-8.063	0	218	-4.879	-4.163	51	0
Onrendabele investeringen	0	0	-1.155	-1.779	0	0	-2.000	-441	0	-332	0
Personeelslasten	-655	-617	-637	-656	-671	-691	-707	-718	-730	-744	-756
Onderhoudslasten	-1.580	-1.526	-1.648	-1.636	-1.609	-1.690	-1.912	-2.009	-2.081	-2.279	-1.904
Planmatig onderhoud	-1.169	-1.042	-1.162	-1.122	-1.089	-1.189	-1.366	-1.467	-1.525	-1.715	-1.335
Klachtenonderhoud	-303	-311	-317	-336	-350	-351	-370	-384	-387	-393	-405
Mutatieonderhoud	-108	-173	-169	-178	-170	-150	-176	-158	-169	-171	-164
Bedrijfskosten	-690	-523	-538	-520	-531	-544	-554	-560	-565	-573	-580
Belastingen	-485	-488	-498	-520	-538	-520	-544	-551	-552	-553	-563
Verzekeringen	-49	-48	-49	-51	-53	-53	-55	-57	-57	-58	-59
Verhuurdersheffing, Sanering en heffing AW	-1.105	-1.099	-1.240	-1.337	-1.404	-1.342	-1.289	-1.317	-1.347	-1.386	-1.419
Kosten servicekosten	-173	-178	-192	-197	-201	-205	-207	-209	-214	-217	-221
Bedrijfslasten	-6.040	-5.291	-7.543	-6.463	-13.083	-5.058	-7.063	-10.754	-9.722	-6.104	-5.515
Bedrijfsresultaat	1.257	2.147	69	1.326	-4.662	3.421	1.557	-1.904	-704	3.101	3.950
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.841	2.460	5.172	4.761	3.193	1.719	917	3.022	2.883	3.300	3.501
Rentebaten	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Rentelasten	-897	-845	-923	-1.105	-1.258	-1.238	-1.530	-1.793	-1.875	-1.878	-1.866
Saldo financiële baten en lasten	-894	-844	-923	-1.105	-1.258	-1.238	-1.530	-1.793	-1.875	-1.878	-1.856
Resultaat voor belasting	2.204	3.763	4.318	4.982	-2.727	3.902	944	-675	304	4.523	5.595
Te betalen Vennootschapsbelasting	-426	-529	-409	-390	-486	-469	-409	-540	-532	-512	-605
Jaarresultaat	1.778	3.234	3.909	4.592	-3.213	3.433	535	-1.215	-228	4.011	4.990

KASSTROMEN DAEB

Kasstroomen 2018-2028	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cashflow operationele activiteiten	1.718	521	967	1.327	1.374	1.587	1.725	1.237	1.105	1.038	1.613
Huur	6.946	7.054	7.298	7.438	7.906	8.109	8.417	8.645	8.808	8.992	9.249
Opbrengst servicekosten	182	183	187	192	196	198	202	204	209	212	215
Overige bedrijfsopbrengsten	65	75	127	1	1	1	1	1	1	1	1
Rentebaten	104	99	90	81	72	63	53	44	38	30	29
Personeelskosten	-655	-617	-637	-656	-671	-691	-707	-718	-730	-744	-756
Lasten onderhoud	-1.580	-1.526	-1.648	-1.636	-1.609	-1.690	-1.912	-2.009	-2.081	-2.279	-1.904
Bedrijfskosten	-530	-523	-538	-520	-531	-544	-554	-560	-565	-573	-580
Belastingen	-485	-488	-498	-520	-538	-520	-544	-551	-552	-553	-563
Verzekeringen	-49	-48	-49	-51	-53	-53	-55	-57	-57	-58	-59
Verhuurderheffing	-1.035	-1.015	-1.154	-1.249	-1.314	-1.250	-1.289	-1.317	-1.347	-1.386	-1.419
Saneringssteun en heffing AW	-70	-84	-86	-88	-90	-92	0	0	0	0	0
Servicekosten	-173	-178	-192	-197	-201	-205	-207	-209	-214	-217	-221
Rentelasten	-916	-848	-840	-1.009	-1.269	-1.258	-1.283	-1.721	-1.881	-1.870	-1.872
Vennootschapsbelasting	-426	-529	-409	-390	-486	-469	-409	-540	-532	-512	-605
Mutatie balansposten	340	-1.034	-684	-69	-39	-12	12	25	8	-5	98
Cashflow (des)investeringen	-789	-2.571	-7.877	-8.417	-1.265	-1.997	-10.508	-3.016	-1.024	-1.861	-131
Verkoop	149	183	0	216	451	237	0	0	0	0	0
Sloop	99	-153	-225	0	-1.041	0	0	-713	-653	0	0
Verbetering bestaand bezit	-753	-821	-834	-785	-74	-1.618	-2.793	-120	-203	-54	-81
<i>Kasstroom invest. Renovatie</i>	0	0	0	0	0	-1.463	-2.700	0	0	0	0
<i>Kasstroom Invest. Verbeteringen Diversen</i>	-67	-547	-528	-219	-74	-155	-93	-120	-203	-54	-81
<i>Kasstroom Invest. Energielabel X</i>	-686	-274	-306	-566	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	-284	-1.780	-6.818	-7.848	-601	-616	-7.715	-2.494	-326	-1.807	-137
Investeringen MVA ten dienst van exploitatie	0	0	0	0	0	0	0	311	158	0	87
Cashflow financieringsactiviteiten	-1.920	125	5.777	7.089	-108	409	8.779	1.779	18	723	162
Nieuwe leningen o/g	0	0	5.610	11.432	580	3.076	11.448	4.609	0	608	0
Stortingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	2.500	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-1.920	125	167	-4.343	-688	-2.667	-2.669	-5.330	18	115	162
Toename / afname geldmiddelen	-991	-1.925	-1.133	-1	1	-1	-4	0	99	-100	1.644

7.2 Balans 2017-2028, Resultatenrekening en Kasstromen Niet-DAEB 2018-2028

BALANS Niet-DAEB												
Activa	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Materiële vaste activa	10.952	10.800	10.670	11.137	11.791	11.807	11.734	13.331	17.035	17.685	20.690	23.855
MVA in exploitatie	10.883	10.682	10.378	10.550	11.356	11.168	10.889	12.301	16.622	16.807	19.632	23.001
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	37	195	342	225	460	701	919	334	794	970	788
MVA ten dienste van exploitatie	69	81	97	245	210	179	144	111	79	84	88	66
Financiële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige leningen / deelnemingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaste Activa	10.952	10.800	10.670	11.137	11.791	11.807	11.734	13.331	17.035	17.685	20.690	23.855
Huurdebiteuren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende activa	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Liquide middelen	1.951	2.520	2.901	3.185	3.355	3.808	4.541	2.663	0	0	0	0
Vlottende Activa	1.953	2.522	2.903	3.187	3.357	3.810	4.543	2.665	2	2	2	2
Totaal activa	12.905	13.322	13.573	14.324	15.148	15.617	16.277	15.996	17.037	17.687	20.692	23.857
Passiva												
Overige reserve	5.231	6.224	7.222	8.634	9.872	10.889	12.172	12.276	12.918	13.525	14.206	14.963
Herwaarderingsreserve	2.860	2.531	2.235	2.037	2.012	1.880	1.672	1.696	2.245	2.253	2.678	3.425
Eigen vermogen	8.091	8.755	9.457	10.671	11.884	12.769	13.844	13.972	15.163	15.778	16.884	18.388
Leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	103	484	2.780	4.894
Startlening DAEB-scheiding	4.533	4.248	3.911	3.525	3.142	2.731	2.319	1.906	1.650	1.293	836	328
Voorzieningen	154	201	86	10	3	-2	-3	-2	1	2	1	1
Langlopende schulden	4.687	4.449	3.997	3.535	3.145	2.729	2.316	1.904	1.754	1.779	3.617	5.223
Rekening-courant Bank	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediteuren	51	40	40	40	41	41	39	42	39	39	40	40
Belastingen	16	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Overlopende passiva	60	60	60	60	60	60	60	60	63	73	133	188
Nog te betalen VPB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kortlopende schulden	127	118	118	118	119	119	117	120	120	130	191	246
Totaal passiva	12.905	13.322	13.572	14.324	15.148	15.617	16.277	15.996	17.037	17.687	20.692	23.857

RESULTATENREKENING Niet-DAEB

Resultatenrekening	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Huuropbrengsten	597	584	570	575	604	595	634	755	891	983	1.129
Huurinkomsten	602	588	574	579	609	599	639	780	910	990	1.138
Huurderiving	-5	-4	-4	-4	-5	-4	-5	-25	-19	-7	-9
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	364	454	568	538	357	528	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	48	42	43	43	44	46	47	49	50	52	54
Overige bedrijfsopbrengsten - Subsidie STEP	40	35	36	36	37	38	39	39	40	41	42
Opbrengst servicekosten	8	7	7	7	7	8	8	10	10	11	12
Bedrijfsopbrengsten	1.009	1.080	1.181	1.156	1.005	1.169	681	804	941	1.035	1.183
Afschrijvingen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-31	-25	-22	-55	-51	-54	-54	-51	-20	-21	-22
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	0	0	9	31	0	0	-310	73	-210	51	52
Resultaat sloop / activering grond	0	0	9	31	0	0	38	73	-210	51	52
Onrendabele investeringen	0	0	0	0	0	0	-348	0	0	0	0
Personeelslasten	-36	-31	-29	-29	-29	-28	-30	-37	-45	-50	-57
Onderhoudslasten	-120	-102	-94	-78	-79	-65	-95	-100	-100	-116	-129
Planmatig onderhoud	-101	-86	-71	-60	-64	-43	-72	-71	-69	-81	-90
Klachtenonderhoud	-17	-16	-15	-15	-15	-15	-16	-21	-24	-27	-32
Mutatieonderhoud	-2	0	-8	-3	0	-7	-7	-8	-7	-8	-7
Bedrijfskosten	-29	-28	-26	-24	-24	-24	-25	-29	-35	-38	-44
Belastingen	-26	-25	-24	-23	-24	-22	-24	-29	-35	-38	-44
Verzekeringen	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-4	-4	-5
Verhuurdersheffing, Sanering en heffing AW	-35	-31	-31	-29	-28	-24	-21	-25	-26	-26	-27
Kosten servicekosten	-8	-7	-7	-7	-7	-6	-9	-11	-10	-12	-13
Bedrijfslasten	-288	-251	-226	-216	-244	-225	-570	-212	-485	-254	-289
Bedrijfsresultaat	721	829	955	940	761	944	111	592	456	781	894
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95	29	393	377	209	178	55	665	272	500	898
Rentebaten	0	3	3	21	43	69	59	41	0	0	0
Rentelasten	0	0	0	0	0	0	0	-3	-15	-86	-203
Saldo financiële baten en lasten	0	3	3	21	43	69	59	38	-15	-86	-203
Resultaat voor belasting	816	861	1.351	1.338	1.013	1.191	225	1.295	713	1.195	1.589
Te betalen Vennootschapsbelasting	-47	-59	-45	-43	-54	-52	-45	-60	-59	-57	-67
Jaarresultaat	769	802	1.306	1.295	959	1.139	180	1.235	654	1.138	1.522

Het netto verkoopresultaat bestaand bezit is conform richtlijnen van WSW opgenomen tot jaar 2023.

KASSTROMEN Niet-DAEB

Kasstroomen 2018-2028	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cashflow operationele activiteiten	275	218	263	386	439	494	498	571	646	698	692
Huur	597	584	570	575	604	595	634	755	891	983	1.129
Opbrengst servicekosten	8	7	7	7	7	8	8	10	10	11	12
Overige bedrijfsopbrengsten	40	35	36	36	37	38	39	39	40	41	42
Rentebaten	0	3	3	21	43	69	59	41	0	0	0
Personeelskosten	-36	-31	-29	-29	-29	-28	-30	-37	-45	-50	-57
Lasten onderhoud	-120	-102	-94	-78	-79	-65	-95	-100	-100	-116	-129
Bedrijfskosten	-29	-28	-26	-24	-24	-24	-25	-29	-35	-38	-44
Belastingen	-26	-25	-24	-23	-24	-22	-24	-29	-35	-38	-44
Verzekeringen	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-4	-4	-5
Verhuurderheffing	-31	-27	-27	-25	-24	-20	-21	-25	-26	-26	-27
Saneringssteun en heffing AW	-4	-4	-4	-4	-4	-4	0	0	0	0	0
Servicekosten	-8	-7	-7	-7	-7	-6	-9	-11	-10	-12	-13
Rentelasten	-104	-98	-90	-81	-72	-63	-53	-44	-43	-56	-166
Vennootschapsbelasting	-47	-59	-45	-43	-54	-52	-45	-60	-59	-57	-67
Mutatie balansposten	38	-28	-5	63	67	70	62	64	62	60	61
Cashflow (des)investeringen	580	502	410	168	428	652	-1.965	-3.080	-669	-2.536	-2.298
Verkoop	707	804	1.068	882	683	913	0	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0	-26	0	0
Verbetering bestaand bezit	-47	-104	-21	-7	0	0	-100	0	0	0	0
<i>Kasstroom invest. Renovatie</i>	0	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	0
<i>Kasstroom Invest. Verbeteringen Diversen</i>	-10	-35	-21	-7	0	0	0	0	0	0	0
<i>Kasstroom Invest. Energielabel X</i>	-37	-69	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	-37	-158	-467	-687	-235	-241	-1.845	-2.749	-460	-2.511	-2.211
Investeringen MVA ten dienst van exploitatie	-43	-40	-170	-20	-20	-20	-20	-331	-183	-25	-87
Cashflow financieringsactiviteiten	-285	-337	-386	-383	-411	-412	-413	-153	24	1.838	1.607
Nieuwe leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	103	381	2.295	2.115
Stortingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-285	-337	-386	-383	-411	-412	-413	-256	-357	-457	-508
Toename / afname geldmiddelen	570	383	287	171	456	734	-1.880	-2.662	1	0	1

8. Kengetallen 2018-2028

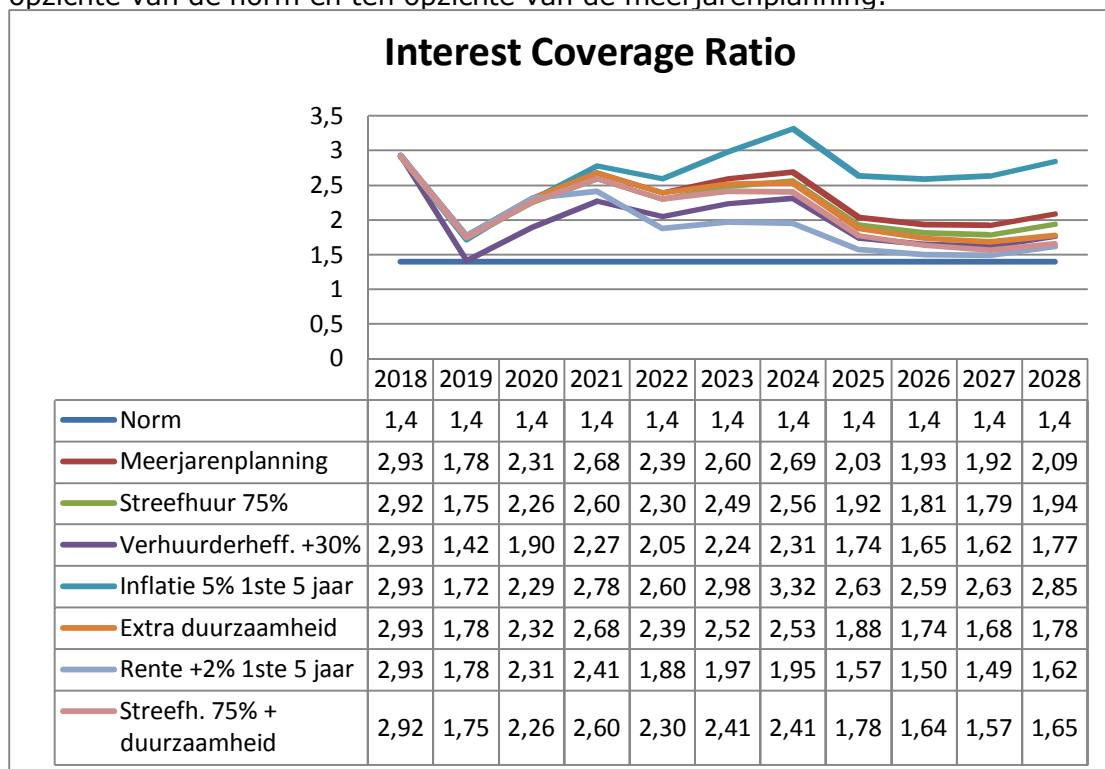
KENGETALLEN												
DAEB en Niet-DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	> 1,4	2,93	1,78	2,31	2,68	2,39	2,6	2,69	2,03	1,93	1,92	2,09
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar			2,27									
DSCR	> 1	2,08	1,22	1,48	1,73	1,65	1,81	1,95	1,77	1,65	1,64	1,61
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar			1,5									
Solvabiliteit o.b.v. volkhuisvest. bestemming	> 20	78,4	79,8	77,5	75,2	75,1	75,8	72,2	71,5	71,6	71,3	72
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	< 75	37,5	37,4	45,5	51,7	53,4	54	60,3	60,5	62,7	63,4	63
Loan to Value marktwaarde netto (%)	< 75	13,3	12,3	13,7	14,9	15,1	14,8	16,8	16,9	16,9	17,1	16,9
Dekkingsratio	< 70	20	19,5	22,6	24,8	25,1	24,6	27,6	27,7	27,7	27,9	27,3

DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	> 1,4	2,93	1,59	2,13	2,43	2,15	2,33	2,41	1,74	1,6	1,57	1,81
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar			2,06									
DSCR	> 1	2,34	1,37	1,73	1,94	1,8	1,95	2,11	1,72	1,63	1,68	1,71
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar			1,69									
Solvabiliteit o.b.v. volkhuisvest. bestemming	> 20	62,6	64,1	59,6	55,1	55,7	57,3	52,1	51,2	51,6	52,9	55,4
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	< 75	38	38,1	47,9	55,6	57,9	58,6	66,9	71,1	74,6	74,8	75,1
Loan to Value marktwaarde netto (%)	< 75	11,9	11,2	12,9	14,5	14,8	14,7	17,1	17,5	17,5	17,3	16,7
Dekkingsratio	< 70	18	17,7	21,5	24,3	24,9	24,6	28,4	29,2	29,3	28,9	27,8

Niet-DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	> 1,8	2,88	3,18	3,86	5,49	6,45	7,76	9,25	13,06	15,86	13,59	5,15
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar			4,39									
DSCR	> 1	0,97	0,72	0,73	1	1,06	1,2	1,21	2,21	1,72	1,47	1,27
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar			0,85									
Solvabiliteit o.b.v. volkhuisvest. bestemming	> 40		66,3	72,3	77,3	80,9	84,6	87	89,5	89,7	83,1	79,5
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	< 75	35,2	33,9	32,1	28,6	26,1	24,1	18,2	12,1	12	21	25,7
Loan to Value marktwaarde netto (%)	< 75	34,7	31,4	26,6	22,3	20	17,8	12,5	8,8	8,8	15,5	19,5
Dekkingsratio	< 70	46,9	44,2	38,8	31,5	27,7	24	17,1	11,3	11,3	19,4	23,7

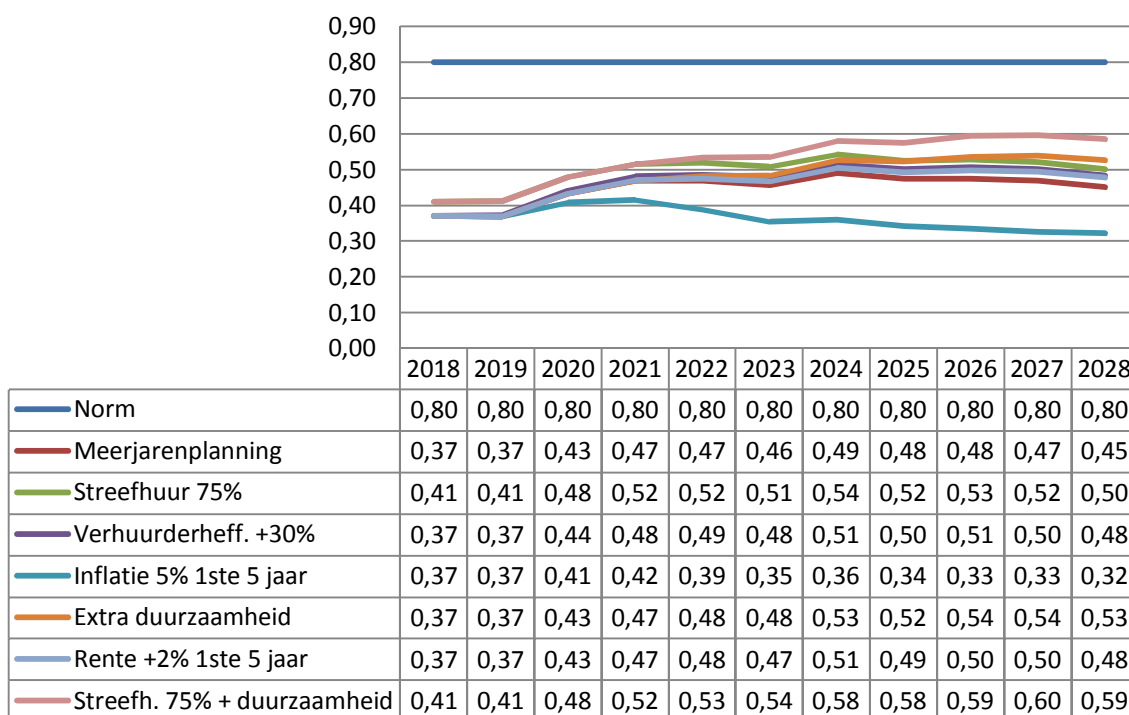
9. Scenario's

In onderstaande grafieken zijn de verschillende scenario's opgenomen per ratio ten opzichte van de norm en ten opzichte van de meerjarenplanning.



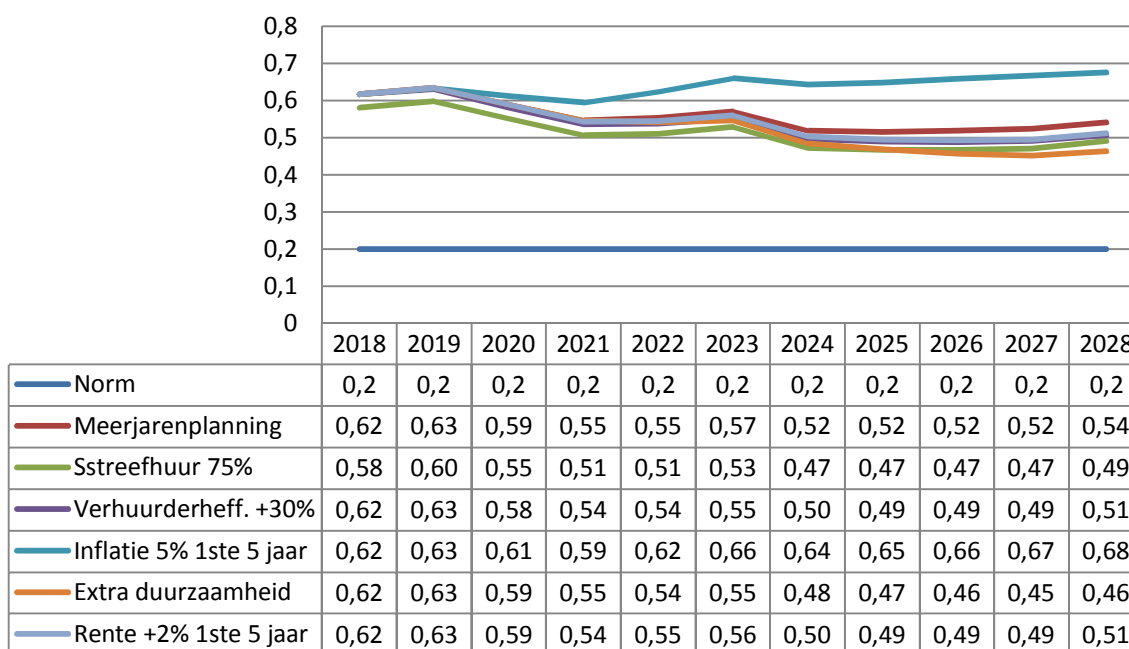
De Interest Coverage Ratio (ICR) meet in hoeverre WBV Reeuwijk in staat is haar rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom. Alle scenario's voldoen aan de gestelde norm.

Loan to Value: Beleidswaarde



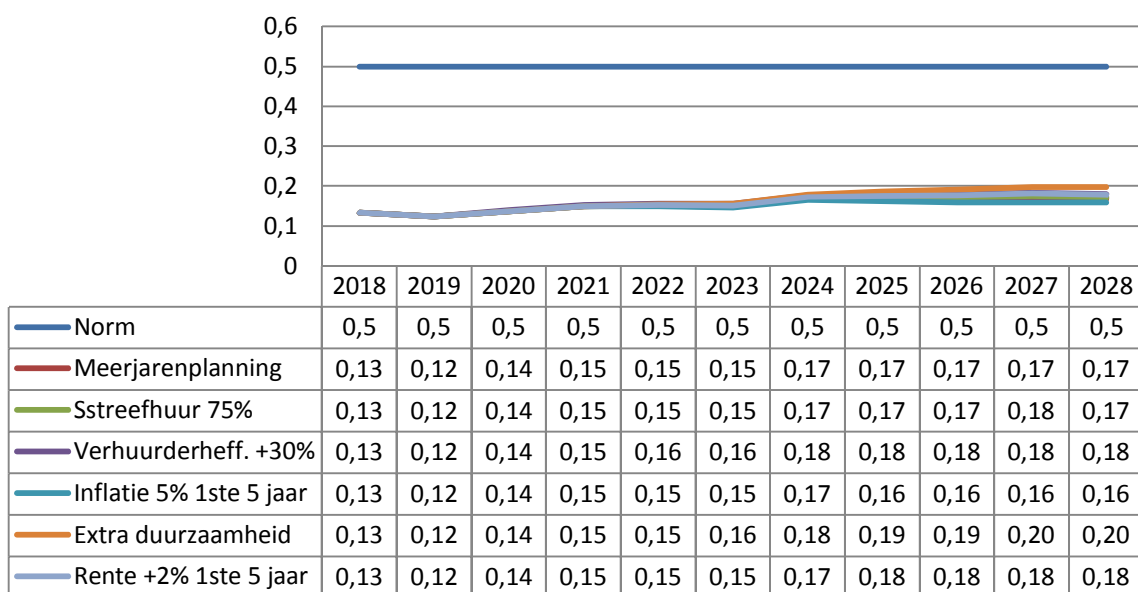
De Loan to Value: Beleidswaarde meet in hoeverre de schuldpositie van WBVR in verhouding staat met de beleidswaarde van het bezit in exploitatie. Alle scenario's voldoen aan de gestelde norm.

Solvabiliteit beleidswaarde



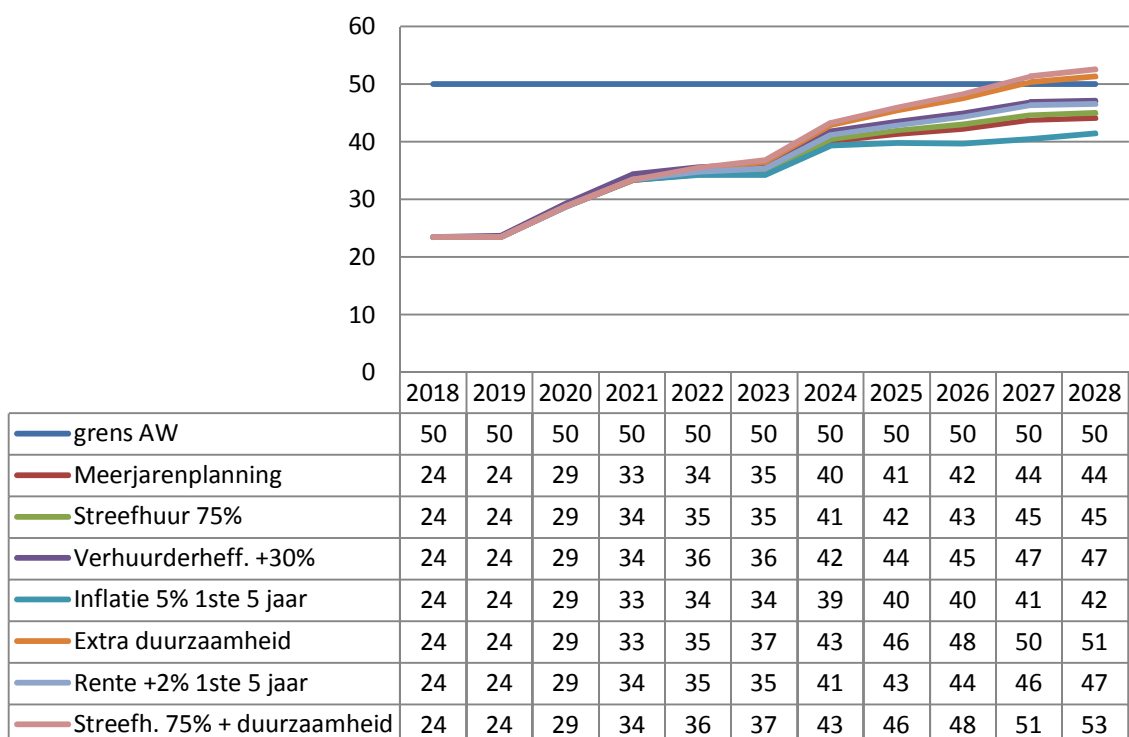
De solvabiliteit meet de omvang van het weerstandsvermogen van WBVR in relatie tot het totale vermogen. In alle scenario's blijven we ruim boven de norm.

Dekkingsratio



De dekkingsratio meet de verhouding tussen de marktwaarde van de woningen en het schuldrestant van de leningen. Alle scenario's voldoen direct aan de gestelde norm.

Schuld per gewogen vhe



Het verloop van de 5 scenario's is grotendeels hetzelfde. Alle scenario's voldoen direct aan de gestelde norm, maar WBVR ziet dat door de belastingen, nieuwbouw en duurzaamheidsopgave de schuld oplopen. In het scenario extra duurzaamheid bereikt WBVR in 2027 zelfs de huidige grens van de Aw.