



Begroting 2020

Meerjarenramingen 2020-2035

d.d. 31 oktober 2019

		
Naam document:	Begroting 2020	
Auteur:	Adriënne de Jong	
Gemaakt op:	31 oktober 2019	
Versie:	1	
IDnr MFiles:	65803	
Status:	<input type="checkbox"/> concept	definitief <input checked="" type="checkbox"/>
Vastgesteld:		
Door:	<input checked="" type="checkbox"/> MT	<input checked="" type="checkbox"/> RvC
Datum:	Klik of tik om een datum in te voeren.	Klik of tik om een datum in te voeren.
Optioneel handtekening		

1. Inhoud

.....	1
1. Voorwoord.....	3
2. Jaarplan.....	5
2.1. Vooraf.....	5
2.2. Jaarplan 2017-2020.....	5
3. Prestatieafspraken.....	11
4. Uitgangspunten Begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021 tot en met 2029	15
4.1. Algemeen.....	15
4.2. Portefeuillebeleid.....	15
4.3. Vernieuwing woningvoorraad.....	16
4.4. Onderhoud en woningverbetering	19
4.5. Verkoop.....	22
4.6. Verhuur	23
4.7. Leefbaarheid.....	23
4.8. Algemene parameters	24
5. Winst en verliesrekening	27
5.1. Categoriele Winst- en Verliesrekening 2020.....	27
5.2. Functionele winst- en verliesrekening 2020	28
5.3. Toelichting op de begroting 2020.....	29
6. Meerjarenbegroting 2020-2035	30
6.1 Balans 2020-2035 DAEB en Niet-DAEB	30
6.2. Categoriele resultatenrekening 2020 – 2035 DAEB en Niet-DAEB	31
6.3. Kasstromen 2020 – 2035 DAEB en Niet-DAEB	32
7. Kengetallen 2020-2035	33
Bijlage 1	34
Bijlage 2	37

1. Voorwoord

De begroting van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBV Reeuwijk) voor het jaar 2020 en de daaropvolgende jaren is in bijgaand document vastgelegd. Enkele belangrijke punten voor het opstellen van deze begroting zijn:

- Bijstelling van het huidig portefeuillebeleid.
- Verwerken van het nieuwe duurzaamheidsbeleid vanaf het jaar 2023: Dit nieuwe beleid gaat er vanuit dat vanaf het jaar 2023 tot en met het jaar 2050 ons woningbezit stap voor stap een CO2 neutrale status krijgt.
- Bijstelling van het huidig huurbeleid: Het belangrijkste daarbij is dat 75% van de woningvoorraad over de gehele periode, volgens de huidige regels, bereikbaar blijft voor bewoners die een beroep moeten doen op huurtoeslag.

Een begroting met de nodige ambitie

Voor de komende 15 jaar zijn, naast de meer reguliere onderhoudsuitgaven en verbeteringen, de volgende investeringen gepland:

Soort investering	Verhuurbare eenheden	Bedrag (* € 1.000)
Uitbreidingsnieuwbouw	58*	€ 8.907
Sloop / Vernieuwing		
Sloop	77	€ 1.540
Vernieuwing	130	€ 28.067
Renovatie	191	€ 20.566
Duurzaamheidsinvestering	246	€ 8.834

*) Inclusief 18 zorgeenheden en 2 gemeenschappelijke woonkamers van het Kloostergebouw

Deze ambitie vraagt van WBV Reeuwijk een sterke sturing op de geplande investeringen en uitgaven, omdat de investeringen de grenzen van ons investeringsvermogen raken. Mocht bijstelling noodzakelijk blijken dan kiest WBV Reeuwijk voor een prioritering waarbij de betaalbaarheid voorop staat, de beschikbaarheid daarop kort volgt en de duurzaamheid als derde element weegt.

Ook landelijk ziet WBV Reeuwijk dat de investeringsruimte van de corporaties door de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting zwaar wordt geraakt. Om de woningbouw in Nederland te stimuleren is in de regeringsbegroting van 2020 voor 10 jaar 2 maal 1 miljard euro beschikbaar gesteld. Los dat dit in verhouding tot de te betalen belasting een zeer beperkte overheidsbijdrage betreft, is de verwachting dat deze bijdrage enkel geldt voor gebieden waar de woningschaarste het grootst is. Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (Gemeente) valt waarschijnlijk niet onder deze gebieden.

De minister heeft een onderzoek uitgezet naar de toekomstige opgaven en middelen van de corporatiesector. WBV Reeuwijk hoopt en verwacht dat dit onderzoek duidelijk zal maken dat een (sterke) inperking c.q. omzetting in een investeringsaftrek van de verhuurderheffing noodzakelijk is om de gevraagde investeringsopgave mogelijk te maken.

Onze voorgenomen en met de Gemeente afgestemde activiteiten

Als uitgangspunt voor de begroting gelden zowel de plannen op basis van het bijgestelde portefeuillebeleid en bijgestelde huurbeleid als ons ondernemingsplan. Op basis van de woonvisie van de Gemeente maakt WBV Reeuwijk jaarlijks, in overleg met de Gemeente en de huurdersvereniging, prestatieafspraken. In hoofdstuk 2 Jaarplan en hoofdstuk 3 Prestatieafspraken worden deze bovengenoemde aspecten beschreven.

Woningmarkt en bouwkostenontwikkelingen

Zoals hierboven aangegeven is in 2019 ons portefeuillebeleid geactualiseerd op basis van de meest actuele woningmarktontwikkelingen. Vanuit de woningmarktontwikkelingen blijkt dat er tot het jaar 2035 nog uitbreidingsbehoefte bestaat tot ongeveer 1.200 verhuurbare eenheden (VHE's) voor WBV Reeuwijk. Deze uitbreiding van het woningbezit is ook in de meerjarenbegroting ingerekend. Ook de toenemende vergrijzing is een belangrijk element, alsook de toename van de 1 en 2 persoons huishoudens.

Naast dit alles geldt bovendien dat de stijging van de bouwkosten extreem hoog is en het realiseren van nieuwbouw met een acceptabel stichtingskostenniveau en een sociale huurprijs steeds moeilijker wordt. Staat het lange termijn verdienmodel voor sociale huurwoningen door de hoge heffingen en belastingen al onder druk, de bouwkostenstijging maakt verantwoord maatschappelijk investeren nog moeilijker.

Duurzaamheid

In de begroting zijn op het gebied "Duurzaamheid" de financiële effecten opgenomen van het huidige beleid. Dit huidige beleid is aangevuld met het beleid om vanaf 2023 tot en met 2050 het woningbezit te verduurzamen tot CO2 neutraal. Het huidige beleid gaat uit van een gemiddelde woningvoorraad met een label B in het jaar 2021. Het jaar 2022 wordt als tussenjaar gebruikt om voorbereidingen te treffen voor de jaren vanaf 2023. Vanaf het jaar 2023 worden als eerste de min of meer technisch bewezen duurzaamheidsmaatregelen gepland zoals bijvoorbeeld meer isoleren en plaatsen van zonnepanelen. In de laatste jaren richting 2050 is een kostenpost ingecalculereerd voor de alternatieve warmteoplossingen ter vervanging van het aardgas. Deze kostenpost is gebaseerd op de door Aedes (brancheorganisatie) onderzochte kengetallen. Op basis van de door Aedes vastgestelde besparingstabel per labelsprong is voor de investeringen vanaf het jaar 2023 voorzichtigheidshalve 50% als huurbijdrage van de huurders ingerekend.

Heffingen en belastingen

De afgelopen jaren is de verhuurderheffing geïntroduceerd. Dit is een belasting voor corporaties welke ruim 3 maal de maandhuur van alle VHE's beslaat. In eerste instantie is dit bedoeld om in de periode van recessie bij te dragen aan het overheidstekort. Niettemin, in geval van hoogconjunctuur, wordt deze belasting onverminderd doorgezet. Daarnaast betaalt WBV Reeuwijk jaarlijks (behalve het jaar 2019) een solidariteitsbijdrage voor collega's met financiële problemen en voor het eerst raakt nu ook de enkele jaren terug geïntroduceerde vennootschapsbelasting WBV Reeuwijk.

Telt WBV Reeuwijk alles op, dan levert dit een vermogensbeslag op van circa € 2,57 miljoen in 2019, welke naar verwachting oploopt tot circa € 2,70 miljoen in 2020. Vanaf het jaar 2021 dalen deze kosten naar verwachting naar een gemiddelde van € 2,22 miljoen. Dit geld kan WBV Reeuwijk niet inzetten voor de volkshuisvesting in haar werkgebied.

Financiële resultaten voor 2020 en volgende jaren

In hoofdstuk 4 en verder leest u een uitgebreide toelichting op de gehanteerde uitgangspunten en de financiële effecten daarvan.

Reeuwijk, november 2019

Vincent van Luit

2. Jaarplan

2.1. Vooraf

Voor het jaarplan van WBV Reeuwijk is uiteraard het ondernemingsplan 2017-2020 "(Ver)bouwen aan plezierig wonen" de leidraad. Daarnaast zijn ook aanvullende acties en onderwerpen volgens de prestatieafspraken met de Gemeente in de begroting verwerkt.

Het ondernemingsplan bevat twee indelingen:

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

Onderstaand wordt er per doel een korte toelichting en een actie voor 2020 beschreven. De basis voor de onderstaande doelen is het ondernemingsplan 2017-2020 welke in 2017 is opgesteld. De omliggende tekst is het oorspronkelijke doel uit 2017, de schuingedrukte tekst is de uit te zetten actie voor 2020.

2.2. Jaarplan 2017-2020

Doel 1: Een A score op de Aedes benchmark dienstverlening

De Aedes benchmark over 2018 is in november 2019 bekend gemaakt. WBV Reeuwijk scoorde gemiddeld een B. Verbeteracties voor dienstverlening nieuwe huurder en vertrekkende huurder, ingezet begin 2019, geven een score boven het gemiddelde van de sector. Echter door een 0,1 punt lager dan gemiddeld te scoren op het onderdeel reparatieverzoeken (wat zwaar weegt) is net niet de A-score behaald.

Actie 2020: Verbeterplan in samenwerking met MainPlus om de score op minimaal de benchmark te brengen. Afstemmen contractafspraken met MainPlus.

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

In het jaar 2018 is op basis van de uitslag van een 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.

Actie 2020: Overleg over het plan van aanpak en de bijdrage van de Gemeente heeft wat lang op zich laten wachten. In het overleg met de wethouder en de huurdersvereniging is afgesproken om gezamenlijk met collega Mozaïek Wonen onder externe begeleiding het punt leefbaarheid en de te nemen acties in 2020 te bespreken. (Zie ook de prestatieafspraken).

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 het jaar 2018 heeft WBV Reeuwijk inzicht gekregen in de wensen van de huurders en de kosten / baten van mogelijke keuzes.

Na het in beeld brengen en optimaliseren van de infrastructuur van WBV Reeuwijk in 2018 (doel 22), heeft WBV Reeuwijk bepaald welke richting er genomen dient te worden ten aanzien van digitalisering en ondersteunende ICT. WBV Reeuwijk 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".

Actie 2020: Afhankelijk van de eind 2019 / begin 2020 te bepalen keuze met betrekking tot de verdere samenwerking, zal dit punt verder uitgewerkt worden. (zie doel 22).

Doel 4B: In het jaar 2018 heeft WBV Reeuwijk de website, de leesbaarheid en het gebruikersgemak van de website goed geanalyseerd. Het content management systeem is erg complex en wordt door onze ICT beheerder uitgevoerd. Dit is kostbaar. Eind 2018 heeft WBV Reeuwijk een keuze gemaakt voor een al dan niet vernieuwde site met een gebruikersvriendelijkere ondersteuningstool.

Actie 2020: De nieuwe website is in oktober 2019 live gegaan. Op basis van de reacties op de nieuwe site zal er optimalisatie plaatsvinden.

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 de plaatsen Driebruggen en Waarder draagt bij aan onze herkenbaarheid. Dit spreekuur is als proef geïntroduceerd. Naast deze verbeteringen plaatst WBV Reeuwijk 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 2020: De spreekuren zijn succesvol en worden in 2020 gecontinueerd, de bedrijfskleding en elektrische auto functioneren naar wens en ook de regelmatige advertorials zullen wij continueren. Wij zullen ons bewuster zijn van actualiteiten voor de pers en waar van toepassing daarvoor ook contacten met hen leggen.

Doel 6: Aandacht voor eenzaamheid

De kern van dit doel is het voorkomen van eenzaamheid door samenwerking en huisvestingsoplossingen. Nadat wij in 2017 het initiatief hebben genomen om met de stichting Thuis in Welzijn een project samen met de Gemeente op dit onderdeel te realiseren, heeft de Gemeente gekozen om het onderwerp zelf ter hand te nemen.

Actie 2020: Alhoewel de locaties spaarzaam zijn, willen wij de mogelijkheid onderzoeken om een locatie te vinden waar zelfstandige huisvesting met gezamenlijke woon- en leefomstandigheden voor senioren gerealiseerd kan worden.

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. In 2018 is het rapport afgerond en heeft er een dorpsoverleg plaatsgevonden over kansen voor nieuwe seniorenhuisvesting.

Actie 2020: Naar verwachting worden op de locatie Groendijck Oost 9 seniorenwoningen gebouwd. In overleg met de Gemeente en het dorpsoverleg wordt eind 2019 gekeken naar andere kansen voor ontwikkelingen van seniorenwoningen in Driebruggen. Ook zullen wij starten met de eerste verkenningen naar de toekomst van het complex Lindelaan.

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 opgestelde 'dorpsvisie' biedt duidelijke kaders voor Reeuwijk- Brug.

Actie 2020: Stedenbouwkundige en vergunningtechnische afstemming van de 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 2020: Dat doel is bereikt in 2019. In 2020 wordt een nieuwe woonvisie door de Gemeente, in samenwerking met WBV Reeuwijk, collega Mozaïek Wonen en de huurdersverenigingen, opgesteld. WBV Reeuwijk bewaakt dat de visie aansluit op het voorraadbeleidsplan van onze vereniging.

Doel 10: Nieuwbouw plannen / acquisities

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

Actie 2020: Voor een uitgebreidere omschrijving, verwijst WBV Reeuwijk u paragraaf 4.3. Vernieuwing woningvoorraad.

Doel 11: Uitvoeren vernieuwing

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

Actie 2020: Het groot onderhoud / renovatie van de 30 appartementen van complex Douwes Dekkerstraat is in 2018 afgerond. Begin 2020 wordt het definitief ontwerp van de nieuwbouw aan de Raadhuisweg verwacht. Eind 2019 zal de besluitvorming voor de 52 Om en Om woningen plaatsvinden. In Waarder zijn er in 2019 7 VHE's gesloopt en daarvoor in de plaats worden er in 2020 10 sociale huurwoningen en 2 Niet-DAEB VHE's voor starters en gezinnen gebouwd.

Doel 12: Sluitende herhuisvestingsbalans

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

Actie 2020: WBV Reeuwijk zal de opgestelde herhuisvestingsbalans als eerste toepassen voor de VHE's aan de Raadhuisweg. De grootste opgave ligt in het project Om en Om woningen wat later in de tijd zal plaatsvinden. Waar nodig zal WBV Reeuwijk de balans bijstellen.

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. Dit houdt in 75% van het woningbezit is bereikbaar met huurtoeslag.

Actie 2020: In het vierde kwartaal 2019 is een nieuw huurbeleidsplan opgesteld, waarbij voor de komende jaren deze 75% is geborgd. Het nieuwe huurbeleid is verwerkt in de begroting 2020. Bij de huurverhoging bij mutatie en de jaarlijkse huurverhoging wordt dit nieuwe beleid toegepast.

Doel 14: Bevorderen doorstroming

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

Actie 2020: WBV Reeuwijk zal in overleg met de Gemeente bepalen of WBV Reeuwijk voor jongeren de keuze maakt om de leeftijdspunten te laten behouden bij het betrekken van een klein appartement. Op deze manier verwacht WBV Reeuwijk de mogelijkheid van doorstroming en het vrijkomen van starterswoningen te bevorderen. Bij nieuwbouwontwikkeling ook aandacht voor het realiseren van midden dure 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. Hierbij kunt u denken aan crisisopvang voor vergunningshouders en scheidingsgevallen.

Actie 2020: Nu duidelijk is dat de gemeentelijke huisvesting voor arbeidsmigranten voorlopig is opgeschort, inventariseert WBV Reeuwijk welke behoefte er bestaat voor een dergelijke huisvesting. Daarbij het experiment spoedzoeker c.q. de evaluatie ervan betrekken. Dat geldt ook voor ons mogelijke nieuwbouwproject "Zoutmansweg".

Doel 16: 250 VHE's 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. In de jaren 2020 en 2021 zullen onze laatste complexen, welke worden door geëxploiteerd, van energetische maatregelen worden voorzien.

Actie 2020: In 2020 worden 62 VHE's van de resterende VHE's energetisch verbeterd tot minimaal label A.

Doel 17: Formuleren basiskwaliteit

Afgewikkeld in 2017 en opgenomen in ons PVE.

Doel 18: Uitwerken Programma van Eisen (PvE)

Afgewikkeld in 2018 en qua energetisch in 2019.

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 2020: Uit de laatste uitgevoerde benchmark blijkt dat WBV Reeuwijk een C score heeft. Voor 2020 wordt naar verwachting ook de B score niet bereikt. De continuïteit / stabiliteit en professionaliteit staat op de 1^e plaats. Het element bedrijfslasten scoort een C, echter door middel van onderzoek naar samenwerking bestaat er een kans dat WBV Reeuwijk weer op een B-score komt.

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

Actie 2020: De relatie met de huurdersvereniging is dankzij een wederzijdse open kritische houding en wederzijds begrip goed. Het komende jaar staan er weer de nodige zaken op de agenda: het nieuwe huurbeleid, de uitwerking van zaken uit de regeringsplannen voor 2020, de vernieuwing, een nieuwe woonvisie en tal van andere zaken. De huurdersvereniging heeft er ook voor gekozen om niet enkel meer te willen reageren op voorstellen vanuit de organisatie, maar pro-actief agendapunten vanuit de achterban te willen organiseren. Een prima ontwikkeling, welke ten opzichte van voorgaande jaren mogelijk extra tijd en aandacht zal vragen.

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 2020: Bewustwording blijft een belangrijk speerpunt. Daarnaast moet bij de keuze voor een verdere digitalisering het element AVG en datakwaliteit en -ontsluiting een belangrijk element zijn.

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 2020: In 2019 is, aan de hand van de inventarisatie en de toekomstige informatie en digitaliseringsbehoefte, een uitgebreid onderzoek uitgevoerd met een principekeuze voor een nieuwe leverancier. Gezien het samenwerkingsonderzoek is een en ander "on hold" geplaatst. In samenhang met de keuze met betrekking tot een mogelijk toekomstige samenwerking om de werkdruk bij de organisatie te verlagen, dient ook de ICT visie een plek te krijgen.

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 het de nodige aandacht vraagt om op termijn ook aan de gestelde parameter-eisen te voldoen. Zie hoofdstuk 7 Kengetallen.

Actie 2020: In 2020 zal WBV Reeuwijk een beleid ontwikkelen inzake de bijdrage van de bewoners bij duurzaamheidsingrepen die vanaf het jaar 2023 zijn ingerekend in de begroting. Daarnaast strak bewaken van de investeringsbesluiten welke van grote invloed zijn op deze parameters en de keuze met betrekking tot de samenwerking en het effect daarvan op het bedrijfskostenniveau.

Aanvullende acties en onderwerpen volgens de prestatieafspraken met de Gemeente

Doel: een toekomstbestendige keuze m.b.t. de samenwerking

Actie 2020: Op basis van het onderzoek van Atrive zal een keuze met betrekking tot een samenwerking gemaakt worden. Aan de hand van deze keuze zal dit verdere uitwerking en mogelijk een eerste stap van implementatie vragen.

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 8 benoemd. Het gaat daarbij om risico's op gebied van financiën, maar ook om het imago.

Actie 2020: Bewaken van verbetermaatregelen ten behoeve van de beheersing van de risico's.

Doel: Zichtbaarheid door nabijheid voor huurders blijvend activeren

Actie 2020: Actie WBV Reeuwijk: Ook dit jaar worden 2 zogenaamde complexgesprekken gehouden om feeling te houden met de bewonersbeleving in de wijk en/of het complex. Ook participeert WBV Reeuwijk in de veiligheidsactie van de Gemeente met betrekking tot inbraakbeveiliging. Daarnaast plant WBV Reeuwijk een aantal individuele koffiegesprekken met huurders in.

Doel: Implementatie vastgoedsturing/assetmanagement/nieuw investeringsstatuut

Actie 2020: In januari 2020 zal een nieuw investeringsstatuut worden opgesteld, welke aansluit bij de jongste gegevens van de Aw/WSW en een nieuwe toetsingsmethodiek zal bevatten. Er zal een vaste rekentool geïmplementeerd worden waaraan investeringsbeslissingen worden getoetst. Ook zal, voor het door werkdruk uitgestelde traject met betrekking tot vastgoedsturing/assetmanagement, een hernieuwde implementatiekeuze gemaakt worden.

Participatie

Actie 2020: Met de huurdersvereniging wordt een jaarplan opgesteld. Dit vormt de leidraad van het overleg in 2020. 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. Ook wordt onderzocht hoe wij de huurders vanuit Driebruggen / Waarder actiever kunnen betrekken bij de participatie.

3. Prestatieafspraken

Aan de Gemeente is een bod gedaan op basis van de Woonvisie als prestatieafpraak. Hieronder zijn enkele prestatieafspraken weergegeven. Daarbij zei opgemerkt dat deze afspraken in de zomer van 2019 zijn opgesteld en op het punt "Nieuwbouw" iets afwijken ten opzichte van de stand van zaken in oktober 2019 waarop deze begroting is gebaseerd.

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.
- Om te kunnen blijven voorzien in voldoende VHE's voor onze doelgroepen van beleid, zorgen we ervoor dat minimaal 75% van onze voorraad bereikbaar is en blijft voor de huurders die gebruik moeten/kunnen maken voor huurtoeslag. Concreet: 75% van onze voorraad heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens huurtoeslag.
- WBV Reeuwijk wijst toe op basis van de lokale verordening.
- WBV Reeuwijk draagt naar rato bij aan taakstelling m.b.t. verblijfsgerechtigden, zoals aangemeld bij COA en maatschappelijke uitstroom.
- Er zijn diverse groepen die geholpen kunnen worden met tijdelijke huisvesting. De Gemeente verkent de mogelijkheid om een dergelijke huisvestingsvorm voor arbeidsmigranten te realiseren, waarbij - naar wij hebben begrepen- ook voor andere groepen (tijdelijke) huisvestingsmogelijkheden ontstaan.
- In het kader van de herhuisvesting bij de vernieuwing van onze portefeuille zullen wij in nauw overleg met de Gemeente en collega Mozaïek Wonen de druk op de vrijkomende woningvoorraad monitoren.
- Beperkte verkoop. Afhankelijk van de voor verkoop gelabelde VHE's welke vrij komen: 2 VHE's per jaar voor de eerste 6 jaar, daarna 1 VHE-verkoop per jaar.
- Het komende jaar zal waarschijnlijk ook in het teken staan van de vernieuwing van de gemeentelijke Woonvisie voor de vervolgjaren. WBV Reeuwijk is groot voorstander om het proces van de totstandkoming, zoals in de lopende woonvisie is gehanteerd, ook voor de nieuwe woonvisie toe te passen.
- In 2019 hebben wij ons portefeuillebeleid herijkt. Qua visie met betrekking tot de opgave overleggen wij met de Gemeente, zodat wij met dezelfde gegevens werken in ons portefeuillebeleid als die in de Woonvisie/prestatieafspraken.
- 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.
- Duurzaamheid is een steeds belangrijker wordend thema. Uitgangspunt nu is met name de Aedesafpraak welke aangeeft dat we streven naar gemiddeld label B in 2021. In 2018 / 2019 werd het beleid ontwikkeld om, in het kader van de jongste kabinetsplannen, naar het jaar 2050 de gehele bestaande woningvoorraad CO2 neutraal te realiseren.

- De vernieuwing van onze woningportefeuille vraagt om een goede afstemming met de Gemeente. Als voorbeeld noem wij de complexen “Om en Om woningen” en Raadhuisweg. De processen, waarbij ook de gemeentelijke deskundigen betrokken zijn, is wat WBV Reeuwijk betreft een goed voorbeeld voor de komende jaren.

A) Beschikbaarheid

Wij verwachten de onderstaande nieuwbouw (deels na sloop) te realiseren.

Complex Project	Woningtype	2019	2020	2021	2022	2023
Nieuwbouw						
Waarder	Divers		12			
Groendijck Oost	Beneden / Boven		15			
Bunderhof fase III	Beneden / Boven				6	
Reesvelt	Seniorenwoning			4		
Raadhuisweg	App					36
Zoutmansweg	Beneden / Boven			15		
Totaal Nieuwbouw		0	27	19	6	36
Sloop						
Totaal Sloop		-7		-10		
Aankoop / verkoop						
Aankoop			1	1	1	
Verkoopprogramma		-1	-2	-2	-2	-2
Totaal aankoop / verkoop		-1	-1	-1	-1	-2
Totaal voorraadmutaties		-8	26	8	5	34
* aantallen o.b.v. de voorlopige / richtinggevende visie WBV Reeuwijk						

B) Betaalbaarheid

Uitgangspunten / inzet:

- De mogelijkheden van de huursombenadering worden zo goed mogelijk benut om evenwicht te brengen in de prijs / kwaliteitsverhouding.
- Huurbeleid conform de afspraak Aedes/Woonbond: inflatie plus 1% gemiddeld over de woningvoorraad. Wij hanteren per VHE een zogenoemde streefhuur, waarmee wij zorgen dat er voldoende VHE's (75%) bereikbaar blijven voor huurders met huurtoeslag. Waar van toepassing wordt, bij de jaarlijkse huurverhoging, de huur afgetopt op deze streefhuur. De inmiddels sterk krimpende opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruiken we voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw.

C) Technische kwaliteit

Uitgangspunten / inzet:

- Ons onderhoudsbeleid is klantgericht, kostenbewust en doelmatig. De kwaliteit is duurzaam en financieel verantwoord.

- Zoals genoegzaam bekend heeft WBV Reeuwijk 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 worden met name de complexen Raadhuisweg en de Om en Om woningen aangepakt. In 2019 zijn wij begonnen met de herstructurering van 7 VHE's te Waarder en 12 nieuwbouw woningen, die naar verwachting eind 2020 worden opgeleverd. Inmiddels is bekend op welke wijze wij in goed overleg met de erfgoedcommissie, de bewoners en erfgoedinstellingen, in 2018 een zorgvuldig afwegingsproces hebben doorlopen, met als resultaat om in 2019/2020 voor de Om en Om woningen en Raadhuisweg een definitieve investeringskeuze te maken.
- In de relatief kleinschalige uitbreidingsnieuwbouw ligt het accent op de kleinere woningen/appartementen voor de een en/of twee persoons- huishoudens en bij de vernieuwing mede op differentiatie.
- Daar waar we kansen zien om vernieuwende woonconcepten (zoals een vergelijkbaar project als een Thuishuis) te realiseren pakken we die op.

D) Duurzaamheid

Uitgangspunten / inzet:

- In 2018 / 2019 hebben wij een stappenplan gemaakt hoe te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Dit stappenplan geeft inzicht in 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.
- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de lokale opgaven verder in beeld te brengen en de gehele duurzaamheidsopgave via gezamenlijke inspanning te realiseren.
- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de bewustwording van hun huurders, met betrekking tot hun eigen energiegebruik, te vergroten.
- 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.
- Nieuwbouw alleen nog NOM en BENG mits financieel en/of plantechisch mogelijk.

In de jaren 2020 t/m 2021 zullen wij onze resterende VHE's welke nog niet gemiddeld label B hebben, energetisch verbeteren tot minimaal label B (behalve de VHE's welke het vernieuwingslabel hebben).

De tabel op de volgende pagina geeft een weergave van de VHE's ten opzichte van de labels, verdeeld naar de jaren.

Energetisch programma 2019 - 2021			
Woningen	2019	2020	2021
Investering	€ 765.000	€ 870.000	€ 780.000
A	356	407	465
B	159	159	159
C	191	166	137
D	182	156	127
E	148	148	148
F	72	72	72
G	15	15	15
Totaal VHE's*	1.123	1.123	1.123
*excl. nieuwbouw			

- Prijspeil 2019 inclusief BTW

E) Wonen, zorg en welzijn

Uitgangspunten / inzet:

- Daar waar we kansen in de nieuwbouw zien om vernieuwende woonconcepten voor senioren te realiseren, pakken we dit op. Zoals bekend is het concept Thuishuis geannuleerd.
- In 2018 is in samenwerking met de Gemeente een onderzoek Wonen en Zorg in Driebruggen door Companen gehouden. Samen met de Gemeente gaan wij op basis van de uitkomsten van dit rapport de zoektocht starten naar een geschikte locatie te vinden om senioren- en zorgwoningen te kunnen realiseren.
- Bij onze vernieuwing zullen wij nadrukkelijk rekening houden met de componenten zorg en welzijn, voor zover dit binnen het taakveld van de Woningwet valt. Ook bij de nieuwbouw zullen wij 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 ons PVE.

F) Leefbaarheid en participatie

- Er is in 2018 een onderzoek gehouden naar de beleving van de leefbaarheid onder onze bewoners. De score is op zich positief. Niettemin vragen een aantal punten om verbetering. Dit zijn aspecten welke zowel bij ons als woningcorporatie liggen alsook bij de Gemeente. In 2018 zijn de acties verder uitgewerkt in een plan van aanpak in samenwerking met onze huurdersvereniging en de Gemeente. Op dit moment is nog niet precies te voorzien wat dit kan betekenen voor 2020.
- Sinds 2015 hebben wij een actieve huurdersvereniging. Daarnaast zijn een drietal bewonerscommissie in de afgelopen 2 jaar opgericht. Uiteraard zullen wij deze participatieplatformen benutten om ons beleid en beheer te toetsen en uit te voeren.
- Ook zijn op dit moment 2 klankbordgroepen van bewoners actief, welke betrokken zijn bij de vernieuwing en welke mede participeren in de projectgroep-overleggen voor de vernieuwing, zoals eerder aangegeven.
- Het project buurtbemiddeling levert vanuit Reeuwijk geen grote aandachtspunten op. Niettemin zijn de resultaten positief en verwachten wij dit ook in 2020 voort te zetten.

4. Uitgangspunten Begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021 tot en met 2029

4.1. Algemeen

In de begroting van 2020 is de scheiding van het DAEB en Niet-DAEB bezit verwerkt en zijn de gevolgen hiervan voor de balans, winst en verliesrekening, kasstromen en kengetallen doorgerekend.

Naar verwachting zijn er totaal 1.127 DAEB en Niet-DAEB eenheden per peildatum 31-12-2019. Onderstaand de verdeling van het Niet-DAEB bezit:

- o 22 VHE's (met geliberaliseerde huurprijs)
- o 9 bedrijf onroerend goed (BOG)
- o 23 erfpachtgronden.

Van het oorspronkelijke verkoopplan uit 2013, zijn er nog 36 VHE's die vanaf 2020 verkocht kunnen worden. Dit betreffen 11 DAEB VHE's en 25 Niet-DAEB VHE's. Voor 2020 zijn er 2 verkopen begroot.

Naar verwachting zal er in 2020 een VHE teruggekocht worden onder de noemer Koopgarant. De VHE zal na terugkoop doorverkocht worden aan een derde en niet toegevoegd worden aan ons woningbezit. En enkele VHE's die in het verleden zijn verkocht, dienen voor de herstructurering te worden teruggekocht.

De huren, verkopen, heffingen en belastingen rekenen we 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.

De jaarrekening is vanaf het boekjaar 2018 gepresenteerd op basis van de functionele indeling van de winst en verliesrekening. In de begroting 2020 presenteren we de winst en verliesrekening zowel op basis van de categoriale- als functionele indeling.

4.2. Portefeuillebeleid

In samenwerking met Atrivé is de vastgoedportefeuille van WBV Reeuwijk in beeld gebracht. De analyse van de vastgoedportefeuille is er op gericht een beeld te krijgen van de sterktes en zwaktes van de vastgoedportefeuille met het oog op de toekomst.

Onderstaand enkele sterktes en zwaktes volgend uit de vastgoedportefeuille:

Sterkte

- De vastgoedportefeuille bestaat voor 92% uit woningen.
- Ruim 80% van de VHE's heeft een huur onder de tweede aftoppingsgrens.
- Sterke producten betreffen de meergezinswoningen met lift, de nultreden eengezinswoningen en de eengezinswoningen die geschikt zijn om langer zelfstandig te kunnen wonen.

Zwakte

- Het grootste gedeelte van de woningportefeuille bestaat uit eengezinswoningen (70%). Gelet op het toenemend aantal oudere een- en tweepersoonshuishoudens is deze omvang groot.
- Ongeveer 66% van de VHE's is gebouwd voor 1975.
- Een gemiddelde Energie-Index correspondeert met labelklasse C. Bijna 40% heeft een Energielabel D of slechter.

Onderstaand enkele kernpunten van de wensportefeuille:

- Groei omvang portefeuille richting 1.200 VHE's in 2035, waarvan circa 100 VHE's midden duur.
- Focus op sociale huursegment, enige behoefte middenhuursegment.
- Kwalitatieve opgave; flexibiliteit, langer thuis wonen.
- Kwalitatieve opgave; verduurzaming en vernieuwing.
- Waarborgen van betaalbaarheid & optimaal benutten verdien capaciteit.

Bovenstaande leidt tot het onderstaande overzicht wat een weergave geeft van de wensportefeuille en veranderopgaven.

Veranderopgave - Atrive												
Woningtype	Stand		Con.	Des.		INV.				STAND		
	Σ	%	DOOREXPLOITEREN	VERKOOP	SLOOP	NIEUWBOUW (HARD)	NIEUWBOUW (AANVULLEND)	WONINGAANPASSING	RENOVATIE	VERDUURZAMING	Σ	%
mgw zonder lift (minder dan 3 kamers)	86	8%	80		-6	6	20			80	106	9%
mgw zonder lift (3 kamers of meer)	80	7%	80					56		80	80	7%
mgw met lift (minder dan 3 kamers)	0	0%	0			12				0	12	1%
mgw met lift (3 kamers of meer)	121	11%	121			94				121	215	18%
egw (t/m 4 kamers)	379	34%	284	-34	-61			77		284	284	24%
egw (5 kamers >)	37	3%	12	-21	-4					12	12	1%
mgw nultreden	35	3%	29		-6	6				29	35	3%
egw ggb	40	4%	40			3	5			40	48	4%
egw ltw (met 2e toilet in badkamer)	313	28%	313			14	10	58		313	337	28%
Intramuraal	27	2%	27				18				45	4%
BOG	10	1%	10								10	1%
Totaal	1.128	100%	996	-55	-77	135	53	0	191	959	1.184	100%

* De verduurzaming van 959 VHE's betreft de verduurzaming tot CO2 neutraal tot en met het jaar 2050.

4.3. Vernieuwing woningvoorraad

Vanuit de herijking van de portefeuillestrategie en de wijkvisies komt de volgende ambitie naar voren. In de periode 2020-2035 is de planning dat er 55 VHE's worden verkocht en 77 VHE's worden gesloopt.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij sloop:

- Sloopkosten en uitverhuiskosten € 20.000 per VHE (prijspeil 2019 incl. btw)
- Stichtingskosten en huurprijs.
- Huurderving: de huurderving als gevolg van het niet meer verhuren van de VHE's, die gesloopt gaan worden, bedraagt in de twee voorafgaande jaren aan de sloop beide 50%.
- Vervangende nieuwbouw en exploitatie 1,5 jaar na jaar van sloop.

De nieuw te bouwen VHE's worden gebouwd met een stichtingskostenniveau van € 235.000 voor de categorie midden en € 230.000 voor de categorie sociaal (beide inclusief sloopkosten en uitverhuiskosten, BENG woningen met prijspeil 2019 en inclusief btw). De nieuwe aanvangshuren zijn gesteld op respectievelijk € 850 en € 595.

Nieuwbouw concrete plannen

De planning van de concrete of harde nieuwbouw plannen voor de komende jaren ziet er als volgt uit:

Groendijck-Oost te Driebruggen

In een Design, Build en Maintain contract zal WBV Reeuwijk eind 2019 van de projectontwikkelaar Jansen de Jong 12 beneden-boven-woningen (DAEB) en 3 grondgebonden seniorenwoningen (in het midden dure huursegment, niet-DAEB) afnemen. De start van de bouw is eind 2019 gepland en de oplevering zal eind 2020 plaatsvinden.

Beatrixstraat en Julianastraat te Waarder

Om tot het realiseren van 12 VHE's te Waarder te komen, worden 4 huurwoningen aan de Koningin Julianastraat en 3 huurwoningen aan de Prinses Beatrixstraat in het najaar van 2019 gesloopt. Voor de realisatie is na een aanbesteding een Design, Build en Maintain contract getekend met de ontwikkelaar / aannemer Goudriaan Jongerius. Het programma bestaat uit 8 eengezinswoningen (6 DAEB en 2 Niet-DAEB) en 4 beneden-boven-woningen (DAEB). De oplevering is eind 2020.

Nieuwbouw plannen in onderzoeksfase

De planning van nieuwbouwplannen in onderzoeksfase voor de komende jaren ziet er als volgt uit:

Reesvelt 2 te Reeuwijk-Dorp

Met Vergeer Planontwikkeling wordt gesproken over de ontwikkeling 4 seniorenwoningen (DAEB). Onderhandelingen hierover zijn gaande. Start bouw is gepland juli 2020.

Zoutmansweg in Reeuwijk-Brug

Dit betreft een eigen ontwikkeling voor de realisatie van 15 kleine en betaalbare tweekamer appartementen (DAEB) voor jonge starters en voor bijzondere doelgroepen. WBV Reeuwijk kan de grond kopen van de Gemeente. Een startbesluit voor de realisatie van deze 15 VHE's wordt in het najaar van 2019 aan de Raad van Commissarissen (RvC) voorgelegd. Het plan wordt in 2019 en 2020 uitgewerkt naar een uitvoeringsbesluit. Afhankelijk van het doorlopen van het traject, inzake een bestemmingsplanwijziging, zal de start naar verwachting in het najaar van 2020 plaatsvinden. De oplevering is naar verwachting medio 2021.

Bunderhof 3: Zoutmansweg te Reeuwijk

Met Timpaan Projectontwikkeling wordt onderzocht of WBV Reeuwijk 6 beneden-bovenwoningen voor de sociale huur kan afnemen. Het programma is in ontwikkeling. Er wordt in de maanden september en oktober 2019 een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Daaropvolgend zal de bestemmingsplanprocedure van start gaan. De start van de bouw is naar verwachting in 2021.

Kloostergebouw in Reeuwijk Dorp

De zorgorganisatie Zorg-Los wil graag het kloostergebouw betrekken voor dagbesteding en huisvesting van circa 18 cliënten. Zorgorganisatie Zorg-Los is bereid om een langjarig huurcontract af te sluiten. Het kloostergebouw is in eigendom van de parochie, welke bereid is om het pand te verkopen aan WBV Reeuwijk. Het onderzoek naar de hoogte van het aankoopbedrag en in pandige investeringskosten is opgestart. Op basis van eventuele positieve haalbaarheidsstudie zal het plan ter besluitvorming voorgelegd worden aan de RvC. De start realisatie is gepland in 2020.

Onderstaand een overzicht van de nieuwbouwprojecten met de status en voortgang.

Projectnaam	Plaats	Aantal	Type woning			Huidige fase	Goedkeuring fase in RvC	STIKO begroot (excl inbrengwaarde)	Inbreng waarde	Uitgave t/m 31-8-2019
Bunderhof 3	Reeuwijk-Brug	6	Beneden/bov. won.	Huur	DAEB	Initiatief	Gepland startbesluit Q4 2019			
Groendijk-Oost	Driebruggen	12	Beneden/bov. won.	Huur	DAEB	Ontwerp (DO)	Startbesluit goedgekeurd in RvC van 7 mei 2019	€ 3.499.500		€ 7.591
		3	Senioren won.	Huur	Niet-DAEB					
Beatrix- en Julianastraat	Waarder	8	Eengezins won.	Huur	DAEB	Ontwerp / DO	Initiatieffase sloopbesluit 7-3-2017	€ 2.134.268	€ 598.000	
		4	Beneden/bov. won.	Huur	DAEB		Definitiefase 23-5-2018			€ 82.426
Reesvelt 2	Reeuwijk-Dorp	4	Senioren won.	Huur	DAEB	Initiatief	Gepland startbesluit Q3 2019			
Raadhuisweg	Reeuwijk-Brug	32	Senioren & starters app.	Huur	DAEB	Definitie	Startbesluit 4-9-2018	€ 8.198.675	€ 1.008.000	€ 105.118
		4	Senioren	Huur	Niet-DAEB					
Zoutmansweg 68-70	Reeuwijk-Brug	12	Tweekamer appartementen	Huur	DAEB	Initiatief	Gepland startbesluit Q3 2019			€ 4.235
Groendijk 20	Driebruggen		Nader te bepalen	Huur		Onderzoek				
Kloostergebouw	Reeuwijk-Dorp		Doelgroep dagbesteding en wonen zorginstelling	Huur		Onderzoek				

Herstructurering

De herstructurering voor de komende jaren ziet er als volgt uit:

Raadhuisweg te Reeuwijk

De RvC heeft op 4 september 2018 ingestemd met het bestuurs- en startbesluit van de sloop van 10 VHE's en nieuwbouw van 36 VHE's. Na definitieve besluitvorming door de RvC en de Gemeente, over de sloop van de VHE's begin 2020, kan gestart worden met de uitplaatsing van de bewoners. Dit traject heeft een doorlooptijd van circa 1,5 jaar. Vervolgens zal het plan worden uitgewerkt naar een Definitief Ontwerp en een uitvoeringsbesluit. De verwachting is dat eind 2021 gesloopt kan worden en dat de nieuwbouw in 2022 wordt gerealiseerd.

Om en Om woningen te Reeuwijk

In projectgroepsverband wordt er gewerkt aan een advies over de toekomst van de woningen. Medio november 2019 is op basis van de uitwerking en berekeningen zover gebleken dat een renovatie op hoog niveau, als (gedeeltelijke) nieuwbouw, een te groot beslag legt op de financiële ruimte van WBV Reeuwijk. Het besluit tot het behoud van de woningen, met een instandhoudingsperiode van 25 jaar met een aangepast lager budget, is genomen. De uitwerking van de plannen, op basis van het nog definitief vast te stellen budget, zal er voor zorgen dat de uitvoering werkelijk in 2021 kan starten.

De volgende onderwerpen zullen nader onderzocht worden als onderdeel van het definitief vast te stellen budget:

- Behoud of herstel van belangrijke Rietveldelementen;
- Het verbeteren van de duurzaamheid;
- Het noodzakelijke onderhoud en
- De verbetering van de openbare ruimte inclusief een verbeterde erfafscheiding.

Renovatie

Bij renovatie wordt uitgegaan van een kostprijs per VHE variërend per ingreep tussen € 100.000 en € 125.000 (prijspeil 2019 en inclusief btw). De ingreep bij renovatie wordt gesplitst in een bouwkundige ingreep in de eerste jaren met een duurzaamheidslabel op B niveau en een ingreep in latere jaren om, net als het overige woningbestand, het CO2 neutrale niveau te realiseren.

4.4. Onderhoud en woningverbetering

Uitgaven en onderhoud / verbeteringen tot en met 2029

In onderstaande tabel zijn de navolgende uitgaven voor onderhoud en verbeteringen opgenomen tot en met 2029 (prijspeil 2019). Energielabelwijziging van label D/E naar label B en A wordt tot en met 2021 weergegeven, vanaf 2023 gaan naar verwachting de 3 fasen van verduurzaming in. Het jaar 2022 wordt gebruikt als voorbereidingsjaar op de werkzaamheden inzake verduurzaming die vanaf 2023 begroot zijn (zie Uitvoeringsstrategie 2019 tot en met 2050 "Verduurzaming complexen").

Tabel Uitgaven en onderhoud / verbeteringen tot en met 2029

Soort Onderhoud	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	totaal
Klachtenonderhoud	325.931	352.063	352.063	344.796	327.619	319.031	319.031	319.031	319.031	288.641	288.641	3.555.876
Mutatie-onderhoud	173.171	172.855	172.855	169.379	161.163	157.055	157.055	157.055	157.055	142.518	142.518	1.762.676
Planmatig onderhoud	1.133.916	1.303.346	1.153.824	1.076.635	1.083.118	1.242.820	1.325.059	1.274.573	1.382.102	1.069.459	1.197.495	13.242.347
Energetische verbeteringen / verduurzaming	339.121	294.680	468.673		742.365	571.632	699.269	704.369	764.549	792.215	688.924	6.065.796
Inveteringen	366.878	338.748	338.623	81.846	135.023	111.503	126.351	186.189	77.749	75.668	78.571	1.917.149
STEP-subsidie	-73.900	-125.500										-199.400
Totaal	2.265.117	2.336.190	2.486.037	1.672.656	2.449.287	2.402.041	2.626.764	2.641.216	2.700.485	2.368.502	2.396.150	26.344.445

- *Eind 2021 zijn de eerder geplande energetische projecten afgerond (Zie kopje Energetisch project: Energielabelwijziging van label D/E naar label B en A).*
- *De Investerings betreft uitsluitend de middelen die nodig zijn voor de verbeteringen bij mutatie of vraag-gestuurd onderhoud.*
- *STEP-subsidie: "Stimuleringsregeling energieprestatie huursector" is per 31 december 2018 gesloten. Onze oude aanvragen worden nog afgehandeld en uitbetaald. In 2020 is de laatste uitbetaling van de subsidie.*

Uitvoeringsstrategie 2019 tot en met 2050 "Verduurzaming complexen"

De uitvoeringsstrategie inzake verduurzaming complexen van WBV Reeuwijk is gesplitst in 3 fasen om te komen tot een CO2 neutrale woningvoorraad te weten van 2019 tot en met 2021, 2023 tot en met 2035 en 2036 tot en met 2050.

Fase 2019 tot en met 2021

In deze eerste fase worden de huidige plannen om het bezit naar gemiddeld B te brengen uitgevoerd. Nieuwbouw wordt waar het kan op basis van NOM uitgevoerd.

Fase 2023 tot en met 2035

In deze tweede fase worden vooral bewezen maatregelen uitgevoerd zoals verbetering van onder andere isolatie, aanbrengen HR++ glas, het plaatsen van PV zonnepanelen en hybride CV-ketels.

Fase 2036 tot en met 2050

In deze laatste fase worden de meer nog te ontwikkelen technische maatregelen gepland. Denk aan warmtepompen (individueel of collectief) of aansluiting op andere warmtebronnen (bijvoorbeeld waterstof). Op dit moment lijkt een warmtenet binnen ons woningbezit overigens geen optie.

Onderhoudslasten per woning

Voor de samenstelling van de onderhoudskosten is uitgegaan van totaal 1.127 VHE's in exploitatie.

De onderhoudslast per VHE is in de eerste 2 jaren hoger als gevolg van de geplande energetische verbeteringen die in deze jaren zijn opgenomen. Vanaf het jaar 2023 zal er gestart worden met de vervolgwerkzaamheden inzake verduurzaming van ons bezit. Zonder deze extra uitgaven is de uitgave per VHE redelijk stabiel. Van de energetische verbeteringen zal een deel worden geactiveerd en een deel als last worden opgenomen, omdat niet alle uitgaven in aanmerking komen voor activering.

Voor reparatieonderhoud is € 312,- per VHE per jaar ingerekend. De dekking van de investeringen in woningverbetering vindt plaats door middel van huurverhoging bij vraaggestuurd of mutatie onderhoud.

Voor de dekking van de investering in energetische maatregelen is uitgegaan van een huurverhoging van gemiddeld € 13,00 per maand per VHE. Deze huurverhoging is ingerekend tot en met 2021. Op basis van de door Aedes vastgestelde besparingstabel per labelsprong is voor de investeringen vanaf het jaar 2023 voorzichtigheidshalve 50% als huurbijdrage van de huurders ingerekend.

Jaarplan 2020 in relatie tot 2018 - 2019

Het totale onderhoudsbudget 2020 is begroot op € 2.336.192 (prijspeil 2020 en incl. btw). Dat is inclusief verbeteringen / investeringen voor onder andere energetisch project en interieurvervanging ad € 633.427 (Onderhoud soort: Energetische verbeteringen en Investerings). Gerelateerd aan het aantal verhuureenheden in exploitatie bedragen de geharmoniseerde (exploitatie plus geactiveerde) onderhoudslasten voor 2020 € 2.073 per woning.

Omschrijving	2020	2020	2019	2018
Aantal VHE's	1.127	1.127	1.122	1.137
Soort onderhoud	Totale begroting	Per VHE	Per VHE	Per VHE
Klachtenonderhoud	€ 352.063	€ 312	€ 314	€ 310
Mutatieonderhoud	€ 172.855	€ 153	€ 154	€ 152
Planmatig onderhoud	€ 1.303.346	€ 1.156	€ 1.162	€ 1.146
Energetische maatregelen	€ 294.680	(62) € 261	(51) € 263	(67) € 259
Verbeteringen / investering	€ 338.748	€ 301	€ 302	€ 298
Totaal	€ 2.461.692	€ 2.184	€ 2.194	€ 2.165
STEP subsidie	€ -125.500			
Totaal	€ 2.336.192			

- Volgens de Aedes benchmark 2018 zijn de gemiddelde instandhoudingskosten over alle corporaties verdeeld € 2.035 per VHE per jaar.
- Tussen haakjes is aangegeven het aantal VHE's dat energetisch is / wordt verbeterd.

Energetisch project: Energielabelwijziging van label D/E naar label B en A

In de meerjarenbegroting is tot en met 2021 het energetisch verbeteren van jaarlijks gemiddeld 50 VHE's opgenomen om tot een gemiddeld label B te komen. 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.

Onderstaand tabel geeft de te verbeteren VHE's voor het jaar 2020 weer.

Complex	Aantal woningen	Adressen
2	12	K. Wilhelminastraat 46-68
2	4	K. Wilhelminastraat 6-12
6	14	A. Frankstraat 2-28
7	10	D. Rijkersstraat 5-23
7	12	Hugo de Grootstraat 7-29
14	10	Mesdagstraat 25-43
	62	Totaal in 2020

STEP-aanvragen

Via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) hebben er meerdere aanvragen vanuit WBV Reeuwijk 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 2020 wordt er een teruggave begroot van € 125.500.

De tabel geeft een weergave van Subsidies weer.

Referentie	Omschrijving	Indiendatum	Aantal woningen	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

De regeling STEP-subsidie is per 31 december 2018 gesloten.

Vanaf 2020 kan WBV Reeuwijk in aanmerking komen voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming (RVV Verduurzaming). De RVV Verduurzaming is een fiscale subsidie, waarbij je als verhuurderheffingsplichtige een korting ontvangt op je verhuurderheffing wanneer je investeert in het energetisch verbeteren van je sociale woningvoorraad.

De RVV Verduurzamingsregeling is per 1 juli 2019 gesloten. De regeling zal dan op zijn vroegst op 1 januari 2022 weer opengesteld worden voor nieuwe meldingen. Voor 2020 begroot WBV Reeuwijk een teruggave ad € 107.000.

Buitenschilderwerk

In totaal worden 171 VHE's geschilderd en 35 VHE's krijgen een "bijwerkbeurt". Alle 62 VHE's genoemd onder kopje "Energetisch project: Energielabelwijziging van label D/E naar label B en A" zijn ook binnen de post het schilderwerk opgenomen.

Asbestsanering en CV ketels

Naast de energetische projecten en schilderwerken zijn asbestsanering en vervangen CV ketels de grote begrotingsposten voor de komende jaren.

4.5. Verkoop

Verkoop bestaande VHE's

In de begroting 2020 is uitgegaan van verkoop van 2 VHE's per jaar tot en met het jaar 2025, daarna is er uitgegaan van verkoop van 1 VHE per jaar. Het verkoopplan 2013 is de basis voor alle verkopen. De verkooppoule bestaat uit 36 VHE's in de volgende straten met daarachter het aantal VHE's per straat:

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

Om de ambitie op het gebied van nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid te behalen, verwacht WBV Reeuwijk verderop in de planperiode nog 18 VHE's extra te verkopen. In de begroting is uitgegaan van een uitbreidingsbehoefte tot ongeveer 1.200 VHE's, hierin is rekening gehouden met de hierboven genoemde extra verkopen.

4.6. Verhuur

In totaliteit verwacht WBV Reeuwijk circa 55 vrijkomende (mutatie) woningen, 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 DAEB bezit

In de prestatieafspraken is als doel opgenomen: "75% van het woningbezit bereikbaar houden voor de doelgroep die recht heeft op huurtoeslag en toegewezen zijn op VHE's onder de 2e aftoppingsgrens". Om dit doel te verwezenlijken is in de begroting gerekend met het nieuw in te rekenen huurbeleid. Dit huurbeleid is gebaseerd op streefhuren met aftoppingsgrenzen, welke met name aansluiten op de diverse grenzen van de huurtoeslag en welke worden afgestemd met de behoefte onder de diverse doelgroepen en inkomens. Daarbij is ook gekozen om het huur-kwaliteitsniveau te borgen door als tweede toets en grensbepaling een percentage van de maximale huurprijs op basis van het WWS aan te geven, te weten:

- 80% van de maximale huurprijs voor de reguliere VHE's en;
- 90% voor de VHE's, waarbij energetische maatregelen zijn toegepast.

Dit houdt in dat de VHE's worden afgetopt op de streefhuren, tenzij de hierboven genoemde 80% of 90% maximale huurprijs lager uitvalt. De streefhuren worden per VHE vastgesteld met het doel om 75% van het woningbezit bereikbaar te houden voor hierboven genoemde doelgroep.

Huurstijging

Op basis van de huurdeal met Aedes en de Woonbond is voor het volledige bezit gerekend met een huurstijging van inflatie. De totale huurverhoging, exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging, in een jaar mag all-in inflatie bedragen. De huurgrenzen stijgen met inflatie. De hoogste huurgrens, de liberalisatiegrens, is op basis van overheidsbeleid en vastgesteld op € 720,42 (prijsspeil 2019).

Harmonisatie

Bij mutatie wordt de huur geharmoniseerd tot het niveau van de streefhuur of lagere kwaliteitsgrens conform WWS (zoals hierboven bij 'Huurbeleid DAEB bezit' beschreven). De gemiddelde mutatiegraad is 5,0%. Voor Het Thomashuis en De Herbergier is de mutatiegraad op 0% gezet.

Huurderving

Het percentage huurderving is vastgesteld op 0,75% van de jaarlijkse huuropbrengsten.

4.7. Leefbaarheid

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

4.8. Algemene parameters

Parameters van AW - dPi

De volgende parameters zijn, conform de leidraad economische parameters dPi 2019, opgenomen:

	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Lange rente
2019	2,60%	2,50%	3,50%	3,50%	0,20%
2020	1,50%	2,30%	2,90%	2,90%	0,40%
2021	1,70%	2,30%	2,30%	2,30%	0,60%
2022	1,90%	2,40%	2,40%	2,40%	1,10%
2023 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	1,50%

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 0,4%. Het gemiddelde rentepercentage van de huidige portefeuille bedraagt ultimo 2018 3,10%.

Bij het aantrekken van nieuwe financieringsmiddelen wordt in de begroting rekening gehouden met de kredietfaciliteit van € 600.000.

Naar verwachting zullen de rentelasten vanaf het jaar 2030 boven € 1.000.000 komen, waardoor ook WBV Reeuwijk rekening moet gaan houden met de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)-richtlijn. Deze regeling zal leiden tot een beperking van mogelijkheid tot renteaftrek en zal dus leiden tot een stijging van de vennootschapsbelasting.

Saneringsbijdrage, verhuurderheffing, AW-bijdrage, verhuurderbijdrage en vennootschapsbelasting

De saneringsheffing is tot en met 2024 ingerekend tegen € 79 per woning, conform de opgave van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) bij de laatste dVi. Dit leidt tot een bedrag van circa € 89.000 per jaar.

De verhuurderheffing is voor 2020 ingerekend tegen de door de overheid vastgestelde percentage van 0,562% (2019: 0,561%). De tariefstijging zal naar verwachting aanhouden tot 2022 (0,563%), waarna het percentage naar verwachting vanaf 2023 gesteld wordt op 0,537%.

De bijdrage heffing Aw betreft de bijdrage van de woningcorporaties voor de kosten van de Aw, bestaande uit 1% van de jaarlijkse huursom. De bijdrage voor WBV Reeuwijk is voor 2020 begroot op € 8.500.

De verhuurderbijdrage is een wettelijk verplichte bijdrage die verhuurders uit de sociale huursector met meer dan 50 VHE's jaarlijks moeten betalen aan de Huurcommissie. De bijdrage voor WBV Reeuwijk is voor 2020 begroot op € 2.500.

De voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2019 bedraagt voor WBV Reeuwijk € 1.505.223. Voor 2020 is de fiscale positie door BDO begroot op € 1.473.000, voor 2021 op € 843.000 en daarna jaarlijks op ongeveer € 650.000. Schommeling in de WOZ-waarde zal een grote invloed hebben op de daadwerkelijke jaarlijkse VPB-last.

Uitgangspunten voor de overige bedrijfskosten

Als algemene prijsstijging voor 2020 nemen we 1,5% mee. De personeelskosten, advieskosten en automatiseringskosten zijn de 3 grote posten die vallen onder de overige bedrijfskosten.

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.

Externe normen AW en WSW

De AW en WSW hebben externe normen voor solvabiliteit, loan to value, rentedekkingsgraad en dekkingsratio vastgesteld voor de financiële sturing van een woningbouwvereniging. Bij deze extern opgelegde norm heeft WBV Reeuwijk als early warning systeem een interne signaalwaarde vastgesteld.

Solvabiliteit

De solvabiliteit wordt vanaf 2019 berekend op basis van beleidswaarde in plaats van marktwaarde. Daarbij wordt de marktwaarde verminderd met afslagen op basis van de zogenoemde waterval voor onder andere beschikbaarheid, betaalbaarheid, extra beheer en onderhoud ten opzichte van de in de marktwaarde bepaalde gegevens. De volgende minimumnorm en interne signaalwaarde zijn van toepassing bij de solvabiliteit:

Solvabiliteit	Externe minimumnorm	Interne signaalwaarde
DAEB	20%	25%
Niet-DEB	40%	45%

De begroting voldoet aan de gestelde externe normen voor DAEB, Niet-Daeb en totaal.

Loan to Value

De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen het nominale schuldrestant en de beleidswaarde van het bezit. De volgende minimumnorm en interne signaalwaarde zijn van toepassing bij de loan to value:

Loan to Value	Externe minimumnorm	Interne signaalwaarde
DAEB	75%	70%
Niet-DEB	75%	65%

De begroting voldoet aan de gestelde externe normen voor DAEB, Niet-Daeb en totaal.

Rentedekkingsgraad (ICR)

De rentedekkingsgraad is een kengetal om vast te stellen in welke mate aan de renteverplichtingen voldaan kunnen worden. De volgende minimumnorm en interne signaalwaarde zijn van toepassing bij de rentedekkingsgraad (ICR):

ICR	Externe minimumnorm	Interne signaalwaarde
DAEB	1.4	1.5
Niet-DEB	1.8	1.9

De begroting voldoet aan de gestelde externe normen voor DAEB, Niet-Daeb en totaal.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen het nominale schuldrestant en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit. De volgende minimumnorm en interne signaalwaarde zijn van toepassing bij de dekkingsratio:

Dekkingsratio	Externe minimumnorm	Interne signaalwaarde
DAEB	70%	60%
Niet-DEB	70%	60%

De begroting voldoet aan de gestelde externe normen voor DAEB, Niet-Daeb en totaal.

5. Winst en verliesrekening

5.1. Categorieale Winst- en Verliesrekening 2020

* € 1.000	BEGROOT 2019	FORECAST 2019	BEGROOT 2020
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	7.638	7.668	7.802
Vergoedingen servicekosten	190	186	187
Resultaat verkoop bestaand bezit	580	110	233
Erfpacht en overige opbrengsten	110	109	372
Som der bedrijfsopbrengsten	8.518	8.073	8.594
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-38	-38	-26
Lonen en salarissen	-438	-458	-440
Sociale lasten	-70	-74	-74
Pensioenlasten	-71	-71	-74
Kosten onderhoud	-1.628	-1.720	-1.874
Overige bedrijfskosten	-1.183	-1.366	-1.378
Servicekosten	-185	-198	-193
Verhuurdersheffing/Saneringsheffing/Heffing AW	-1.130	-1.069	-1.236
Som der bedrijfslasten	-4.743	-4.994	-5.295
Bedrijfsresultaat	3.775	3.079	3.299
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	-799	-799	-1.900
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	2.489	2.489	1.621
Financieringslasten			
Rentebaten	4	4	1
Rentelasten	-845	-845	-846
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belasting	4.624	3.928	2.175
Vennootschapsbelasting	-588	-1.505	-1.473
Jaarresultaat	4.036	2.423	702

5.2. Functionele winst- en verliesrekening 2020

* € 1.000	BEGROOT 2019	FORECAST 2019	BEGROOT 2020
Huuropbrengsten	7.638	7.668	7.802
Opbrengst servicecontracten	190	186	187
Lasten Servicecontracten	-185	-198	-193
Overheidsbijdrage	74	71	233
Lasten Verhuur en beheeractiviteiten	-2.835	-2.835	-552
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.629	-1.629	-2.047
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-121	-66	-2.205
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie			
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.132	3.197	3.225
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	987	362	438
Toegerekende organisatiekosten	-12	-17	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-395	-235	-196
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedpor	580	110	223
Niet-gerealiseerde waardever. Vastgoedportefeuille	1.691	1.618	-364
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.691	1.618	-364
Opbrengsten overige activiteiten	74	37	139
Kosten overige activiteiten	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	74	37	139
Overige organisatiekosten	0	-134	-135
Leefbaarheid	-12	-59	-68
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	4	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-845	-845	-846
Saldo financiële baten en lasten	-841	-841	-845
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor be	4.624	3.928	2.175
Belastingen	-588	-1.505	-1.473
Totaal jaarresultaat	4.036	2.423	702

Door voorgeschreven her rubricering van verschillende kostensoorten is er een verschuiving tussen de posten "Lasten Verhuur en beheeractiviteiten", Lasten onderhoudsactiviteiten" en "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

5.3. Toelichting op de begroting 2020

Huren

De toename van de huur ten opzichte van de begroting 2020 kan worden verklaard door de stijging van de reguliere huurverhoging en de huurverhoging bij mutatie.

Resultaat verkoop woningen

In de begroting 2020 is rekening gehouden met de verkoop van 2 Niet-DAEB VHE's.

Erfpacht en overige opbrengsten

Onder deze post zijn in de begroting 2020 de inkomsten uit erfpacht van grond en de verwachte subsidie STEP opgenomen.

Lonen en salarissen/sociale lasten/pensioenpremie

De afname van de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenpremies kan worden verklaard door het vertrek van 1 medewerker, waarvoor een interim in de plaats is gekomen. De kosten van de interim zijn samen met de overige personeelskosten verantwoord onder de post "Overige bedrijfskosten".

Onderhoud

Zie Hoofdstuk 4.3 voor een toelichting op de post onderhoud.

Overige bedrijfskosten

De stijging van de overige bedrijfskosten ten opzicht van 2019 wordt grotendeels verklaard door:

- Stijging van de inhuurkosten van de interim Teamleider Techniek, Opzichter en Ondersteuning Teamleider Financiën (zie tevens punt Lonen en salarissen).
- ICT ontwikkelingen

Afschrijvingen

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

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa

Een onrendabele top voor verschillende projecten zorgt voor een negatief resultaat van -/- € 1.900.000.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeveranderingen bestaan uit de waarde mutaties als gevolg van investeringen in bestaand bezit en autonome mutatie van de marktwaarde van vastgoed in bezit.

Resultaat

Het jaarresultaat van de begroting 2020 ligt ruim € 3.334.000 lager dan dat van de begroting 2019, het bedrijfsresultaat is ruim € 476.000 lager. Het verschil tussen het bedrijfsresultaat en het jaarresultaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardeverandering in de vastgoedportefeuille en de hoge vennootschapsbelasting. In de prognose 2019 heeft er al een bijstelling van de vennootschapsbelasting plaatsgevonden.

6. Meerjarenbegroting 2020-2035

6.1 Balans 2020-2035 DAEB en Niet-DAEB

Jaartal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
* € 1.000																
Activa																
Materiële vaste activa	161.230	168.301	175.731	180.323	183.923	188.587	192.811	194.921	198.611	203.754	210.592	213.187	220.115	224.227	229.904	233.762
MVA in exploitatie	158.334	165.578	170.024	180.121	182.534	188.460	192.303	192.696	196.768	203.207	207.538	212.775	217.183	222.840	228.136	233.365
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.384	2.237	5.243	-236	975	-262	132	1.861	1.494	212	2.748	134	2.678	1.153	1.552	198
MVA ten dienste van exploitatie	513	486	463	438	414	389	376	363	349	335	306	278	254	233	215	199
Grond in erfpacht	1.460	1.397	1.333	1.270	1.206	1.143	1.079	1.016	952	889	825	762	698	635	571	508
Vordering woningen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Andere deelnemingen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vaste activa	162.792	169.798	177.165	181.694	185.231	189.831	193.992	196.038	199.665	204.744	211.518	214.050	220.915	224.963	230.576	234.371
Huurdebiteuren	4	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	7
Overlopende activa	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Liquide middelen	315	967	829	442	777	1.169	1.615	5.255	2.854	2.382	2.060	3.294	4.432	5.320	5.940	6.507
Vlottende activa	332	983	846	459	794	1.186	1.633	5.273	2.871	2.400	2.078	3.313	4.450	5.338	5.958	6.525
Totaal activa	163.124	170.781	178.011	182.153	186.025	191.017	195.625	201.311	202.536	207.144	213.596	217.363	225.365	230.301	236.534	240.896
Passiva																
Eigen vermogen	131.099	134.277	136.007	135.126	139.088	143.841	149.397	155.433	157.010	161.972	168.031	169.643	175.791	176.419	180.516	183.352
Leningen o/g	29.688	34.231	39.712	44.730	44.616	44.846	44.502	44.156	43.808	43.459	43.209	45.209	46.960	51.118	53.200	54.685
Voorzieningen VPB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Langlopende schulden	29.688	34.231	39.712	44.730	44.616	44.846	44.502	44.156	43.808	43.459	43.209	45.209	46.960	51.118	53.200	54.685
Rekening courant bank	600	600	600	600	600	600	0	0	0	0	600	600	600	600	600	600
Crediteuren	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
Belastingen	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
Overlopende passiva	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Nog te ontvangen facturen	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Opgelopen rente leningen o/g	471	409	427	433	455	465	461	457	452	448	491	645	749	898	954	995
Kortlopende schulden	2.336	2.274	2.292	2.298	2.320	2.330	1.726	1.722	1.717	1.713	2.356	2.510	2.614	2.763	2.819	2.860
Totaal passiva	163.124	170.781	178.011	182.153	186.025	191.017	195.625	201.311	202.536	207.144	213.596	217.363	225.365	230.301	236.536	240.896

De hoge stand van de liquide middelen in 2020 betreft voornamelijk Niet-DAEB woningen.

6.2. Categoriele resultatenrekening 2020 – 2035 DAEB en Niet-DAEB

	Jaartal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
* € 1.000																	
Huuropbrengsten		7.802	8.320	8.641	8.973	9.309	9.549	9.830	9.922	10.077	10.352	10.642	10.892	11.140	11.396	11.655	11.904
Huurinkomsten		7.891	8.398	8.706	9.073	9.395	9.621	9.923	10.135	10.229	10.430	10.723	10.974	11.224	11.482	11.743	12.049
Huurderving		-89	-78	-65	-99	-86	-72	-93	-213	-152	-78	-80	-82	-84	-86	-88	-144
EPV		0	0	4	14	24	30	37	44	52	60	68	81	94	105	117	134
Netto verkoopresultaat bestaand bezit		233	198	235	257	251	233	131	1.250	129	0	0	267	113	0	164	0
Overige bedrijfsopbrengsten		559	331	337	344	350	357	364	370	376	383	391	399	407	415	423	431
Korting verhuurdersheffing		57	57	58	59	60	61	62	62	62	63	64	65	66	68	69	70
Erfpacht		75	76	78	79	81	82	84	86	87	89	91	93	95	97	98	100
Overige opbrengsten		7	7	7	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	10
Opbrengst servicekosten		187	191	194	198	202	206	210	214	219	223	228	232	237	241	246	251
Projectopbrengsten		233	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijfsopbrengsten		8.594	8.849	9.217	9.588	9.934	10.169	10.362	11.587	10.635	10.795	11.101	11.639	11.754	11.916	12.359	12.470
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		-26	-42	-38	-40	-39	-40	-28	-28	-29	-29	-30	-28	-23	-21	-18	-16
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille		-1.900	-2.016	-668	-2.929	-1.504	-725	0	-737	-4.513	-1.174	0	0	0	0	0	0
Resultaat sloop		320	-800	0	915	-1.504	360	0	-737	-2.970	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabele investeringen		-2.220	-1.216	-668	-3.844	0	-1.085	0	-1.544	-1.174	0	0	0	0	0	0	0
Personeelslasten		-720	-635	-635	-651	-667	-684	-701	-718	-736	-755	-774	-793	-813	-874	-895	-917
Onderhoudslasten		-1.874	-1.706	-1.739	-1.936	-2.132	-2.347	-2.419	-2.467	-2.059	-2.259	-2.686	-2.454	-2.658	-2.546	-2.382	-2.303
Planmatig onderhoud		-1.230	-1.093	-1.077	-1.223	-1.437	-1.616	-1.597	-1.759	-1.406	-1.575	-1.930	-1.721	-1.831	-1.819	-1.670	-1.581
Klachtenonderhoud		-361	-382	-393	-391	-397	-409	-421	-427	-398	-412	-425	-435	-445	-456	-467	-478
Mutatieonderhoud		-177	-180	-182	-177	-177	-181	-185	-188	-172	-176	-180	-184	-189	-193	-198	-203
BKT, daken, voegwerk en kozijnen		-105	-50	-87	-145	-121	-142	-216	-93	-83	-96	-151	-113	-194	-78	-47	-41
Bedrijfskosten		-654	-664	-675	-686	-698	-625	-637	-650	-663	-676	-690	-704	-718	-768	-783	-798
Belastingen		-515	-541	-559	-580	-597	-608	-623	-629	-633	-647	-663	-676	-688	-702	-716	-730
Verzekeringen		-52	-55	-57	-59	-61	-62	-63	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-72	-73	-74
Verhuurderheffing		-1.236	-1.334	-1.392	-1.389	-1.436	-1.459	-1.493	-1.507	-1.513	-1.550	-1.592	-1.623	-1.660	-1.692	-1.737	-1.771
Overige bedrijfslasten		-217	-220	-224	-229	-233	-238	-242	-247	-252	-256	-262	-267	-272	-277	-283	-288
Bedrijfslasten		-7.194	-7.213	-5.987	-8.499	-7.367	-6.788	-6.206	-7.047	-10.462	-7.413	-6.764	-6.612	-6.903	-6.951	-6.887	-6.898
Bedrijfsresultaat		1.400	1.636	3.230	1.089	2.567	3.382	4.156	4.540	173	3.382	4.338	5.027	4.851	4.965	5.471	5.572
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.621	3.191	-5	-470	2.989	2.903	2.948	2.969	2.912	3.101	3.303	-1.551	3.424	-1.929	1.257	-6
Rentebaten		0	0	1	5	7	15	30	76	100	73	60	75	109	136	155	170
Overige financiële opbrengsten		3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
Rentelasten		-846	-807	-833	-883	-991	-963	-996	-981	-972	-962	-1.009	-1.222	-1.498	-1.768	-1.968	-2.081
Overige financiële kosten		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3
Saldo financiële baten en lasten		-845	-806	-830	-877	-982	-947	-965	-904	-871	-888	-947	-1.145	-1.388	-1.630	-1.811	-1.909
Resultaat voor belasting		2.176	4.021	2.395	-258	4.575	5.337	6.139	6.605	2.214	5.595	6.694	2.330	6.886	1.406	4.917	3.657
Te betalen VPB		-1.473	-843	-665	-622	-613	-584	-583	-569	-636	-634	-635	-718	-738	-777	-821	-821
Jaarresultaat		702	3.178	1.730	-880	3.962	4.753	5.556	6.036	1.578	4.961	6.059	1.612	6.148	629	4.096	2.836

6.3. Kasstromen 2020 – 2035 DAEB en Niet-DAEB

	Jaartal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
* € 1.000																	
Cashflow operationele activiteiten		673	1.848	2.287	2.371	2.350	2.455	2.563	2.640	3.138	3.123	2.892	3.141	2.802	2.791	2.813	2.963
Ontvangsten		8.131	8.654	8.986	9.339	9.694	9.954	10.264	10.416	10.609	10.872	11.165	11.450	11.753	12.056	12.354	12.644
Huur		7.802	8.320	8.641	8.973	9.309	9.549	9.830	9.922	10.077	10.352	10.642	10.892	11.140	11.396	11.655	11.904
EPV		0	0	4	14	24	30	37	44	52	60	68	81	94	105	117	134
Overige bedrijfsopbrengsten		326	331	337	344	350	357	364	370	376	383	391	399	407	415	423	431
Rentebaten		0	0	1	5	7	15	30	76	100	73	60	75	109	136	155	170
Overige financiële opbrengsten		3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
Uitgaven		-7.579	-6.870	-6.763	-7.031	-7.407	-7.562	-7.764	-7.839	-7.535	-7.813	-8.337	-8.373	-9.015	-9.328	-9.605	-9.745
Personeelskosten		-720	-635	-635	-651	-667	-684	-701	-718	-736	-755	-774	-793	-813	-874	-895	-917
Lasten onderhoud		-1.874	-1.706	-1.739	-1.936	-2.132	-2.347	-2.419	-2.467	-2.059	-2.259	-2.686	-2.454	-2.658	-2.546	-2.382	-2.303
Bedrijfskosten		-654	-664	-675	-686	-698	-625	-637	-650	-663	-676	-690	-704	-718	-768	-783	-798
Belastingen		-515	-541	-559	-580	-597	-608	-623	-629	-633	-647	-663	-676	-688	-702	-716	-730
Verzekeringen		-52	-55	-57	-59	-61	-62	-63	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-72	-73	-74
Verhuurderheffing		-1.236	-1.334	-1.392	-1.389	-1.436	-1.459	-1.493	-1.507	-1.513	-1.550	-1.592	-1.623	-1.660	-1.692	-1.737	-1.771
Overige bedrijfskosten		-217	-220	-224	-229	-233	-238	-242	-247	-252	-256	-262	-267	-272	-277	-283	-288
Rentelasten		-837	-869	-815	-877	-968	-953	-1.000	-986	-976	-967	-965	-1.068	-1.395	-1.618	-1.913	-2.039
Overige financiële kosten		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3
VPB		-1.473	-843	-665	-622	-613	-584	-583	-569	-636	-634	-635	-718	-738	-777	-821	-821
Mutaties balansposten		121	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
Cashflow (des)investeringen		-6.329	-5.739	-7.906	-7.775	-1.902	-2.293	-1.173	1.346	-5.192	-3.245	-3.564	-3.907	-3.415	-6.061	-4.275	-3.880
Verkoop		429	394	405	414	420	466	260	4.300	271	0	0	503	245	0	253	0
Sloop		0	-218	0	0	-281	0	0	-126	-543	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit		-651	-2.197	-3.441	-3.062	-815	-992	-1.251	-1.084	-1.396	-1.172	-3.564	-4.410	-3.660	-6.061	-4.315	-3.516
Kasstroom Renovaties		0	-1.292	-3.342	-2.069	0	0	-228	0	-243	-120	-2.536	-3.733	-2.544	-5.242	-3.542	-2.453
Kasstroom Investerings		-242	-304	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0
Kasstroom Asbest verwijderen		0	0	0	-101	-103	-108	-111	-115	-93	-102	0	0	-29	-13	-9	-31
Kasstroom Verduurzaming 2025 e.v.		0	0	0	-849	-670	-840	-867	-923	-1.025	-914	-991	-650	-1.050	-777	-738	-993
Kasstroom Energetische maatregelen 2020 en 2021		-303	-493	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Asbest vanuit Planmatig Onderhoud		-106	-108	-99	-42	-42	-44	-45	-46	-35	-36	-37	-26	-37	-29	-27	-39
Nieuwbouw huur		-5.876	-3.503	-4.655	-5.113	-1.211	-1.751	-167	-1.729	-3.508	-2.058	0	0	0	0	-213	-364
Aankoop		-200	-200	-200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings MVA ten dienste van exploitatie		-262	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	0	0	0	0	0	0
Overige project opbrengsten		233	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EPA subsidie		126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RVV Subsidie		107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow financieringsactiviteiten		3.443	4.543	5.481	5.017	-113	230	-344	-346	-348	-349	-250	2.000	1.750	4.158	2.082	1.484
Nieuwe leningen o/g		3.662	9.269	6.580	8.106	2.977	3.322	0	0	0	0	3.764	11.622	8.686	14.534	5.330	5.077
Stortingen leningen o/g		0	0	0	0	0	2.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g		-219	-4.726	-1.099	-3.089	-3.091	-5.592	-344	-346	-348	-349	-4.013	-9.622	-6.935	-10.376	-3.247	-3.593
Toename geldmiddelen		-2.213	651	-138	-387	334	392	1.047	3.640	-2.401	-472	-922	1.234	1.137	888	620	567

De hoge liquide middelen betreffen voornamelijk Niet-DAEB woningen. De nieuwe leningen vanaf het jaar 2020 betreffen voornamelijk financieringen voor DAEB-woningen.

7. Kengetallen 2020-2035

KENGETALLEN EXTERNE PARAMETERS

DAEB en Niet-DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	> 1,4	1,74	3,05	3,73	3,63	3,35	3,49	3,47	3,54	4,05	4,09	3,87	3,81	2,89	2,6	2,36	2,34
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar																	
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 20	62,8	60,1	56	49,9	50,9	51,2	53,1	55,5	55,2	55,8	56,8	54,6	54,9	51,2	50,2	49,2
LTV beleidswaarde (%)	< 75	36,6	40,4	46,1	49,4	49	48,2	46,7	46,8	45,7	44,2	44,1	45,5	46,8	50,2	51,6	52,3
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70	19,1	21	23,7	25,2	24,8	24,1	23,1	22,9	22,3	21,4	21,1	21,5	21,9	23,2	23,6	23,7

DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	> 1,4	1,52	1,66	3,42	3,25	2,97	3,08	2,99	2,99	3,45	3,42	3,22	3,18	2,37	2,15	2,02	1,96
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar																	
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 20	62,9	60,1	56	49,9	51	51,3	53,1	55,5	55,3	55,8	56,8	54,7	54,9	51,2	50,3	49,2
LTV beleidswaarde (%)	< 75	37,4	41,4	48,4	53	53,2	52,7	51,5	52,2	52,3	50,9	50,7	52,4	53,8	57,8	59,6	60,4
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70	18,8	20,6	23,8	25,8	25,6	25,1	24,2	24,3	24	23,2	22,9	23,3	23,7	25,1	25,5	25,7

Niet-DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	> 1,8	3,59	16,6	6,9	8,48	9,94	12,09	15,55	21,01	33,7	89,15	0	0	0	0	0	0
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar																	
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 40	70,3	73,4	77,3	80,7	84,5	87,3	90,3	93,8	97,3	99,6	99,6	99,6	99,7	99,7	99,7	99,7
LTV beleidswaarde (%)	< 75	29,7	32,7	28,2	21,8	17,8	14,9	11,4	7,3	2,6	0	0	0	0	0	0	0
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70	23,7	26,2	22,5	17,6	14,3	12	9,2	5,9	2,1	0	0	0	0	0	0	0

KENGETALLEN INTERNE PARAMETERS

DAEB en Niet-DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	> 1,6	1,74	3,05	3,73	3,63	3,35	3,49	3,47	3,54	4,05	4,09	3,87	3,81	2,89	2,6	2,36	2,34
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar																	
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 25	62,8	60,1	56	49,9	50,9	51,2	53,1	55,5	55,2	55,8	56,8	54,6	54,9	51,2	50,2	49,2
LTV beleidswaarde (%)	< 70	36,6	40,4	46,1	49,4	49	48,2	46,7	46,8	45,7	44,2	44,1	45,5	46,8	50,2	51,6	52,3
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 60	19,1	21	23,7	25,2	24,8	24,1	23,1	22,9	22,3	21,4	21,1	21,5	21,9	23,2	23,6	23,7

DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	> 1,6	1,52	1,66	3,42	3,25	2,97	3,08	2,99	2,99	3,45	3,42	3,22	3,18	2,37	2,15	2,02	1,96
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar																	
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 25	62,9	60,1	56	49,9	51	51,3	53,1	55,5	55,3	55,8	56,8	54,7	54,9	51,2	50,3	49,2
LTV beleidswaarde (%)	< 70	37,4	41,4	48,4	53	53,2	52,7	51,5	52,2	52,3	50,9	50,7	52,4	53,8	57,8	59,6	60,4
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 60	18,8	20,6	23,8	25,8	25,6	25,1	24,2	24,3	24	23,2	22,9	23,3	23,7	25,1	25,5	25,7

Niet-DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	> 1,9	3,59	16,6	6,9	8,48	9,94	12,09	15,55	21,01	33,7	89,15	0	0	0	0	0	0
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar																	
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 45	70,3	73,4	77,3	80,7	84,5	87,3	90,3	93,8	97,3	99,6	99,6	99,6	99,7	99,7	99,7	99,7
LTV beleidswaarde (%)	< 70	29,7	32,7	28,2	21,8	17,8	14,9	11,4	7,3	2,6	0	0	0	0	0	0	0
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 60	23,7	26,2	22,5	17,6	14,3	12	9,2	5,9	2,1	0	0	0	0	0	0	0

Bijlage 1

De scenario's zijn gedraaid voor de het totale woningbezit van WBV Reeuwijk (DAEB en Niet-DAEB).

Onderstaand een beschrijving van de verschillende scenario's:

Geen verduurzaming vanaf 2023

De kosten en opbrengsten van de verduurzaming die vanaf het jaar 2023 tot en met 2050 zijn ingerekend in de begroting, zijn in deze scenario uitgesloten van de berekening van de ratio's.

Geen verduurzaming vanaf 2035

De kosten en opbrengsten van de verduurzaming die vanaf het jaar 2035 tot en met 2050 zijn ingerekend in de begroting, zijn in deze scenario uitgesloten van de berekening van de ratio's. De kosten en opbrengsten van de verduurzaming vanaf het jaar 2023 tot en met 2034 zijn wel in deze scenario meegenomen.

Geen Vennootschapsbelasting en verhuurderheffing

De kosten inzake vennootschapsbelasting en verhuurderheffing zijn vanaf het jaar 2019 uitgesloten van dit scenario.

Renteverhoging met 2%

In dit scenario is gerekend met een renteverhoging van 2% vanaf het jaar 2025.

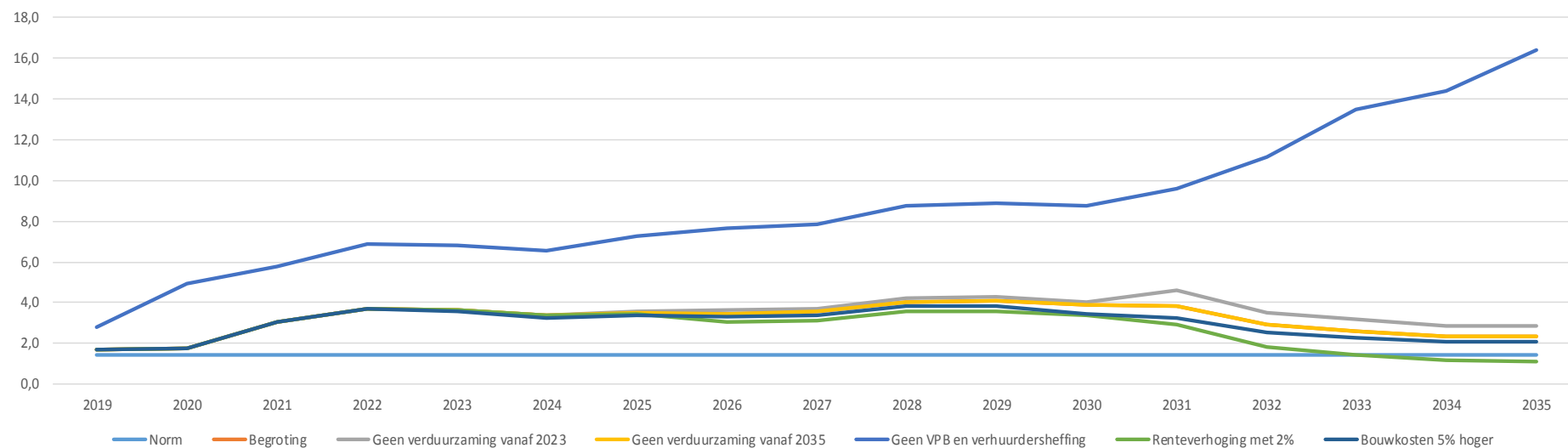
Bouwkosten 5% hoger

In dit scenario is gerekend met een stijging van de bouwkosten van 5% vanaf het jaar 2021.

Grafieken

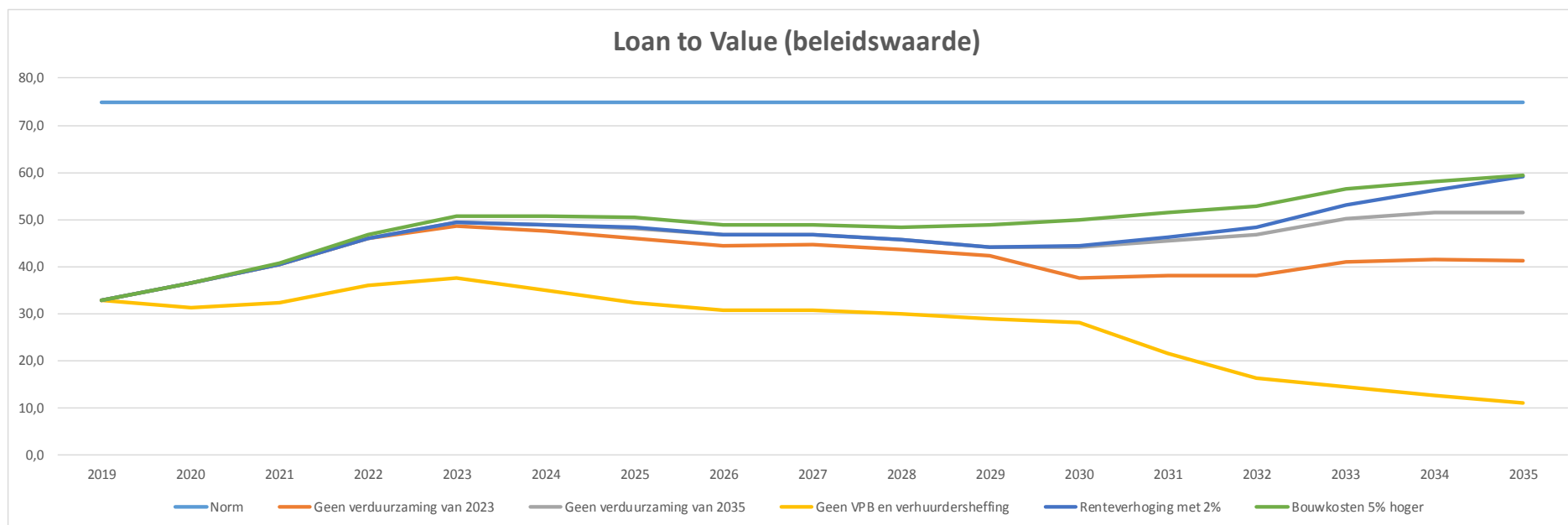
In onderstaande grafieken zijn de verschillende scenario's opgenomen per ratio ten opzichte van de norm en ten opzichte van de meerjarenplanning.

Interest Coverage Ratio



ICR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Begroting	1,7	1,7	3,1	3,7	3,6	3,4	3,5	3,5	3,5	4,1	4,1	3,9	3,8	2,9	2,6	2,4	2,3
Geen verduurzaming vanaf 2023	1,7	1,7	3,1	3,7	3,6	3,4	3,6	3,6	3,7	4,2	4,3	4,1	4,6	3,5	3,2	2,9	2,9
Geen verduurzaming vanaf 2035	1,7	1,7	3,1	3,7	3,6	3,4	3,5	3,5	3,5	4,1	4,1	3,9	3,8	2,9	2,6	2,4	2,3
Geen VPB en verhuurdersheffing	2,8	4,9	5,8	6,9	6,8	6,6	7,3	7,7	7,9	8,7	8,9	8,8	9,6	11,1	13,5	14,4	16,4
Renteverhoging met 2%	1,7	1,7	3,1	3,7	3,6	3,4	3,4	3,0	3,1	3,6	3,6	3,4	2,9	1,8	1,5	1,2	1,1
Bouwkosten 5% hoger	1,7	1,7	3,1	3,7	3,6	3,3	3,4	3,3	3,4	3,9	3,9	3,4	3,3	2,5	2,3	2,1	2,1

De Interest Coverage Ratio (ICR) meet in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom. De scenario's hebben een wisselend effect op de meerjarenplanning. De impact van de belastingen en heffingen is zichtbaar gigantisch. Scenario renteverhoging met 2% voldoet vanaf het jaar 2034 niet meer aan de gestelde norm. Daarbij kan veronderstelt worden dat bij stijgende rente ook de inflatie zal stijgen en daarmee de huurverhoging



LTV	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
Begroting	32,9	36,6	40,4	46,1	49,4	49,0	48,2	46,7	46,8	45,7	44,2	44,1	45,5	46,8	50,2	51,6	52,3
Geen verduurzaming van 2023	32,9	36,6	40,4	46,1	48,5	47,5	45,9	44,5	44,6	43,5	42,2	37,6	38,1	38,2	40,9	41,5	41,2
Geen verduurzaming van 2035	32,9	36,6	40,4	46,1	49,4	49,0	48,2	46,7	46,8	45,7	44,2	44,1	45,5	46,8	50,2	51,6	51,5
Geen VPB en verhuurdersheffing	32,9	31,4	32,4	36,0	37,5	35,0	32,2	30,8	30,7	29,9	28,8	28,1	21,5	16,4	14,4	12,6	11,0
Renteverhoging met 2%	32,9	36,6	40,4	46,1	49,4	49,0	48,3	46,8	46,8	45,7	44,2	44,5	46,3	48,4	53,0	56,3	59,1
Bouwkosten 5% hoger	32,9	36,6	40,6	46,8	50,8	50,8	50,5	48,9	49,0	48,3	48,8	49,8	51,4	52,8	56,4	58,1	59,3

De Loan to Value (LTV) meet in hoeverre het bezit (op basis van de bedrijfswaarde) in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Zoals in bovenstaande grafiek zichtbaar is, zijn alle scenario's afwijkend van de meerjarenplanning. Vooral het scenario zonder vennootschapsbelasting en verhuurderheffing laat een behoorlijk positief effect zien. Alle scenario's voldoen wel aan de gestelde norm.

Bijlage 2

Overzicht projecten naar jaartal, aantal en soort project met daarnaast de verdeling van de plannen over de jaren heen.

Jaartal	Nieuwbouw	Renovatie	Eindtotaal
2020	27		27
2021	37		37
2022	6	26	32
2023	36	26	62
2025	12		12
2028	15		15
2029	11		11
2031		42	42
2033		50	50
2035		25	25
2037	22		22
2038	22		22
2034		28	28
Eindtotaal	188	197	385