




Begroting 2021

Meerjarenramingen 2022-2030

d.d. 10 november 2020

		
Naam document:	Begroting 2021	
Auteur:	Adriënne de Jong	
Gemaakt op:	30 oktober 2020	
Versie:	1	
IDnr MFiles:		
Status:	<input type="checkbox"/> concept	definitief <input checked="" type="checkbox"/>
Vastgesteld:		
Door:	<input checked="" type="checkbox"/> MT	<input checked="" type="checkbox"/> RvC
Datum:	27-10-2020	10-11-2020
Optioneel handtekening		

1. Inhoud

.....	1
1. Voorwoord	3
2. (Nieuw) ondernemingsplan en jaarplan 2021	6
3. Prestatieafspraken	7
4. Uitgangspunten Begroting 2021 en meerjarenbegroting 2022 tot en met 2030	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Portefeuillebeleid	12
4.3. Vernieuwing woningvoorraad	13
4.4. Onderhoud en woningverbetering	17
4.5. Verkoop	19
4.6. Verhuur	19
4.7. Leefbaarheid	20
4.8. Financiën	20
5. Winst en verliesrekening	24
6. Meerjarenbegroting 2021-2030 en kengetallen	27

1. Voorwoord

De begroting van Woningbouwvereniging Reeuwijk (WBV Reeuwijk) voor het jaar 2021 en de daaropvolgende jaren is in bijgaand document vastgelegd. Hierin is een belangrijke verandering verwerkt: per 1 januari 2021 verwachten wij een intensieve samenwerkingsovereenkomst te sluiten met collega-corporatie Mozaïek Wonen. Deze overeenkomst houdt in dat wij de integrale bedrijfsvoering van WBV Reeuwijk in handen leggen van Mozaïek Wonen. Ook het personeel van WBV Reeuwijk zal overgaan naar Mozaïek Wonen. Wel blijft WBV Reeuwijk een zelfstandige toegelaten instelling, met - in principe - eigen strategische en beleidsmatige keuzes en beslissingen. Daarover leggen wij zelfstandig verantwoording af in een eigen jaarverslag. Ook behouden wij een eigen Raad van Commissarissen, een eigen directeur-bestuurder, een eigen huurdersvereniging en een eigen Algemene Ledenvergadering.

De in deze begroting opgenomen bedrijfskosten zijn gebaseerd op de hierboven genoemde samenwerkingsovereenkomst. Er is een jaarlijkse beheervergoeding in verwerkt in de vorm van een doorbelasting van de ondersteunende medewerkers vanuit Mozaïek Wonen. Hier tegenover staat een verlaging van de personeelskosten tot enkel de salariskosten van de directeur-bestuurder en de post advieskosten.

Naast samenwerking met Mozaïek Wonen is een goede werkrelatie met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en onze eigen huurdersvereniging van groot belang. Deze begroting gaat ervan uit dat we voor 2021 met de gemeente opnieuw tot voor beide partijen vruchtbare en werkbare prestatieafspraken komen. Ons bod op de woonvisie van de gemeente ligt er, tot stand gekomen in samenspraak met onze huurdersvereniging.

De begroting is daarnaast gebaseerd op ons eigen beleid, met name een geactualiseerd portefeuillebeleid, dat rekening houdt met nieuwe ontwikkelingen rond onze nieuwbouwprojecten, en ons aanvullende duurzaamheidsbeleid, dat ons woningbezit vanaf het jaar 2023 tot en met 2050 stap voor stap CO2-neutraal zal maken.

Wij zijn een kleine corporatie met de nodige ambitie. Deze begroting laat die ambitie zien. Voor de komende tien jaar hebben wij, naast reguliere onderhoudsuitgaven en verbeteringen, de volgende investeringen gepland:

Soort investering	Verhuurbare eenheden	Bedrag (* € 1.000)
Uitbreidingsnieuwbouw	45	€ 8.617
Sloop / Vernieuwing		
Sloop	49	€ 980
Vernieuwing	125	€ 27.519
Renovatie	52	€ 5.920
Duurzaamheidsinvestering	158	€ 6.155

Deze investeringen raken de grenzen van ons investeringsvermogen. Het waarmaken van onze ambitie vraagt daarom een sterke sturing op de geplande investeringen en uitgaven. Mocht bijstelling noodzakelijk blijken, dan prioriteren wij als volgt: betaalbaarheid staat voorop, direct daarna volgt beschikbaarheid en achtereenvolgens duurzaamheid.

Niet alleen door eigen ambitie, maar ook door de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting staat de investeringsruimte van woningcorporaties - ook landelijk - zwaar onder druk. In 2020 is het onderzoek 'Opgaven en Middelen' gepresenteerd, uitgevoerd in opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken, Economische zaken en Financiën samen met de organisatie van woningcorporaties Aedes. Het onderzoek heeft bevestigd wat de corporaties al langere tijd aangeven, namelijk dat de opgaven van de corporaties hun financiële mogelijkheden op termijn te boven gaan. In de periode najaar 2020 tot en met voorjaar 2021 wordt onderzocht hoe meer financiële armslag voor de corporatiesector kan worden gegenereerd, zodat de corporaties hun taken ook op termijn waar kunnen blijven maken. De oplossing wordt vooral gezocht in een andere toepassing van de verhuurderheffing. Naar verwachting zal pas na de landelijke verkiezingen van maart 2021 een nieuw kabinet hierin keuzes maken.

Om de sociale woningbouw in Nederland te stimuleren, is vooralsnog alleen voor uitbreidingsnieuwbouw een kortingsregeling op de verhuurderheffing ingesteld. Ook is aangekondigd dat de zogenoemde markttoets voor midden dure huurwoningen voor enkele jaren buiten werking wordt gesteld.

Wat betekent ons portefeuillebeleid voor de begroting

In 2019 hebben wij het portefeuillebeleid van WBV Reeuwijk geactualiseerd op basis van de meest actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Tot het jaar 2035 blijkt er behoefte aan uitbreiding tot ongeveer 1.200 verhuurbare eenheden (VHE's). Dit vooral vanwege toenemende vergrijzing en een toename van een- en tweepersoonshuishoudens. Deze uitbreiding van het woningbezit is ingerekend in de meerjarenbegroting.

Het realiseren van nieuwbouw met acceptabele stichtingskosten en een sociale huurprijs is anno nu een forse uitdaging. Het lange termijn verdienmodel voor sociale huurwoningen staat door de hoge heffingen en belastingen al onder druk. Daar komt bij dat de bouwkosten de afgelopen jaren extreem zijn gestegen, wat verantwoord maatschappelijk investeren nog moeilijker maakt.

Wat betekent ons duurzaamheidsbeleid voor de begroting

In de begroting zijn de financiële effecten van zowel ons huidige als ons aanvullende duurzaamheidsbeleid opgenomen. Dat laatste is erop gericht om vanaf 2023 tot en met 2050 het woningbezit CO₂-neutraal te maken. Het huidige beleid gaat uit van een gemiddelde woningvoorraad met energielabel B in het jaar 2021. Het jaar 2022 gebruiken we als 'tussenjaar' om voorbereidingen te treffen voor de daaropvolgende jaren. Vanaf het jaar 2023 plannen we om te beginnen duurzaamheidsmaatregelen die bewezen effectief zijn, zoals isolatie en zonnepanelen. In de laatste jaren richting 2050 is een kostenpost ingecalculeerd voor warmteoplossingen ter vervanging van aardgas. Verschillende mogelijke oplossingen voor deze transitie zijn nu nog in ontwikkeling. De ingerekende kostenpost is gebaseerd op kengetallen van Aedes. Voor de investeringen vanaf het jaar 2023 is 50% als huurbijdrage van de huurders ingecalculeerd. Dit op basis van de door Aedes vastgestelde besparingstabel per labelsprong.

Wat betekenen heffingen en belastingen voor de begroting

WBV Reeuwijk heeft te maken met hoge heffingen en belastingen. De al eerder genoemde verhuurderheffing bedraagt twee maal de maandhuur van alle VHE's. Daarnaast betaalt WBV Reeuwijk jaarlijks een solidariteitsbijdrage voor collega-corporaties met financiële problemen. Voor het eerst raakt nu ook de enkele jaren terug geïntroduceerde vennootschapsbelasting WBV Reeuwijk. Opgeteld leveren deze heffingen en belastingen een vermogensbeslag op van circa € 2,37 miljoen in 2021. Dit zal naar verwachting de jaren daarna iets dalen tot circa € 1,4 miljoen in 2023, om vanaf het jaar 2024 weer te stijgen naar een gemiddelde van € 2 miljoen. Dit geld kan WBV Reeuwijk niet inzetten voor de volkshuisvesting in haar werkgebied.

In de volgende hoofdstukken vindt u een uitgebreide toelichting op onze begroting voor 2021 en op de meerjarenbegroting tot en met 2030. WBV Reeuwijk is er klaar voor om deze begroting vanaf komend kalenderjaar in samenwerking met Mozaïek Wonen, de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en niet te vergeten onze eigen huurdersvereniging zorgvuldig en verantwoord te realiseren.

Reeuwijk, oktober 2020

Vincent van Luit

2. (Nieuw) ondernemingsplan en jaarplan 2021

Voor de jaarplannen van WBV Reeuwijk was tot en met het jaar 2020 het ondernemingsplan 2017-2020 'Verbouwen aan plezierig wonen' de leidraad. Eind 2020 wordt het nieuwe ondernemingsplan voor de jaren 2021-2024 uitgewerkt, naar verwachting - net als het huidige - ingedeeld naar verschillende doelstellingen. Hoewel de algehele lijn in het nieuwe ondernemingsplan niet drastisch zal wijzigen, zijn de specifieke doelen voor de komende jaren nog niet in detail uitgeschreven.

Daarom hebben wij in de begroting 2021 en in de meerjarenbegroting 2022-2030 nog geen specifieke doelen opgenomen. Wel is in de begroting rekening gehouden met voorzetting van de lijn van het vorige ondernemingsplan op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Ook activiteiten en onderwerpen die volgen uit de bieding op de huidige en te verwachten woonvisie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn in de begroting verwerkt, in hoofdstuk 3 over de Prestatieafspraken meer hierover.

3. Prestatieafspraken

Met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn nog geen prestatieafspraken voor het jaar 2021 gemaakt. Wel heeft WBV Reeuwijk op basis van de huidige (aflopende) woonvisie van de gemeente en de concept woonvisie 2021 (en verder) een bod aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gedaan. Begin 2021 worden naar verwachting de definitieve prestatieafspraken vastgesteld. Hieronder hebben wij ons bod voor 2021 opgenomen. Wij noemen per onderdeel de geboden inzet van WBV Reeuwijk. Om onze inzet waar te maken, hebben wij op onderdelen de gemeente nodig. Waar dat het geval is, voegen wij onze vraag aan de gemeente toe aan ons bod.

3.1 Beschikbaarheid

Wat is de inzet van WBV Reeuwijk?

- Onze huidige voorraad betaalbare woningen breiden we de komende jaren verder uit (zie tabel 1 onder A. Beschikbaarheid);
- We richten ons primair op voldoende beschikbaarheid van naar prijs en kwaliteit passende huisvesting voor de DAEB doelgroep;
- Om de doorstroming te bevorderen kiezen we, waar mogelijk, voor een beperkte toevoeging van enkele woningen per project, voor de uitbreiding van Niet DAEB in het midden dure huursegment;
- Om te kunnen blijven voorzien in voldoende woningen voor onze doelgroepen van beleid, zorgen we ervoor dat minimaal 75% van onze voorraad bereikbaar is en blijft voor de lage inkomens. Concreet: 75% van onze voorraad heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens huurtoeslag;
- Woningbouwvereniging Reeuwijk wijst toe op basis van de lokale verordening;
- Uitgangspunt voor redelijke slaagkansen is wat ons betreft dat de slaagkansen van de verschillende doelgroepen ongeveer gelijk moeten zijn aan de lokale gemiddelde slaagkans;
- Woningbouwvereniging Reeuwijk draagt naar rato bij aan taakstelling m.b.t. verblijfsgerechtigden, zoals aangemeld bij COA en uitstroom maatschappelijke zorg. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk draagt zorg voor de begeleiding;
- In de in 2020 op te stellen gemeentelijke woonvisie voor de volgende 4 jaren zal de behoefte van en de mogelijkheden met betrekking tot (tijdelijke) huisvesten zogenaamde spoedzoekers worden geëvalueerd;
- Beperkte verkoop van gemiddeld ca. 2 woningen per jaar.

Wat vraagt WBV Reeuwijk van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk?

- De planning van de gemeente is om eind 2020 een nieuwe woonvisie vast te stellen voor 2021 en volgende jaren. Wij vragen de gemeente strak op deze planning te sturen omdat wij onze portefeuillestrategie voor de komende jaren in 2020 hebben herijkt en zo de gezamenlijke inspanning te realiseren.
- Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat in de anterieure overeenkomst die de gemeente met ontwikkelaars afsluiten een passage wordt opgenomen waardoor de corporaties een positie houden bij het realiseren van sociale huurwoningen in het gebied waar de overeenkomst voor geldt.

- Wij vragen de gemeente daarom de volgende passage in voornoemde anterieure overeenkomsten op te nemen:
 “De ontwikkelaar stemt het programma van eisen voor het sociale huurdeel van het bouwplan af met de beoogde corporatie zodat het past in diens portefeuilleplan en nieuwbouwprogramma *en in de prestatieafspraken tussen de corporatie en de gemeente, die allen mede gebaseerd zijn* op de opgave vanuit de gemeentelijke woonvisie. De aanbieding van bouw- en bijkomende kosten is marktconform en wordt vastgesteld na berekening door een bouwkostendeskundige.
 De grondprijs voor de bouw- en woonrijpe grond wordt bepaald door het vigerende gemeentelijk grondprijsbeleid”.

Tabel 1 Voorraadmutaties

Project	Woningtype	Prijsklasse	2021	2022	2023	2024	2025
Nieuwbouw							
Groendijk Oost	MGW	> € 607 < € 720	12				
	Grondgebonden sen. Won	> € 720	3				
Reesvelt 2	EGW	> € 607 < € 720	5				
	Grondgebonden sen. Won	> € 607 < € 720	4				
Raadhuisweg	MGW	> € 607 < € 720			24		
	MGW	> € 720			6		
Om en om woningen (Rietveld) (Groot onderhoud))	EGW	> € 607 < € 720	21	21			
Om en om woningen (Rietveld) (Renovatie naar Rietveld stijl)	EGW	> € 720		10			
Zoutmansweg 68-70	MGW	> € 508 < € 543		15			
Waarder	MGW	> € 607 < € 720	4				
	EGW	> € 607 < € 720	6				
	EGW	> € 720	2				
Bunderhof (<i>in verkenning</i>)	MGW	> € 607 < € 720			6		
Verkenning 18 zorgplaatsen t.b.v. cliënten Zorg-Los	Zorgunits voor dagbesteding en verblijf	n.t.b.			18		
Totaal nieuwbouw (minus renovatie en zorgplaatsen)			36	15	36	0	0
Sloop							
Raadhuisweg	EGW	< € 607			-10		
Waarder	EGW	< € 607					
Totaal sloop			0	0	-10	0	0
Aankoop			1	1			
Verkoop-programma	EGW		-2	-2	-2	-2	-2
Totaal aankoop/verkoop			-1	-1	-2	-2	-2
Totaal voorraadmutaties			35	14	24	-2	-2

De afkortingen in de tabel staan voor:

MGW meergezinswoning(en)
 Sen W seniorenwoning(en)

EGW eengezinswoning(en)

Bij het realiseren van deze voorgenomen productie spelen uiteraard verschillende factoren mee waarvan de impact nog onzeker is. Denk hierbij aan de uitkomsten van bewonersinspraak, het gemeentelijke traject rond vergunningsverlening en de uitkomsten van prijsonderhandelingen met ontwikkelaars/aannemers.

3.2 Betaalbaarheid

Wat is de inzet van WBV Reeuwijk?

- Gematigd huurbeleid (gemiddeld inflatievolgend) en gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging gebruiken we voor maatregelen op het gebied van duurzaamheid; of anders na overleg met huurdersvereniging;
- De mogelijkheden van de huursombenadering worden zo goed mogelijk benut om evenwicht te brengen in de prijs/kwaliteitsverhouding.

Wat dit betekent voor onze woningvoorraad naar prijsklassen ziet u in tabel 2 hieronder.

Tabel 2 Woningvoorraad naar prijsklassen (Prijspeil 2020)

Huurklasse	2020		2021		2022		2023		2024		2025	
Index	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
< € 432,51	190	18%	194	17%	197	18%	195	17%	195	17%	195	17%
€ 432,51 - € 619,01	507	47%	523	47%	535	48%	527	46%	527	46%	527	46%
€ 619,01 - € 663,40	139	13%	141	13%	138	12%	165	14%	162	14%	159	14%
€ 663,40 - € 737,14	199	18%	205	18%	205	18%	205	18%	205	18%	205	18%
Subtotaal DAEB	1035		1063		1075		1092		1089		1086	
> € 737,14 DAEB	23	2%	23	2%	23	2%	23	2%	23	2%	23	2%
> € 737,14 NIET-DAEB	22	2%	27	2%	27	2%	33	3%	33	3%	33	3%
Totaal	1080		1113		1125		1148		1145		1142	

3.3 Kwaliteit

Wat is de inzet van WBV Reeuwijk?

- Ons onderhoudsbeleid is klantgericht, kostenbewust en doelmatig. De kwaliteit is duurzaam en financieel verantwoord;
- In de nieuwbouw ligt het accent op kleinere appartementen/eengezinswoningen voor een- en/of tweepersoons (senioren en starters) huishoudens;
- Daar waar we kansen zien om vernieuwende woonconcepten te realiseren, met name voor senioren en zogenoemde bijzondere (zorg) doelgroepen, pakken we die op;
- Elk jaar wordt bij een deel van het woningbezit de conditie gemeten. Specifieke keuzes worden hierin genomen. De herstructureringsprojecten worden niet meegenomen. Deze komen binnenkort ruimschoots voor onderhoud in aanmerking. Oudere woningen worden uitgebreider beoordeeld dan de nieuwere complexen.

3.4 Duurzaamheid

Wat is de inzet van WBV Reeuwijk?

- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de lokale duurzaamheidsopgaven helder in beeld te brengen en ernaar te streven om - ieder vanuit zijn eigen rol en bijdrage - de gehele opgave via gezamenlijke inspanning te realiseren;
- Onze vereniging participeert graag in en draagt naar vermogen bij aan het tot stand komen van de gemeentelijke visie op de warmtetransitie, die eind 2021 uitgewerkt en vastgesteld moet zijn;
- We werken samen met andere organisaties en gemeenten om de bewustwording van huurders met betrekking tot hun eigen energiegebruik te vergroten;
- Behalve het deel van het woningbezit waarvan de toekomst nog niet op dit moment helder is, heeft het overige woningbezit eind 2021 gemiddeld label B;
- Onze nieuwbouw voldoet aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), die per 1 januari 2021 gelden;
- Met het oog op de energietransitie promoten wij bij keukenrenovaties het aanbrengen van elektrische kookgroepen.

Wat vraagt WBV Reeuwijk van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk?

- WBV Reeuwijk heeft haar ambitie hoe tot het jaar 2050 te komen tot een CO2-neutrale woningvoorraad nader uitgewerkt en geconcretiseerd in de vorm van geplande investeringen in vastgoed. Om daadwerkelijk tot een CO2-neutrale woningvoorraad te komen, is het van essentieel belang dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk per wijk en conform de landelijke wetgeving een haalbare en gedragen visie op de warmtetransitie uitwerkt met een bijbehorende planning.

Tabel 3 Ontwikkeling Energieprestatie Woningportefeuille (Tabel is indicatief)

JAAR 2020		JAAR 2021	
Het energielabel en het aantal woningen met dit label			
A++	0	A++	0
A+	0	A+	0
A	435	A	498
B	163	B	157
C	164	C	133
D	131	D	109
E	133	E	129
F	82	F	82
G	15	G	15
1,48		1,45	

Gemiddelde energie index totaal bezit

3.5 Wonen, zorg en welzijn

Wat is de inzet van WBV Reeuwijk?

- Daar waar we in nieuwbouw kansen zien om vernieuwende woonconcepten (bijvoorbeeld voor bijzondere doelgroepen) te realiseren, pakken we die op;
- In nieuwbouwproject Zoutmansweg zijn drie van de vijftien appartementen bestemd voor beschut wonen;
- Daarnaast dragen wij naar rato bij aan de gemeentelijke taakstelling zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 van de gemeentelijke huisvestingsverordening.

Wat vraagt WBV Reeuwijk van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk?

- Op het terrein van wonen, zorg en welzijn voert de gemeente de regie. Als corporaties betrokken zijn bij de ontwikkeling van (maatschappelijk) vastgoed, draagt de gemeente zorg voor de regie op de noodzakelijke aanpalende voorzieningen zoals zorg en welzijn;
- Het oppakken van de regierol als het gaat om het beschikbaar krijgen of stellen van voldoende voor het beoogd doel geschikte mogelijkheden en verlenen van planologische medewerking;
- De gemeente zet Wmo-budget in voor dagbesteding, (zorg) infrastructuur, ontmoetingsfunctie, specifieke voorzieningen en dergelijke;
- Blijvende gemeentelijke ondersteuning voor het project Huisbezoek 70 + ;
- Inzet van het gemeentelijk budget voor begeleid wonen.

3.6 Leefbaarheid en participatie

Wat is de inzet van WBV Reeuwijk?

- Wij intensiveren door de samenwerking met collega-corporatie Mozaïek Wonen het sociaal beheer;
- Wij hebben een nieuwe medewerker dagelijks onderhoud en wijkbeheer aangetrokken die zorg gaat dragen voor de handhaving van een ordelijke directe woonomgeving;
- Wij volgen op het gebied van leefbaarheid de lijn van de Woningwet. Wij hebben geen specifiek fonds voor leefbaarheid, maar staan ervoor open om een bijdrage te leveren daar waar wij - met de gemeente - kansen zien tot verbetering;
- Wij handhaven onze inzet op inbraakpreventie, waarbij het politiekeurmerk Veilig Wonen de richtlijn is;
- Het aspect (zorg over)leefbaarheid is regelmatig onderwerp van gesprek met onze huurdersvereniging.

Wat vraagt WBV Reeuwijk van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk?

- Van de gemeente vragen wij een gezamenlijke aanpak om het openbaar gebied en daarmee de leefbaarheid te versterken. Wij verwachten een goede, praktische en gezamenlijke uitwerking met duidelijke doelen en afspraken met alle betrokkenen zoals in de (concept) woonvisie.

4. Uitgangspunten Begroting 2021 en meerjarenbegroting 2022 tot en met 2030

4.1. Algemeen

In de begroting van 2021 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.

Naar verwachting zijn er totaal 1.115 DAEB en Niet-DAEB eenheden per peildatum 31-12-2020. Onderstaand de toelichting op het Niet-DAEB bezit:

- 22 huurwoningen met een geliberaliseerde huurprijs;
- 9 eenheden bedrijfsonroerend goed (BOG);
- 22 erfpachtgronden.

Voor 2021 verwachten wij de volgende veranderingen:

- Vanaf 1 januari 2021 worden de woningen van nieuwbouwproject Groendijck Oost toegevoegd aan het bezit: 10 DAEB-huurwoningen en 2 niet DAEB-huurwoningen;
- Van de 49 woningen in ons verkoopprogramma - 22 DAEB-woningen en 27 niet DAEB-woningen – verwachten wij er in 2021 twee te verkopen.

De huren, verkopen, heffingen en belastingen rekenen we, op basis van de verwachten baten en lasten voor een VHE, aan DAEB en niet-DAEB toe. De balansposten en overige baten en lasten hebben wij op basis van de aantallen eenheden DAEB en niet DAEB aan de twee takken toegerekend. Wij hebben onze winst- en verliesrekening vanaf het boekjaar 2018 in de functionele indeling gepresenteerd. In de begroting 2021 presenteren we de winst- en verliesrekening zowel in de functionele als in de categoriale indeling.

4.2. Portefeuillebeleid

In 2019 hebben wij ons portefeuillebeleid herijkt. Onze wensportefeuille leidt tot een forse veranderopgave.

Onze ambitie is:

- Onze portefeuille tot 2032 te laten groeien richting 1.200 woningen, waarvan 100 in het midden dure huursegment;
- Onze focus blijft het sociale huursegment, wel zien wij enige behoefte in het midden dure huursegment waarop wij willen inspelen;
- Flexibiliteit en langer thuis wonen leiden tot een kwalitatieve opgave (nieuwe eisen aan woningen);
- Verduurzaming en vernieuwing vormen ook een kwalitatieve opgave;
- Wij willen bij het realiseren van onze veranderopgave de betaalbaarheid waarborgen en onze verdien capaciteit optimaal benutten.

In tabel 4 concretiseren wij onze veranderopgave.

Tabel 4 Veranderopgave

Veranderopgave												
Woningtype	Stand		Con.	Des.	INV.				STAND			
	N	%	DOOREXPLOITEREN	VERKOOP	SLOOP	NIEUWBOUW (HARD)	NIEUWBOUW (AANVULLEND)	WONINGAANPASSING	RENOVATIE	VERDUURZAMING	N	%
mgw zonder lift (minder dan 3 kamers)	86	8%	81		-5	22	15			67	118	10%
mgw zonder lift (3 kamers of meer)	80	7%	79		-1	16			55	20	95	8%
mgw met lift (minder dan 3 kamers)	0	0%	0			8	25				33	3%
mgw met lift (3 kamers of meer)	121	11%	121			28	25			121	174	14%
egw (t/m 4 kamers)	532	49%	323	-34	-175	49		-159	27	199	213	18%
egw (5 kamers >)	197	18%	190	-3	-4			-31		47	159	13%
mgw nultreden	35	3%	29		-6	15				14	44	4%
egw ggb	40	4%	40			7	50			40	97	8%
egw ltw	0	0%	0			80	190				270	22%
Totaal	1.091	100%	863	-37	-191	130	210	0	82	508	1.203	100%

4.3. Vernieuwing woningvoorraad

De herijking van onze portefeuillestrategie, mede gebaseerd op onze in voorgaande jaren samen met bewoners opgestelde wijkvisies leiden tot het plan om in de periode 2021-2030 in totaal 13 woningen te verkopen, 49 woningen te slopen en 125 woningen te bouwen.

Bij sloop en vervangende nieuwbouw rekenen wij als volgt:

- De stichtingskosten van nieuwbouw stellen wij op € 235.000 voor de categorie midden en € 230.000 voor de categorie sociaal (beide inclusief sloopkosten en uitverhuiskosten van € 20.000 per woning);
- De nieuwe aanvangshuren zijn gesteld op € 850 voor de categorie midden en € 595 voor de categorie sociaal;
- De huurderiving bij sloop - het gevolg van uitverhuizen zittende huurders in de periode voor de sloop - bedraagt 50% per jaar in de twee jaren voor de sloop;
- Anderhalf jaar na de sloop starten de inkomsten uit de exploitatie van vervangende nieuwbouw.

4.3.1 Nieuwbouwplannen in ontwikkeling

Wij hebben de volgende nieuwbouwprojecten in ontwikkeling:

Groendijk-Oost in Driebruggen

In september 2020 is een Design en Build contract met projectontwikkelaar Jansen de Jong voor twaalf beneden-bovenwoningen (DAEB) en drie grondgebonden seniorenwoningen (niet-DAEB) ondertekend. De bouw start begin 2021, de oplevering is naar verwachting begin 2022.

Beatrixstraat en Julianastraat in Waarder

Na een aanbesteding is een Design, Build en Maintain contract getekend met ontwikkelaar/ aannemer Goudriaan Jongerius. Er komen in totaal twaalf nieuwe woningen: acht eengezinswoningen - waarvan zes DAEB en twee niet DAEB - plus vier vier beneden-bovenwoningen (DAEB). De oplevering is naar verwachting begin 2021. Voor dit project zijn in het najaar van 2019 vier huurwoningen aan de Koningin Julianastraat en drie huurwoningen aan de Prinses Beatrixstraat gesloopt.

Reesvelt 2 te Reeuwijk-Dorp

In september 2020 is een turn key contract met Vergeer Planontwikkeling getekend voor in totaal negen sociale huurwoningen: vijf eengezinswoningen en vier grondgebonden seniorenwoningen. De start van de bouw is begin 2021, de oplevering is naar verwachting eind 2021.

4.3.2 Nieuwbouw plannen in onderzoeksfase

Wij hebben daarnaast een aantal nieuwbouwplannen in onderzoek:

Zoutmansweg in Reeuwijk-Brug

Hier willen wij zelf vijftien kleine en betaalbare (DAEB) tweekamerappartementen voor jonge starters en bijzondere doelgroepen realiseren. WBV Reeuwijk kan de grond kopen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het startbesluit voor de realisatie van deze vijftien woningen is in november 2019 aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Het plan wordt in 2020 uitgewerkt naar een uitvoeringsbesluit. In het najaar van 2020 is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit project zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021 starten, afhankelijk van een eventueel te doorlopen traject voor een wijziging van het bestemmingsplan. De oplevering is naar verwachting begin 2022.

Bunderhof 3: Zoutmansweg in Reeuwijk

Met Timpaan Projectontwikkeling wordt onderzocht of WBV Reeuwijk hier zes sociale beneden-bovenwoningen kan afnemen. Het programma en de stedenbouwkundige opzet zijn in ontwikkeling. Als die zijn afgerond, gaat de bestemmingsplanprocedure van start. De bouw zou naar verwachting in 2022 of 2023 kunnen starten.

Zoeklocatie voor cliënten van Zorg-Los

Een plan voor de invulling van het Kloostergebouw in Reeuwijk-Dorp voor achttien cliënten van Zorg-los is medio 2020 stopgezet. De parochie kiest ervoor om het klooster te verkopen aan een andere partij. Er wordt nu intensief gezocht naar een andere locatie om huisvesting te kunnen bieden aan de doelgroep van Zorg-Los.

4.3.3 Herstructurering

Raadhuisweg in Reeuwijk

Na zorgvuldig onderzoek bleek nieuwbouw op deze locatie de beste optie. In 2019 zijn de stedenbouwkundige opzet en het ontwerp nader uitgewerkt. Om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit te behalen, is gekozen voor drie woonblokken met tien appartementen voor starters en senioren. De Raad van Commissarissen heeft in mei 2020 het investeringsbesluit voor dit plan behandeld en goedgekeurd. Het plan wordt in 2020 uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Dan krijgen we te maken met de doorlooptijd van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning. Als dit traject inclusief de uitplaatsing van de huidige bewoners volgens planning verloopt, zijn de woningen leeg in het tweede kwartaal van 2022. Aansluitend worden de woningen gesloopt en medio 2022 kan dan gestart worden met de nieuwbouw.

Om en om woningen in Reeuwijk

Aanvankelijk was het plan om deze woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Uit onderzoek bleek dat zowel nieuwbouw als hoog niveau renovatie onhaalbaar waren. Beide leggen een te groot beslag op de financiële ruimte van WBV Reeuwijk. Eind 2019 is besloten om te kiezen voor een instandhoudingsplan voor een periode van 25 jaar. Bouwkundig worden de woningen opgeknapt en verduurzaamd en bij de uitwerking van het plan worden zoveel mogelijk en wanneer passend binnen het budget de oorspronkelijke elementen met Rietvelduitstraling teruggebracht. Begin 2020 is op basis van een selectietraject aannemer Smits Vastgoed Zorg uit Rotterdam geselecteerd om in een bouwteam dit project voor te bereiden en te realiseren. De Raad van Commissarissen is begin september akkoord gegaan met een initiatiefbesluit. In het najaar van 2020 wordt het plan uitgewerkt, in het eerste kwartaal van 2021 volgt de prijsvorming. De werkzaamheden starten naar verwachting medio 2021 en duren tot eind 2022.

Studie toekomst Lindenlaan Driebruggen

Aan de Lindenlaan in Driebruggen staan twaalf verouderde seniorenwoningen. De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en de energetische kwaliteit is laag. Begin 2020 is een studie opgestart om de toekomstwaarde van dit complex woningen te onderzoeken. Dit gebeurt in samenspraak met de gemeente, de huidige bewoners en een werkgroep uit het dorp Driebruggen. Omdat vanwege de coronamaatregelen de geplande bewonersbijeenkomsten geen doorgang konden vinden, is het project tijdelijk on hold gezet. Zodra bewonersbijeenkomsten weer mogelijk zijn, zal het project weer opgestart worden.

4.3.4 Renovatie

Voor een aantal complexen hebben we renovatieplannen. Daarbij gaan we uit van een kostprijs per woning van:

- € 108.000 (complex 9 Rietgors)
- € 150.000 (complex 13 Tasmanstraat en van Staverenstraat)
- € 124.200 (complex 5 Rietveld)
- € 150.00 (complex 3 en 3 Koningin Wilhelminastraat, Bernadottestraat, Van Heuven Goedhartstraat en Albert Schweitzerstraat).

In de tabellen 5 en 6 een overzicht van al onze bouwprojecten met hun status en voortgang en van de aantallen voorgenomen nieuwbouw en renovatie tot en met 2038. Tot dat jaar kijken we vooruit in onze portefeuillestrategie.

Tabel 5 Aantallen nieuwbouw en renovatie tot en met 2038

Jaartal	Nieuwbouw	Renovatie	Eindtotaal
2021		21	21
2022		30	56
2023		30	56
2024		6	6
2025		12	12
2028		15	15
2029		11	11
2031			42
2033			50
2034			28
2035			25
2037	22		22
2038	22		22
Eindtotaal	188	197	385

Tabel 6 Status en voortgang bouwprojecten

Projectnaam	Plaats	Aantal	Type woning			Huidige fase	Goedkeuring fase in RvC	STIKO begroot (excl inbrengwaarde en excl korting op de verhuurdersheffing)	Inbreng waarde
Bunderhof	Reeuwijk-Brug	6	Beneden/bov. won.	Huur	DAEB	Onderzoek			
Groendijk-Oost	Driebruggen	12	Beneden/bov. won.	Huur	DAEB	Ontwerp (DO)	Startbesluit goedgekeurd in RvC van 7 mei 2019 Fasedocument goedgekeurd in RvC	€ 3.482.418	
		3	Senioren won.	Huur	Niet-DAEB				
Beatrix- en Julianastraat	Waarder	8	Eengezins won.	Huur	DAEB	Realisatie	Initiatieffase sloopbesluit 7-3-2017	€ 2.189.268	€ 137.974
		4	Beneden/bov. won.	Huur	DAEB		Investeringsbesluit 23-5-2018		
Reesvelt 2	Reeuwijk-Dorp	4	Senioren won.	Huur	DAEB	Ontwerp, VO	Startbesluit goedgekeurd in RvC 20 februari 2019 Fasedocument goedgekeurd in RvC	€ 2.121.300	
		5	Eengezins won.	Huur	DAEB				
Raadhuisweg	Reeuwijk-Brug	24	Senioren & starters app.	Huur	DAEB	Ontwerp, VO	Startbesluit 4-9-2018	€ 6.580.458	€ 85.519
		6	Senioren	Huur	Niet-DAEB		Investeringsbesluit goedgekeurd in RvC 7 mei 2020		
Zoutmansweg 68-70	Reeuwijk-Brug	15	Tweekamer appartementen	Huur	DAEB	Ontwerp, VO	Startbesluit goedgekeurd in de RvC van 25 november 2019	€ 2.752.497	
Lindenlaan	Driebruggen			Huur		Onderzoek			
Om-en-Om woningen	Reeuwijk-Brug	52	Eengezins won.	Huur	DAEB	Onderzoek voor een instandhoudingsplan voor 25 jaar	Initiatiefbesluit RvC gepland medio 2020, begroot bedrag per woning € 100.000,-	€ 6.019.000	

4.4. Onderhoud en woningverbetering

4.4.1 Uitgaven onderhoud en woningverbetering

Onze geplande uitgaven voor onderhoud en woningverbetering tot en met het jaar 2030 (prijspeil 2020) hebben we opgenomen in tabel 7. In tabel 8 is te zien wat dit per VHE betekent.

Het totale onderhoudsbudget 2021 is begroot op € 2.395.400 (zie tabel 7 kolom 2). Gerelateerd aan het aantal VHE's in exploitatie bedragen de geharmoniseerde (exploitatie plus geactiveerde) onderhoudslasten voor 2021 € 2.148 per woning. Dit cijfer kan nog niet worden vergeleken met dat van andere corporaties. Over het jaar 2019 kan dat wel: volgens de Aedes benchmark 2019 zijn de gemiddelde instandhoudingskosten van corporaties € 2.792 per woning per jaar, met € 2085 bleef WBV Reeuwijk onder dat gemiddelde (zie tabel 8 kolom 1).

Tabel 7 Uitgaven onderhoud en verbeteringen tot en met 2030 (prijspeil 2020)

Soort onderhoud	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Klachtenonderhoud	352.063	370.434	369.075	369.075	364.996	364.996	364.996	359.557	356.158	356.158	346.981	3.974.489
Mutatie-onderhoud	172.855	177.383	177.708	177.708	175.757	175.757	175.757	173.156	171.530	171.530	167.140	1.916.283
Planmatig Onderhoud	1.303.346	1.176.129	1.130.287	1.213.724	1.391.912	1.428.014	1.439.212	1.520.168	1.152.174	1.413.389	1.296.373	14.464.729
Subtotaal	1.828.264	1.723.946	1.677.070	1.760.507	1.932.665	1.968.767	1.979.965	2.052.882	1.679.862	1.941.077	1.810.494	20.355.501
Energetische verbeteringen / verduurzaming	294.680	366.554		852.000	869.000	839.000	867.000	922.000	1.024.000	913.000	990.000	7.737.234
Investerings	338.748	304.900	99.648	73.801	72.440	71.080	71.080	69.719	52.488	40.811	19.499	1.214.213
Subtotaal	2.461.692	2.395.400	1.776.717	2.686.308	2.674.106	2.878.847	2.918.045	3.044.601	2.756.350	2.894.889	2.819.993	29.306.948
STEP subsidie	-125.500											-125.500
Totaal einde jaar	2.336.192	2.395.400	1.776.717	2.686.308	2.674.106	2.878.847	2.918.045	3.044.601	2.756.350	2.894.889	2.819.993	29.181.448

De onderhoudsbedragen in deze tabel zijn exclusief indexering.

Tabel 8 Uitgaven onderhoud per VHE 2019-2021

Omschrijving	2021	2021	2020	2.019
Aantal VHE's		1.115	1.127	1.122
	Per VHE	Per VHE	Per VHE	Per VHE
Klachtenonderhoud	€ 370.434	€ 332	€ 312	€ 290
Mutatieonderhoud	€ 177.383	€ 159	€ 153	€ 154
Planmatig Onderhoud	€ 1.176.129	€ 1.055	€ 1.156	€ 1.011
Energetisch	€ 366.554	€ 329	€ 261	€ 302
Verbeteringen / investering	€ 304.900	€ 273	€ 301	€ 328
Totaal	€ 2.395.400	€ 2.148	€ 2.183	€ 2.085

Hieronder volgt een toelichting op de tabellen 7 en 8.

Klachtenonderhoud

De kosten voor Klachtenonderhoud stijgen per VHE ten opzichte van 2020 en 2019 (zie tabel 7). Dit is in lijn met ons nieuwe reparatiebeleid, dat het aanvragen van reparaties vergemakkelijkt. Hierdoor is het aantal reparatieverzoeken licht gestegen. In de begroting voor 2021 is € 332,- per VHE (prijspeil 2020) ingerekend.

Mutatieonderhoud

De kosten van mutatieonderhoud blijven vrij constant, er is gerekend met een lichte stijging ter hoogte van inflatie.

Planmatig onderhoud

Bij de kosten voor planmatig oftewel groot onderhoud gaat het vooral om buitenschilderwerk, asbestsanering en nieuwe cv-ketels. In totaal worden de komende jaren 164 woningen geschilderd. De 51 woningen die in 2021 energetisch verbeterd worden, krijgen ook alle een schilderbeurt.

In enkele begrotingsjaren tot en met het jaar 2030 is voor enkele complexen dit soort planmatig onderhoud begroot, wat in die jaren leidt tot een hogere uitgave per VHE. Los van dit soort groot onderhoud zijn de uitgaven per VHE tot en met 2030 redelijk stabiel.

Energetische verbeteringen

WBV Reeuwijk werkt in drie fasen aan verduurzaming van de complexen: van 2019 tot en met 2022, van 2023 tot en met 2035 en van 2036 tot en met 2050.

Fase 1 (van 2019 tot en met 2022)

Tot en met 2021 zijn onze energetische verbeteringen erop gericht om gemiddeld 50 woningen per jaar van energielabel D en E naar energielabel B en A te brengen. Hiertoe wordt de gevel (extra) geïsoleerd door plaatsing van HR++ dubbelglas voorzien van zelfregelende roosters en worden de begane grondvloer en het dak geïsoleerd. In Tabel 8 een overzicht van de adressen die vallen onder het energetisch project 2021, dat is opgenomen in de begroting.

Tabel 9 VHE's energetisch project 2021

Complex	Aantal woninger	Adressen
7	11	Dorus Rijkerstraat 22-42
7	3	Dorus Rijkerstraat 44-48
7	9	Kennedysingel 8-24
7	3	Rembrandtstraat 44-48
7	4	Albert Schweitzerstraat 47 t/m 53
7	9	Dorus Rijkerstraat 2-18
12	12	De Jongstraat 1-23
	51	Totaal in 2021

In 2022 bereiden wij ons voor op nieuw te nemen energiematregelen.

Fase 2 (van 2023 tot en met 2035)

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

Fase 3 (van 2036 tot en met 2050)

In deze laatste fase worden maatregelen gepland die nu nog in ontwikkeling zijn. Denk aan warmtepompen (individueel of collectief) of aansluiting op andere warmtebronnen (bijvoorbeeld waterstof). Op dit moment lijkt een warmtenet binnen ons woningbezit geen optie.

Van de energetische verbeteringen zal een deel worden geactiveerd en een deel als last worden genomen, omdat niet alle uitgaven in aanmerking komen voor activering.

Investerings

Onder 'investerings' vallen uitsluitend de middelen die nodig zijn voor verbeteringen of vraaggestuurd onderhoud, zoals badkamer of keuken.

STEP subsidie

De STEP-subsidie (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) is per 31 december 2018 stop gezet. Onze oude aanvragen worden nog afgehandeld en uitbetaald. In 2020 is de laatste uitbetaling van de subsidie.

4.4.2 Dekking

Investerings in woningverbetering worden gedekt door een huurverhoging. Voor de dekking van de investering in energetische maatregelen is uitgegaan van:

- een huurverhoging van gemiddeld € 13,00 per maand (prijspeil 2020) per VHE tot en met 2021;
- een huurverhoging van € 23,29 (prijspeil 2020) vanaf het jaar 2023 tot en met 2034;
- een huurverhoging van € 46,48 (prijspeil 2020) vanaf 2035 tot en met 2050.

De bedragen van de huurverhoging zijn gebaseerd op de vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen zoals in het Sociaal Huurakkoord afgesproken door de Woonbond en Aedes.

4.5. Verkoop

In de begroting 2021 is uitgegaan van de verkoop van twee bestaande huurwoningen per jaar tot en met het jaar 2023. Voor de jaren daarna gaan we uit van de verkoop van een woning per jaar. Het 'Memo aanvullend verkoopprogramma' van januari 2020 is de basis voor alle verkopen. Het verkoopprogramma van WBV Reeuwijk bestaat uit 49 woningen in de volgende straten met daarachter het aantal woningen per straat:

Tabel 10 Verkoopprogramma

Tabel uitgangspunten	
Anne Frankstraat (5)	Kosterdijk (3)
Beijerenstraat (5)	Lindenlaan (1)
Dorus Rijkerstraat (9)	Prins Willem Alexanderstraat (1)
Groen van Prinstererlaan (6)	Prins Bernhardstraat (1)
Gruttolaan (11)	Prins Beatrixstraat (1)
Kaagjesland (1)	Veenmos (3)
Koningin Julianastraat (2)	

4.6. Verhuur

WBV Reeuwijk verwacht dat in 2021 circa 55 huurwoningen vrijkomen en via Woningnet voor verhuur worden aangeboden. Wij monitoren of er knelpunten ontstaan, bijvoorbeeld groepen huurders die nauwelijks of onvoldoende aan bod komen.

4.6.1 Huurinkomsten op basis van huurbeleid DAEB bezit

In ons beleid is als doel opgenomen: '75% van het woningbezit bereikbaar houden voor de doelgroep die recht heeft op huurtoeslag en aangewezen is op woningen onder de tweede aftoppingsgrens'. Ons huidige huurbeleid, opgesteld in oktober 2019, is hierop gebaseerd en in de begroting is met dit huurbeleid gerekend.

Als de maximale huur die wij volgens het woningwaarderingstelsel voor een woning mogen vragen voor onze doelgroepen zo hoog ligt dat zij niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag, toppen wij de huren voor 75% van het woningbezit af tot de zogenoemde streefhuur.

De kwaliteit van onze huurwoningen speelt ook een rol bij de huurprijs die we vragen. Bij ons geldt:

- De huurprijs voor reguliere huurwoningen is op zijn hoogst 80% van de maximale huurprijs;
- De huurprijs voor woningen waarin energetische maatregelen zijn genomen, is maximaal 90% van de maximale huurprijs.

Concreet houdt dit in dat de woningen worden afgetoet op de streefhuren, tenzij de hierboven genoemde 80% of 90% van de maximale huurprijs lager uitvalt.

Op basis van de huurdeal tussen Aedes en de Woonbond is voor het volledige bezit gerekend met een jaarlijkse huurstijging op inflatieniveau. De totale huurverhoging in een jaar mag all-in inflatie bedragen. De huurgrenzen stijgen eveneens met inflatie. De hoogste huurgrens, de liberalisatiegrens, is door de overheid vastgesteld op € 737,14 (prijspeil 2020).

Bij mutatie wordt de huur van sociale huurwoningen geharmoniseerd tot het niveau van de streefhuur of lager, zoals hierboven beschreven. De gemiddelde mutatiegraad is 5,0%. Voor Het Thomashuis en De Herbergier is de mutatiegraad op

4.6.2 Aanvragen huurverlaging 2021 en huurderiving

De huurinkomsten kunnen lager worden als gevolg van aanvragen huurverlaging en door huurderiving vanwege bijvoorbeeld huurachterstanden.

Huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur (tussen de eerste of tweede aftoppingsgrens van € 619 respectievelijk € 663 en de liberalisatiegrens van € 737) kunnen in 2021 bij hun woningcorporatie huurverlaging aanvragen. Het aantal huurders dat eventueel huurverlaging aanvraagt is een inschatting. Wij hebben ingeschat hoeveel huurders dat zullen zijn, het daadwerkelijke aantal is pas bekend wanneer WBV Reeuwijk de gegevens van de Belastingdienst ontvangt. Er vallen 250 huurders in de klasse die in aanmerking komt voor een huurverlaging. Onze inschatting is dat 10% van hen de verlaging zal krijgen.

Het percentage huurderiving is vastgesteld op 0,75%.

4.7. Leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid – bestaand uit kosten voor buurtbemiddeling en uren van de afdeling Woondiensten - zijn geraamd op € 12.500 per jaar en opgenomen onder de algemene beheerskosten. De nu geraamde kosten kunnen nog wijzigen naar aanleiding van het nieuwe ondernemingsplan, dat eind 2020 wordt afgerond.

4.8. Financiën

Voor onze begroting maken wij gebruik van dPi 2019 van WSW en AW met de economische parameters voor de periode 2020-2024. Deze parameters geven een indicatie van onder andere prijsinflatie, renteverwachting en de stijging van lonen, bouw- en onderhoudskosten.

Tabel 11 Parameters van AW - dPi

	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Korte rente	Lange rente
2020	1,10%	2,30%	3,00%	3,00%	-0,37%	-0,20%
2021	1,30%	1,40%	3,00%	3,00%	-0,38%	-0,20%
2022	1,00%	1,90%	2,50%	2,50%	-0,42%	-0,20%
2023	1,00%	1,90%	2,00%	2,00%	-0,32%	0,20%
2024	1,50%	1,90%	2,00%	2,00%	-0,37%	0,50%
2025	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	-0,45%	0,85%
2026 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	-0,22%	0,95%

4.8.1 Financieringen en rentelasten

Het aantrekken van financieringen is gebaseerd op ons Treasury-statuut. Het gebruik van derivaten is volgens dat statuut niet toegestaan. De in de begroting gehanteerde financieringsrente is gebaseerd op de percentages in de laatste kolom van Tabel 11 hierboven. Het gemiddelde rentepercentage van de huidige financieringsportefeuille bedraagt ultimo 2019 3,096%. Bij het aantrekken van nieuwe financieringsmiddelen wordt in de begroting rekening gehouden met de kredietfaciliteit van €600.000.

Op basis van het recentste treasuryrapport zullen de verwachte rentelasten van WBV Reeuwijk in de eerstkomende 5 jaar niet boven € 1.000.000 komen, zodat WBV Reeuwijk nog geen rekening hoeft te houden met de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)-richtlijn. De ATAD-richtlijn kan op termijn leiden tot een beperking van de mogelijkheid tot renteaftrek.

4.8.2 Heffingen, bijdragen, belastingen en overige bedrijfskosten

Wij hebben te maken met een aantal heffingen, bijdragen, belastingen plus andere bedrijfskosten. In de begroting zijn ze als volgt opgenomen.

De saneringsheffing is tot en met 2025 ingerekend tegen het door de overheid vastgestelde percentage van 1% van de totale jaarhuur. Vanaf het jaar 2025 hoeft WBV Reeuwijk hiervoor geen bedrag meer op te nemen in de meerjarenbegroting.

De verhuurderheffing is voor 2021 ingerekend tegen het door de overheid vastgestelde percentage van 0,562% (2020: 0,561%). De tariefstijging zal naar verwachting aanhouden tot 2022 (0,563%), waarna het percentage naar verwachting vanaf 2023 gesteld wordt op 0,537%. Vanaf 2020 kan WBV Reeuwijk in aanmerking komen voor de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVV Nieuwbouw). Deze regeling geeft een korting op de verhuurderheffing bij investeringen in nieuwbouw.

De RVV Nieuwbouw is voor alle ervoor in aanmerking komende nieuwbouwprojecten van WBV Reeuwijk aangevraagd. Voor het project Beatrixstraat en Julianastraat in Waarder heeft WBV Reeuwijk een voorlopige investeringsvaststelling van € 100.000 toegewezen gekregen. Voor de andere projecten heeft WBV Reeuwijk nog geen bericht van de RVV ontvangen.

De aangevraagde korting op de verhuurderheffing is in de begroting voor 2021 en de jaren daarna verwerkt. Dit gebeurt steeds in het jaar waarin het betreffende nieuwbouwproject wordt opgeleverd. In Tabel 12 vindt u een overzicht van de projecten en de aangevraagde en verwachte korting.

Tabel 12 Verwachte korting op verhuurderheffing

Verhuurderheffingskorting aangevraagd	
2021 Waarder EGW	€ 100.000
2021 Reesvelt	€ 62.500
2022 Groendijck Oost	€ 150.000
2022 Zoutmansweg	€ 187.500
2023 Raadhuisweg	€ 225.000
Totaal	€ 725.000

De bijdrage heffing AW is de bijdrage van de woningcorporaties aan de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Deze bijdrage is 1% van de jaarlijkse huursom. De bijdrage voor WBV Reeuwijk is voor 2021 begroot op € 6.500.

De verhuurderbijdrage is een wettelijk verplichte bijdrage die verhuurders uit de sociale huursector met meer dan 50 huurwoningen jaarlijks moeten betalen aan de Huurcommissie. De bijdrage voor WBV Reeuwijk is voor 2021 begroot op € 2.600.

De voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2020 bedraagt voor WBV Reeuwijk €1.458.000. Vooruitlopend op de fiscale positie van BDO Accountants en belastingadviseur begroot WBV Reeuwijk de jaarlijkse vennootschapsbelasting vanaf 2021 op € 900.000. Schommeling in de WOZ-waarde zal een grote invloed hebben op de daadwerkelijke jaarlijkse vennootschapsbelastinglast.

Overige bedrijfskosten

De drie grote posten die de overige bedrijfskosten vormen, zijn de doorbelasting vanuit Mozaïek Wonen, de advieskosten en de automatiseringskosten. Voor 2021 rekenen we voor deze kosten met een algemene prijsstijging van 1,3%.

4.8.3 Externe normen AW en WSW

De AW en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben externe normen voor solvabiliteit, loan to value, rentedekkingsgraad en onderpandratio vastgesteld voor de financiële sturing van een woningbouwvereniging. Hieronder toetsen wij onze begroting aan deze normen.

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. De volgende minimumnorm is van toepassing bij de solvabiliteit:

Solvabiliteit	Externe minimumnorm
DAEB	15%
Niet DAEB	40%

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 is van toepassing bij de Loan to Value:

Loan-to-Value	Externe minimumnorm
DAEB	85%
Niet DAEB	75%

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 kan worden. De volgende minimumnorm is van toepassing bij de rentedekkingsgraad (ICR):

ICR	Externe minimumnorm
DAEB	1,4
Niet DAEB	1,8

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

Onderpandratio (dekkingsratio)

De onderpandratio geeft de verhouding weer tussen de waarde van het onderpand en de financiële verplichtingen bij een (dreigende) discontinuïteit. De volgende minimumnorm is van toepassing bij de onderpandratio:

Onderpandratio	Externe minimumnorm
DAEB	70%
Niet DAEB	70%

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

5. Winst en verliesrekening

Op basis van wat hiervoor besproken is volgt nu onze begroting voor 2021, zoals aangekondigd zowel in een categoriale als in een functionele indeling.

Vooraf dit: per 1 januari 2021 verwachten wij zoals eerder vermeld met collega Mozaïek Wonen een intensieve samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Daarbij wordt de integrale bedrijfsvoering in handen gelegd van Mozaïek Wonen, waarbij ook het personeel van WBV Reeuwijk over zal gaan naar Mozaïek Wonen. De toedeling van de medewerkers naar de verschillende categorieën van de functionele winst- en verliesrekening 2021 is gebaseerd op de benodigde formatie voor de samenwerking van WBV Reeuwijk met Mozaïek Wonen vanaf het jaar 2021. Deze toedeling wordt begin januari 2021 met de accountant van WBV Reeuwijk beoordeeld. Als gevolg daarvan kunnen kosten tussen de verschillende categorieën verschuiven.

Tabel 13 Categoriale Winst- en Verliesrekening 2021

	BEGROOT 2020	FORECAST 2020	BEGROOT 2021
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	7.802.000	7.800.000	8.001.000
Vergoedingen servicekosten	187.000	190.000	187.000
Resultaat verkoop bestaand bezit	233.000	291.000	161.000
Erfpacht en overige opbrengsten	372.000	242.000	8.000
Som der bedrijfsopbrengsten	8.594.000	8.523.000	8.357.000
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-26.000	-26.000	-38.000
Lonen en salarissen	-440.000	-449.000	-55.000
Sociale lasten	-74.000	-66.000	-10.000
Pensioenlasten	-74.000	-69.000	-11.000
Kosten onderhoud	-1.874.000	-1.918.000	-1.844.000
Overige bedrijfskosten	-732.000	-864.000	-1.344.000
Servicekosten	-193.000	-197.000	-198.000
Verhuurderheffing/Saneringsheffing/Heffing AW/Belasting/Verzekering	-1.879.000	-1.817.000	-1.932.000
Som der bedrijfslasten	-5.292.000	-5.406.000	-5.432.000
Bedrijfsresultaat	3.302.000	3.117.000	2.925.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	-1.903.000	-2.030.000	-1.125.000
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	1.621.000	1.621.000	1.432.000
Financieringslasten			
Rentebaten	1.000	1.000	1.000
Rentelasten	-846.000	-846.000	-699.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	2.175.000	1.863.000	2.534.000
Vennootschapsbelasting	-1.473.000	-1.458.000	-551.000
Jaarresultaat	702.000	405.000	1.983.000

Tabel 14 Functionele Winst- en verliesrekening 2021

	BEGROOT 2020	FORECAST 2020	BEGROOT 2021
Huuropbrengsten	€ 7.802.000	€ 7.800.000	€ 8.001.000
Opbrengsten servicecontracten	€ 187.000	€ 190.000	€ 187.000
Lasten servicecontracten	€ -193.000	€ -197.000	€ -198.000
Overheidsontvangsten	€ 233.000	€ 233.000	€ -
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -790.000	€ -900.000	€ -565.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -2.084.000	€ -2.328.000	€ -2.190.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.879.000	€ -1.817.000	€ -1.932.000
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	€ 3.276.000	€ 2.981.000	€ 3.303.000
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 513.000	€ 1.399.000	€ 441.000
Toegerekende organisatiekosten	€ -25.000	€ -58.000	€ -21.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -196.000	€ -1.070.000	€ -262.000
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 292.000	€ 271.000	€ 158.000
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -2.030.000	€ -2.030.000	€ -1.537.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 1.621.000	€ 1.621.000	€ 1.432.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -409.000	€ -409.000	€ -105.000
Opbrengsten overige activiteiten	€ 9.000	€ 9.000	€ 5.000
Netto resultaat overige activiteiten	€ 9.000	€ 9.000	€ 5.000
Overige organisatiekosten	€ -135.000	€ -131.000	€ -116.000
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -13.000	€ -13.000	€ -13.000
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -846.000	€ -846.000	€ -699.000
Saldo financiële baten en lasten	€ -845.000	€ -845.000	€ -698.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ 2.175.000	€ 1.863.000	€ 2.534.000
Belastingen	€ -1.473.000	€ -1.458.000	€ -551.000
Totaal resultaat	€ 702.000	€ 405.000	€ 1.983.000

Hieronder volgt een toelichting op de begroting.

Huuropbrengsten

De toename van de huuropbrengsten ten opzichte van de begroting 2021 kan worden verklaard door de reguliere huurverhoging, de huurverhoging bij mutatie en de in exploitatie genomen uitbreidingsnieuwbouw.

Resultaat verkoop woningen

In de begroting 2021 is rekening gehouden met de verkoop van twee niet-DAEB woningen.

Erfpacht en overige opbrengsten

In de begroting 2021 is rekening gehouden met de verkoop van een erfpacht. In 2020 is er een EPA-subsidie van € 233.000 begroot, die vanaf het jaar 2021 niet meer van toepassing is.

Afschrijvingen

De hogere activeringen in 2020 zorgen voor een hogere afschrijving in 2021. De kosten betreffen de afschrijving op lineaire basis van de overige goederen in exploitatie.

Onderhoud

In hoofdstuk 4 zijn de kosten van onderhoud al besproken.

Overige bedrijfskosten

De stijging van de overige bedrijfskosten ten opzichte van 2020 wordt zoals eerder aangegeven grotendeels verklaard door de doorbelasting van de ondersteunende medewerkers vanuit Mozaïek Wonen. Deze kosten werden tot 2020 verantwoord onder Lonen en salarissen. Als we deze beheervergoeding buiten beschouwing laten, zijn de algemene kosten gedaald. Dit vanwege de mogelijkheden die de samenwerking met Mozaïek Wonen aan kostenreductie biedt.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Financieringslasten

Vanwege het aflossen van een lening met een hoog rentepercentage in 2020 en het aantrekken van leningen in 2021 met een lagere rente, zijn de rentelasten voor 2021 lager begroot dan voor het jaar 2020.

Vennootschapsbelasting

De post vennootschapsbelasting bestaat uit de acute vennootschapsbelastinglast ad € 1.021.000 en de mutatie voorziening vennootschapsbelasting ad € 470.000. De mutatie leidt niet tot een uitgaande kasstroom.

Resultaat

Het jaarresultaat van de begroting 2021 ligt ruim € 1.377 hoger dan dat van de begroting 2020, het bedrijfsresultaat is ruim € 302.000 lager. Het verschil tussen het bedrijfsresultaat en het jaarresultaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardeverandering in de vastgoedportefeuille.

6. Meerjarenbegroting 2021-2030 en kengetallen

In dit hoofdstuk volgt onze Meerjarenbegroting 2021-2030. Wij presenteren de begroting in de vorm van een aantal tabellen met toelichting. In volgorde:

- Balans 2021-2030 DAEB en niet DAEB
- Categoriele resultatenrekening 2021-2030
- Kasstromen 2021-2030 DAEB en niet DAEB
- Kasstromen 2021-2030 DAEB
- Kasstromen 2021-2030 niet DAEB
- Investerings 2021-2030

Waar nodig geven wij toelichting bij de tabellen.

Tabel 15 Balans 2021-2030 DAEB en Niet-DAEB (prijspeil 2020)

	Jaartal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
* € 1.000											
ACTIVA											
Materiële vaste activa		180.604	184.979	187.912	191.065	195.918	200.250	205.099	208.565	213.788	220.839
MVA in exploitatie		173.575	178.574	186.220	188.783	194.879	198.815	202.012	205.833	212.307	216.845
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie		6.519	5.921	1.235	1.848	622	1.035	2.704	2.368	1.136	3.680
MVA ten dienste van exploitatie		511	485	457	433	418	400	382	364	345	314
Grond in erfpacht		1.576	1.501	1.426	1.351	1.276	1.201	1.126	1.051	975	900
Vordering woningen		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Andere deelnemingen		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vaste activa		182.281	186.581	189.438	192.517	197.295	201.552	206.325	209.716	214.864	221.840
Huurdebiteuren		7	8	8	8	8	9	9	9	9	9
Overlopende activa		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Liquide middelen		1.958	1.011	383	394	428	500	144	0	467	1.058
Vlottende activa		1.977	1.031	402	415	448	520	164	21	489	1.079
Totaal activa		184.258	187.612	189.841	192.931	197.744	202.072	206.490	209.737	215.353	222.920
PASSIVA											
Eigen vermogen		150.152	147.639	146.874	148.851	153.012	158.096	162.386	163.171	168.026	174.069
Voorzieningen		657	657	657	657	657	657	657	657	657	657
Leningen o/g		31.097	33.988	37.035	35.640	41.794	41.637	41.478	43.575	44.314	35.882
Voorzieningen VPB		51	-5	-31	-51	-60	-56	-45	-23	-5	0
Langlopende schulden		33.983	37.004	35.589	41.735	41.581	41.433	43.552	44.309	35.883	44.013
Leningen o/g kredietinstellingen		139	3.156	3.156	5.657	157	158	158	159	160	10.096
Rekening courant bank		600	600	600	600	600	0	276	600	600	600
Crediteuren		220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
Belastingen		219	219	219	219	219	219	219	219	219	219
Overlopende passiva		632	632	632	632	632	632	632	632	632	632
Nog te ontvangen facturen		115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Opgelopen rente leningen o/g		375	390	363	391	396	394	393	412	415	429
Kortlopende schulden		2.301	5.333	5.307	7.835	2.340	1.739	2.014	2.357	2.361	12.312
Totaal passiva		184.258	187.612	189.841	192.931	197.744	202.072	206.490	209.737	215.353	222.920

De materiële vaste activa en de langlopende schulden stijgen de komende jaren. Dit ligt in lijn met de ontwikkelingen rondom onze portefeuillestrategie.

Tabel 16 Categoriele resultatenrekening 2021 – 2030 DAEB en Niet-DAEB
(prijspeil 2020)

Jaartal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
* € 1.000										
Huuropbrengsten	8.001	8.342	8.505	8.864	9.009	9.298	9.448	9.662	9.918	10.185
Huurinkomsten	8.090	8.419	8.602	8.947	9.077	9.390	9.657	9.808	9.992	10.261
Huurderving	-89	-77	-97	-83	-68	-92	-209	-145	-75	-77
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	161	156	143	111	105	69	112	182	117	0
Overige bedrijfsopbrengsten	195	197	200	204	210	216	222	228	234	240
Erfpacht	3	4	5	6	8	10	11	13	15	16
Overige opbrengsten	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
Opbrengst servicekosten	187	188	190	193	197	201	205	209	213	218
Huurverlaging	-155	-157	-158	-160	-164	-167	-170	-174	-177	-181
Bijdrage huurverlaging	155	157	158	160	164	167	170	174	177	181
Bedrijfsopbrengsten	8.357	8.695	8.848	9.179	9.324	9.583	9.782	10.072	10.269	10.425
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-38	-39	-40	-36	-28	-30	-30	-31	-31	-32
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-1.125	-3.632	-1.504	-2.042	-747	0	-1.098	-4.771	-759	0
Resultaat sloop	318	-1.667	698	-1.585	348	0	-1.098	-3.310	352	0
Onrendabele investeringen	-1.443	-1.965	-2.202	-457	-1.095	0	0	-1.461	-1.111	0
Personeelslasten	-76	-57	-58	-59	-60	-62	-63	-65	-66	-68
Onderhoudslasten	-1.844	-1.861	-1.929	-2.206	-2.334	-2.413	-2.548	-2.159	-2.526	-2.457
Planmatig onderhoud	-1.277	-1.275	-1.328	-1.588	-1.700	-1.760	-1.888	-1.488	-1.835	-1.764
Klachtenonderhoud	-385	-401	-413	-428	-440	-455	-459	-468	-484	-486
Mutatieonderhoud	-182	-185	-188	-190	-194	-199	-201	-203	-207	-207
Bedrijfskosten	-1.417	-1.431	-1.431	-1.455	-1.477	-1.427	-1.439	-1.468	-1.496	-1.544
Belastingen	-520	-537	-545	-564	-574	-590	-600	-609	-622	-637
Verzekeringen	-51	-53	-53	-55	-56	-58	-59	-60	-61	-62
Obligoheffing WSW	-11	-11	-10	-8	-14	-15	-15	-15	-15	-15
Verhuurderheffing	-1.328	-1.429	-1.390	-1.457	-1.481	-1.526	-1.541	-1.569	-1.609	-1.649
Overige bedrijfslasten	-146	-148	-149	-152	-156	-159	-162	-166	-171	-174
Bedrijfslasten	-6.557	-9.196	-7.110	-8.034	-6.927	-6.280	-7.556	-10.911	-7.356	-6.638
Bedrijfsresultaat	1.800	-501	1.738	1.145	2.397	3.303	2.226	-839	2.913	3.787
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.432	-1.241	-1.746	2.187	3.051	3.131	3.227	3.147	3.387	3.703
Rentebaten	0	0	0	0	0	2	3	1	3	9
Overige financiële opbrengsten	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Rentelasten	-697	-747	-745	-809	-775	-793	-789	-811	-854	-887
Overige financiële kosten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Saldo financiële baten en lasten	-699	-748	-746	-810	-776	-792	-788	-812	-853	-880
Resultaat voor belasting	2.533	-2.490	-754	2.522	4.672	5.642	4.665	1.496	5.447	6.610
Vennootschapsbelasting	-551	-24	-13	-545	-510	-558	-375	-710	-592	-566
Jaarresultaat	1.983	-2.513	-766	1.977	4.162	5.084	4.290	785	4.855	6.043

Toelichting op enkele opvallende fluctuaties gedurende de komende tien jaar:

- In 2021 gaat de huidige directeur-bestuurder met pensioen. Vanwege overdracht van werkzaamheden naar de nieuwe directeur-bestuurder - en daarmee voor enkele maanden een dubbele bezetting van deze functie - zijn de lonen en salarissen in 2021 eenmalig hoger dan de jaren daarna;
- De fluctuatie in de kosten van planmatig onderhoud komt door het aanbrengen van rookmelders in de jaren 2021 en 2022 en het uitvoeren van groot onderhoud (met name daken) in de jaren 2025 en verder;
- De fluctuaties in de overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille en niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hangen samen met de verschillende investeringen gedurende de komende tien jaar;
- De sterke daling van de vennootschapsbelasting in de jaren 2022 en 2023 vindt zijn weerslag in de hogere kosten van de renovatieprojecten en de daarmee samenhangende waardeverandering van de materiële vaste activa en vastgoedportefeuille;
- Het negatieve jaarresultaat over 2022 en 2023 is het gevolg van de uitvoering van onze portefeuillestrategie.

Tabel 17 Kasstromen 2021 – 2030 DAEB en Niet-DAEB

	Jaartal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
* € 1.000											
CASHFLOW OPERATIONELE ACTIVITEITEN		1.107	2.276	2.404	1.840	1.852	1.991	2.164	2.374	2.237	2.466
Ontvangsten		8.272	8.615	8.781	9.144	9.295	9.592	9.748	9.966	10.230	10.509
Huur		8.001	8.342	8.505	8.863	9.009	9.298	9.448	9.662	9.918	10.184
Overige bedrijfsopbrengsten		270	273	276	280	285	291	297	303	309	315
Rentebaten		0	0	0	0	0	2	3	1	3	9
Overige financiële opbrengsten		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Uitgaven		-7.164	-6.339	-6.378	-7.304	-7.443	-7.601	-7.584	-7.592	-7.993	-8.043
Personeelskosten		-76	-57	-58	-59	-60	-62	-63	-65	-66	-68
Lasten onderhoud		-1.844	-1.861	-1.929	-2.206	-2.334	-2.413	-2.548	-2.159	-2.526	-2.457
Bedrijfskosten		-1.417	-1.431	-1.431	-1.455	-1.477	-1.427	-1.439	-1.468	-1.496	-1.544
Belastingen		-520	-537	-545	-564	-574	-590	-600	-609	-622	-637
Verzekeringen		-51	-53	-53	-55	-56	-58	-59	-60	-61	-62
Obligohoefing WSW		-11	-11	-10	-8	-14	-15	-15	-15	-15	-15
Verhuurderheffing		-1.328	-1.429	-1.390	-1.457	-1.481	-1.526	-1.541	-1.569	-1.609	-1.649
Overige bedrijfskosten		-146	-148	-149	-152	-156	-159	-162	-166	-171	-174
Rentelasten		-747	-732	-772	-781	-770	-795	-791	-792	-851	-873
Overige financiële kosten		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
VPB		-1.021	-80	-39	-565	-519	-554	-364	-688	-574	-561
CASHFLOW (DES)INVESTERINGEN		-6.892	-9.130	-6.080	-2.933	-2.473	-1.162	-2.638	-4.939	-2.509	-3.380
Verkoop		423	416	388	202	217	233	223	334	238	0
Sloop		0	-217	0	-272	0	0	-146	-524	0	0
Verbetering bestaand bezit		-1.974	-3.069	-2.842	-785	-950	-1.221	-1.033	-1.351	-1.100	-3.380
Kasstroom Renovaties		-1.227	-2.906	-1.873	0	0	-252	0	-253	-121	-2.544
Kasstroom Investerings		-314	-104	-79	-79	-79	-81	-81	-63	-50	-25
Kasstroom Asbest verwijderen		0	0	-133	-127	-129	-122	-135	-139	-142	0
Kasstroom Verduurzaming 2025 e.v.		0	0	-757	-579	-742	-766	-817	-896	-787	-811
Kasstroom Energetische maatregelen		-375	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Plaatsen rookmelders		-58	-59	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur		-5.057	-6.018	-3.613	-2.067	-1.728	-161	-1.669	-3.386	-1.635	0
Aankoop		-223	-228	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings MVA t.d.v. exploitatie		-62	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	0
CASHFLOW FINANCIERINGSACTIVITEITEN		3.910	5.908	3.047	1.106	655	-157	-158	2.098	739	1.505
Nieuwe leningen o/g		6.636	6.047	6.203	4.262	6.312	0	0	2.256	898	1.664
Aflossingen leningen o/g		-2.726	-139	-3.156	-3.156	-5.657	-157	-158	-158	-159	-160
MUTATIE GELDMIDDELEN		-1.874	-947	-628	12	34	672	-632	-467	467	591

Tabel 18 Kasstromen 2021 – 2030 DAEB

	Jaartal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
* € 1.000											
CASHFLOW OPERATIONELE ACTIVITEITEN		779	1.870	1.959	1.400	1.413	1.478	1.602	1.795	1.621	1.876
Ontvangsten		7.666	7.972	8.107	8.390	8.524	8.771	8.894	9.071	9.252	9.500
Huur		7.402	7.715	7.858	8.148	8.287	8.535	8.663	8.847	9.036	9.287
Overige bedrijfsopbrengsten		182	184	186	189	192	196	200	204	208	212
Overige financiële opbrengsten		82	73	64	54	45	40	31	20	9	1
Uitgaven		-6.887	-6.102	-6.149	-6.991	-7.110	-7.293	-7.292	-7.276	-7.631	-7.625
Personeelskosten		-73	-54	-55	-56	-57	-58	-60	-61	-63	-64
Lasten onderhoud		-1.755	-1.768	-1.845	-2.081	-2.191	-2.297	-2.440	-2.051	-2.383	-2.259
Bedrijfskosten		-1.349	-1.362	-1.361	-1.378	-1.400	-1.351	-1.362	-1.387	-1.412	-1.457
Belastingen		-495	-511	-518	-534	-544	-559	-568	-575	-587	-601
Verzekeringen		-49	-50	-51	-52	-53	-55	-56	-56	-58	-59
Obligoheffing WSW		-11	-11	-10	-8	-14	-15	-15	-15	-15	-15
Verhuurderheffing		-1.297	-1.396	-1.357	-1.416	-1.438	-1.484	-1.500	-1.524	-1.562	-1.603
Overige bedrijfskosten		-138	-140	-142	-144	-148	-151	-154	-158	-162	-165
Rentelasten		-747	-732	-772	-781	-770	-795	-791	-792	-843	-865
Overige financiële kosten		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
VPB		-970	-76	-37	-537	-493	-526	-346	-654	-545	-533
CASHFLOW (DES)INVESTERINGEN		-6.691	-8.189	-5.418	-2.918	-2.324	-982	-2.274	-4.416	-2.688	-3.380
Verkoop		0	416	388	202	275	373	0	94	0	0
Sloop		0	-217	0	-272	0	0	-146	-500	0	0
Verbetering bestaand bezit		-1.963	-3.062	-2.800	-782	-908	-1.219	-996	-1.350	-1.054	-3.380
Kasstroom Renovaties		-1.227	-2.906	-1.873	0	0	-252	0	-253	-117	-2.544
Kasstroom Investerings		-304	-102	-76	-76	-77	-78	-79	-62	-50	-25
Kasstroom Asbest verwijderen		0	0	-133	-127	-129	-122	-135	-139	-142	0
Kasstroom Verduurzaming 2025 e.v.		0	0	-718	-579	-703	-766	-782	-896	-745	-811
Kasstroom Energetische maatregelen		-375	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Plaatsen rookmelders		-57	-55	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur		-4.505	-5.096	-3.006	-2.067	-1.690	-135	-1.132	-2.661	-1.635	0
Aankoop		-223	-228	0	0	0	0	0	0	0	0
CASHFLOW FINANCIERINGSACTIVITEITEN		4.293	6.319	3.459	1.519	911	200	299	2.298	1.067	1.505
Nieuwe leningen o/g		6.636	6.047	6.203	4.262	6.312	0	0	1.948	898	1.664
Aflossingen leningen o/g		-2.726	-139	-3.156	-3.156	-5.657	-157	-158	-158	-159	-160
Aflossingen interne lening		383	411	412	413	256	357	457	508	328	0
MUTATIE GELDMIDDELEN		-1.618	0	0	0	0	696	-373	-324	0	0

Tabel 19 Kasstromen 2021 – 2030 Niet-DAEB

	Jaartal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
* € 1.000											
CASHFLOW OPERATIONELE ACTIVITEITEN		328	406	445	440	439	513	562	579	616	591
Ontvangsten		687	716	737	807	815	858	884	914	985	1.008
Huur		599	627	647	716	722	762	785	815	882	897
Overige bedrijfsopbrengsten		88	89	90	91	93	95	97	99	101	103
Overige financiële opbrengsten		0	0	0	0	0	1	2	1	3	9
Uitgaven		-358	-310	-291	-367	-377	-346	-322	-335	-369	-418
Personeelskosten		-4	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4
Lasten onderhoud		-89	-93	-84	-125	-143	-116	-108	-108	-142	-197
Bedrijfskosten		-68	-69	-70	-76	-77	-76	-77	-80	-84	-86
Belastingen		-25	-26	-27	-30	-30	-31	-32	-33	-35	-36
Verzekeringen		-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Verhuurderheffing		-31	-33	-33	-41	-43	-42	-42	-44	-47	-46
Overige bedrijfskosten		-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9
Rentelasten		-81	-72	-63	-53	-44	-38	-30	-19	-16	-8
VPB		-51	-4	-2	-28	-26	-28	-18	-34	-29	-28
CASHFLOW (DES)INVESTERINGEN		-201	-942	-662	-15	-149	-180	-365	-523	179	0
Verkoop		423	0	0	0	217	0	223	334	238	0
Sloop		0	0	0	0	0	0	0	-25	0	0
Verbetering bestaand bezit		-11	-7	-42	-2	-42	-2	-38	-1	-46	0
Kasstroom Renovaties		0	0	0	0	0	0	0	0	-4	0
Kasstroom Investerings		-10	-3	-2	-2	-3	-2	-2	-1	0	0
Kasstroom Asbest verwijderen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Verduurzaming 2025 e.v.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Energetische maatregelen		0	0	-40	0	-39	0	-36	0	-41	0
Kasstroom Plaatsen rookmelders		-1	-4	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur		-551	-922	-607	0	-37	-26	-537	-725	0	0
Aankoop		0	0	0	0	-275	-140	0	-94	0	0
Investerings MVA ten dienste van exploitatie		-62	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	0
CASHFLOW FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-383	-411	-412	-413	-256	-357	-457	-508	-328	0
Aflossingen leningen o/g		-383	-411	-412	-413	-256	-357	-457	-508	-328	0
MUTATIE GELDMIDDELEN		-256	-947	-628	12	34	-25	-260	-144	467	591

Tabel 20 Investerings 2021 – 2030

	Jaartal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
* € 1.000											
Investeringsbegroting 2019-2035											
Verkoop		423	416	388	202	217	233	223	334	238	0
Sloop		0	-217	0	-272	0	0	-146	-524	0	0
Investerings bestaand bezit		-746	-3.392	-4.199	-785	-950	-970	-1.034	-1.098	-979	-836
Investing Renovaties		0	-3.229	-3.229	0	0	0	0	0	0	0
Investing Investerings		-314	-104	-79	-79	-79	-81	-81	-63	-50	-25
Investing Asbest verwijderen		0	0	-133	-127	-129	-122	-135	-139	-142	0
Investing Verduurzaming 2025 e.v.		0	0	-757	-579	-742	-766	-817	-896	-787	-811
Investing Energetische maatregelen 2020 en 2021		-375	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Plaatsen rookmelders		-58	-59	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur/aankoop		-5.275	-6.522	-7.641	-1.453	-3.302	0	0	-4.443	-3.340	0
DAEB		-4.792	-5.650	-6.113	-1.453	-3.302	0	0	-2.962	-3.340	0
Nieuwbouwcomplex Waarder		-2.308	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Groendijck Oost		0	-2.668	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Reesvelt		-2.260	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Zoutmansweg		0	-2.754	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Bunderhof		0	0	0	-1.453	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Raadhuisweg		0	0	-6.112	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Midden 2025		0	0	0	0	-3.302	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Midden 2028		0	0	0	0	0	0	0	-2.962	0	0
Nieuwbouwcomplex Midden 2029		0	0	0	0	0	0	0	0	-3.340	0
Aankoopcomplex Aankoop		-223	-228	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet-DAEB		-483	-871	-1.528	0	0	0	0	-1.481	0	0
Nieuwbouwcomplex Waarder		-483	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Groendijck Oost		0	-871	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Raadhuisweg		0	0	-1.528	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouwcomplex Midden 2028		0	0	0	0	0	0	0	-1.481	0	0
Totaal		-5.598	-9.715	-11.452	-2.308	-4.035	-737	-957	-5.731	-4.081	-836

Ook onze meerjarenbegroting moet voldoen aan de externe normen van de AW en het WSW. Dit verantwoorden wij in Tabel 21 hieronder.

Tabel 21 Kengetallen 2021-2030

KENGETALLEN EXTERNE PARAMETERS											
DAEB en Niet-DAEB	Externe Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,4	2,5	4,1	4,1	3,4	3,4	3,5	3,7	4,0	3,6	3,8
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar											
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 15	61,9	55,9	51,9	51,3	51,1	52,7	53,4	51,1	51,1	51,6
LTV beleidswaarde (%)	< 85	40,4	46,2	47,6	48,6	48,0	46,6	46,5	48,5	48,0	49,1
Onderpandratio (%)	< 70	21,5	24,4	24,8	24,5	23,9	22,8	21,7	21,9	21,4	21,6
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70	21,8	24,7	25,1	24,8	24,3	22,8	21,9	22,3	21,8	22,0
DAEB	Externe Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,4	2,2	3,8	3,8	2,9	2,9	3,0	3,1	3,3	2,9	3,2
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar											
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 15	62,0	56,1	52,1	51,4	51,3	52,8	53,6	51,5	51,4	51,9
LTV beleidswaarde (%)	< 85	40,9	48,4	51,2	52,9	52,8	51,8	52,2	55,5	55,2	56,5
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70	21,4	24,9	25,7	25,7	25,2	23,8	23,1	23,9	23,5	23,7
Niet-DAEB	Externe Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,8	5,0	6,6	8,1	9,2	11,0	14,4	19,8	30,9	39,8	71,4
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar											
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	> 40	73,9	76,7	79,6	82,9	85,4	88,3	91,9	93,4	95,9	96,1
LTV beleidswaarde (%)	< 75	36,5	29,2	21,7	17,7	14,8	11,3	7,2	5,0	2,4	2,4
Dekkingsratio marktwaarde (%)	< 70	28,5	23,1	17,4	14,1	11,8	9,0	5,7	4,1	2,0	1,9