



BEGROTING 2018

MEERJARENRAMINGEN 2018 T/M 2027

d.d. 16 november 2017

INHOUDSOPGAVE

1. Voorwoord	2
2. Jaarplan	4
3. Uitgangspunten voor de begroting 2018 tot en met 2027	13
4. Begroting 2018 met toelichting	17
5. Investeringsbegroting 2018 tot en met 2027	20
6. Meerjaren begroting 2018 tot en met 2027	21
7. Meerjaren begroting 2018 tot en met 2027 niet-Daeb	25

Hoofdstuk 1

Voorwoord

Voor u ligt de begroting 2018 en meerjarenbegroting 2019-2027. Een begroting met de nodige ambitie, zoals blijkt uit de activiteiten in ons jaarplan en de prestatieafspraken met onze gemeente (zie hoofdstuk 3), om plezierig wonen in Reeuwijk te continueren. Deze begroting is opgesteld op basis van de marktwaarde waardering en ook de scheiding tussen het sociale vastgoed (DAEB) en meer commerciële vastgoed (niet-DAEB) is conform de Woningwet doorgevoerd.

Zowel geconsolideerd als op basis van bovengenoemde scheiding geeft de (meerjaren)begroting, met een behoorlijk investeringsniveau a.g.v. de vernieuwing van ons woningbestand, een financieel gezonde positie weer voor de komende jaren.

Effecten van de nieuwe Woningwet

De effecten van de nieuwe Woningwet zijn in deze begroting nadrukkelijk zichtbaar. De verplichting om de DAEB en niet-DAEB activiteiten te scheiden zijn doorgevoerd.

Door, naast het feitelijke niet DAEB bezit (woningen met een huurprijs boven de sociale grens en vastgoed zoals het medisch centrum en de dorpswinkel in Driebruggen), de voor verkoop gelabelde woningen met meer dan 144 punten administratief onder te brengen in niet DAEB-tak, ontstaat voor beide onderdelen een financieel gezonde meerjarenpositie.

Bovenal belangrijk: de DAEB tak voldoet daarbij ook volledig aan de door het WSW gestelde financiële parameters. In hoofdstuk drie en de toelichting op de financiële cijfers meer daarover.

Volkshuisvestelijke activiteiten 2018 e.v.

Een toekomstbestendige woningvoorraad

In het nieuwe ondernemingsplan 2017-2021 met de titel "(ver) bouwen aan plezierig wonen" is aangegeven welke wensportefeuille wij voor de komende jaren zien. De vernieuwingsplannen sluiten aan op deze visie, maar worden ook aan de zich steeds ontwikkelende woningmarkt getoetst.

Inmiddels is gestart met de herhuisvesting van de 7 bewoners aan de Koningin Julianastraat en de Prinses Beatrixstraat in Waarder, waar naar verwachting in 2019 de sloop/nieuwbouw zal plaatsvinden.

De plannen voor de "Om en om" woningen en Raadhuisweg zijn in het najaar gecommuniceerd met de gemeente, de bewoners, de erfgoedcommissie en de Stichting Erven van Rietveld. Concrete uitvoering is als eerste gepland voor de Raadhuisweg, waarmee ook ruimte ontstaat voor herhuisvesting van de Om en Om woningen, welk plan aansluitend zal worden uitgevoerd. Zowel de klankbordgroep van de "Om en om" woningen als de bewoners van de Raadhuisweg worden betrokken bij de verdere uitwerking van de vernieuwingsplannen.

Betaalbaarheid

De afgelopen jaren werd duidelijk dat betaalbaarheid een belangrijk issue is, waar ook de aangepaste regelgeving van de overheid met de verplichting om passend toe te wijzen een voorbeeld van is.

De huursombenadering is in 2017 ingevoerd, waarbij de maximale huurstijging op corporatieniveau wordt beperkt tot het inflatiepercentage plus 1%. Dit is inclusief de huurverhoging bij mutatie. Gezien de lage inflatie is er dus een beperkte stijging. Het precieze huurbeleid wordt nader uitgewerkt, waarbij onze huurdersvereniging nauw wordt betrokken.

Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt maatschappelijk en vanuit de overheid een steeds dominantere plek. Onze geplande energetische activiteiten leveren een belangrijke bijdrage aan betaalbaarheid en wooncomfort. Ook in 2018 zullen ca. 67 woningen energetisch worden verbeterd naar minimaal label B. In 2018 zal onze vereniging ook een plan ontwikkelen waaruit moet blijken of het haalbaar is (financieel, planning-technisch en woon-technisch) om in 2050 te komen tot een 100% energieneutraal woningbestand.

Kwaliteit

Uiteraard zijn ook voor de instandhouding van de kwaliteit van ons woningbezit weer de nodige activiteiten begroot. Ruim € 1.8 miljoen voor meer regulier onderhoud en ca € 0,8 miljoen voor woningverbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen.

Woningbeheer

Qua verhuuractiviteiten verwachten wij geen grote knelpunten, behoudens de steeds groeiende groep kandidaten welke uiteindelijk niet verschijnt bij een woningbezichtiging. Ook merken wij dat de woningen in de hogere sociale huurklassen minder in de belangstelling staan met name in de dorpen Waarder en Driebruggen. Ook de verhuurbaarheid van de duurdere huurwoningen aan de Raadhuisweg vragen extra aandacht. Van de voor verkoop gelabelde woningen verwachten wij er vier werkelijk te verkopen.

Nieuwbouw en (ver)nieuwbouw

Voor de komende jaren zijn nog enkele kleine uitbreidingslocaties gepland waar wij op Turnkey basis van de planontwikkelaar sociale huurwoningen zullen afnemen. Hard is de Groendijck-Oost in Driebruggen, redelijk hard maar nog niet definitief overeengekomen zijn de projecten Reesvelt 2 in Reeuwijk Dorp en Bunderhof 3 in Reeuwijk Brug.

Overleg met de belangrijkste belanghouders

Huurdersvereniging Reeuwijk(HVR)

Voor 2018 is, in goed overleg met onze organisatie, door de huurdersvereniging een jaarplan opgesteld. Belangrijke onderwerpen betreffen het huurbeleid, de betaalbaarheid en de leefbaarheid van de directe woonomgeving.

Vanzelfsprekend worden ook tal van andere belangrijke onderwerpen met de huurdersvereniging besproken en waar van toepassing voorgelegd voor advies.

Prestatieafspraken met de gemeente

De prestatieafspraken met de gemeente zijn in hoofdstuk twee uitgebreid beschreven. Het bod wat is uitgebracht voor 2018 is door de gemeente omarmd. De genoemde punten zijn in de begroting geborgd. Twee maal per jaar wordt in een bestuurlijk overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie de voortgang bewaakt.

Tot slot.

De ambities zijn gezien onze omvang groot. Dat gold ook voor de afgelopen jaren. In die jaren is het ons gelukt om deze ambitie waar te maken. Met ons zeer betrokken team verwacht ik ook in 2018 onze ambitie te kunnen realiseren, wetend dat de vernieuwingsactiviteiten veel extra inzet vragen bovenop de meer reguliere activiteiten en de steeds complexere regelgeving.

Vincent van Luit
Directeur-bestuurder

Hoofdstuk 2

Vooraf

Voor het jaarplan is uiteraard het nieuwe ondernemingsplan 2017-2020 “(ver)bouwen aan plezierig wonen” de leidraad. Niettemin kunnen ook de actualiteiten tot extra toevoegingen leiden. Daarnaast zijn de prestatieafspraken met de gemeente van wezenlijk belang.

In de uitwerking van het ondernemingsplan in het jaarplan 2018 zoals hieronder beschreven, volgen wij niet de extern gecommuniceerde doelstellingen, maar de uitgebreide 23 doelstellingen zoals die in het interne, wat uitgebreidere, ondernemingsplan zijn benoemd.

Jaarplan

Doel 1: Een A score op de Aedesbenchmark dienstverlening.

De score voor 2017 wordt medio november bekend. Op basis van de door KWH gehouden Quick scan is een B-score de verwachting. Deze wordt o.i. vooral door een zeer beperkte respons beïnvloed. **Voor 2018 willen we maatregelen nemen om enerzijds de respons te verhogen en anderzijds de processen nog eens nauwkeurig door te lichten. De Huurdersvereniging Reeuwijk, HVR, is hierbij betrokken.**

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

Eind 2017 wordt een enquête (inhoud afgestemd met de HVR) uitgezet onder de bewoners. In 2018 bespreken wij deze uitslag met de HVR, gezien dit voor hen in hun jaarplan ook het belangrijkste aandachtspunt is. Zij hebben ook nauw overleg met het wijkteam m.b.t. dit onderwerp.

In 2018 maken wij op basis van de uitslag van de enquête een plan van aanpak ter verbetering. Ongetwijfeld ligt er ook een belangrijke rol voor de gemeente en mogelijk bij de bewoners/huurders zelf. Het PVA zal dan ook in nauw overleg met genoemde betrokkenen worden afgestemd.

Doel 4: Digitale dienstverlening op basis wensen huurders

Er zijn vele ontwikkelingen op dit gebied. Veel corporaties hanteren een klantportal, andere werken met apps. De ervaring en (% deelname) zijn divers. De kosten/ baten idem.

In 2018 hebben wij inzicht in de wensen van de huurders en de kosten baten van mogelijke keuzes. Op basis daarvan werken we aan implementatie in uiterlijk 2020.

In 2018 willen wij ook de website, de leesbaarheid en het gebruikersgemak daarvan, goed analyseren. Het content management systeem is nu erg complex en wordt door onze ICT beheerder gedaan. Dat is kostbaar.

In 2018 komen we tot een keuze voor een al dan niet vernieuwde site met sowieso een gebruikersvriendelijkere ondersteuningstool.

Doel 5: Verbeteren van onze zichtbaarheid en herkenbaarheid

Eind 2017 zijn er al keuzes gemaakt m.b.t. vervoer met zichtbare belettering en bedrijfskleding voor wie buiten contacten heeft. Ook een spreekuur in Driebruggen, wat we als proef introduceren, draagt bij aan onze herkenbaarheid.

Ook plaatsen we tenminste 2x per jaar een korte advertorial waarin de items van onze digitale nieuwsbrief ook voor andere inwoners van ons werkgebied zichtbaar zijn.

In 2018 zullen deze aspecten qua zichtbaarheid en herkenbaarheid worden geïmplementeerd en waar nodig geëvalueerd.

Doel 6: Aandacht voor eenzaamheid

In november 2017 is het haalbaarheidsonderzoek gepresenteerd. Er is draagvlak onder de vrijwilligers, er blijkt behoefte.

In 2018 zullen wij, afhankelijk van de medefinanciering door de gemeente m.b.t. de coördinatiefunctie en de verdere uitwerking, opdracht geven voor de vervolgfase nadere inrichting en implementatie.

Doel 7: Ondersteuning burgerinitiatieven

In 2017 is er i.s.m. de gemeente en in nauwe samenwerking met het dorpssteam Driebruggen een enquête uitgezet op het gebied van zorgbehoefte en zorg/seniorenwoningen.

De gedachte is, voorzichtig geformuleerd, mede te komen tot een zorgcoöperatie. Maar dat is de rol van de gemeente/het dorpssteam.

In 2018 zullen de resultaten omgezet worden in mogelijke acties voor onze corporatie. Het gaat dan met name over de vastgoedcomponent m.b.t. senioren/zorgwoningen.

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

De opgestelde 'dorpsvisie' biedt duidelijke kaders voor Reeuwijk Brug. **Geen actie in 2018, behoudens stedenbouwkundige en vergunning technische afstemming vernieuwingsprojecten.**

Doel 9: Afstemmen woningmarktprognose met gemeente

Eind oktober 2017 zijn genoemde gegevens nog niet beschikbaar.

Zodra deze woningmarktgegevens er zijn zal afstemming met de gemeente van ons SVB i.r.t. deze gegevens plaatsvinden. Mogelijk dus 2018.

Doel 10: Nieuwbouw plannen/acquisities

In 2018 zullen naar verwachting voor de volgende projecten fase documenten (initiatief c.q. DO worden behandeld:

Groendijck-Oost (DO 6 + 6 won.)

Reesvelt 2 (initiatief 15 a 20 won.)

Bunderhof 3 (initiatief ca. 8 won.)

Thuishuis (onder voorbehoud. 6 a 7 won)

Doel 11: Uitvoeren vernieuwing

Met name de planuitwerking en samenwerking met de bewoners van complex 1 (Raadhuisweg) zal in 2018 veel aandacht vragen. Het planritme voor de Om en Om woningen volgt aansluitend.

Het groot-onderhoud-renovatie van de 30 appartementen van complex Douwes Dekkerstraat zal deels doorlopen in 2018, zeker m.b.t. de verbetering van de directe woonomgeving.

Doel 12: Sluitende herhuisvestingsbalans

Eind 2017 is deze op papier vastgesteld. Maar de praktijk is weerbarstig.

In 2018 zullen wij de opgestelde herhuisvestingsbalans als eerste voor de Raadhuisweg toepassen. De grootste opgaven ligt, later in de tijd, in het project Om en Om woningen. Waar nodig zullen we bijstellen. De gemeente wordt hierbij regelmatig geïnformeerd.

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

Er is vooralsnog voldoende ruimte om het in de begroting genoemde huurbeleid 2018 uit te voeren onder deze doelstelling.

Het nieuwe kabinet heeft zich voorgenomen de strakke kaders qua inkomenseis voor de huurtoeslag wat te verruimen. We zullen in 2018 de effecten van dit beleid i.r.t. deze doelstelling bewaken.

Doel 14: Bevorderen doorstroming

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

Dit willen wij nu in 2018 oppakken. Eind 2017 vindt een eerste klankbordgroep overleg plaats in samenwerking met de huurdersvereniging.

Doel 15: Antwoord bieden op bijzondere woonwensen

Het gaat hierbij om inzicht te krijgen in de huisvestingsbehoefte van o.a. individuele problematische huisvestingspunten van knelgroepen, crisisopvang (vergunninghouder, scheidingsgevallen e.d.)

In 2018 treden wij in overleg met specifieke instanties voor huisvesting en de gemeente. Uiteraard betrekken wij ook onze eigen ervaringsgegevens. Waar nodig onderzoeken wij andere gegevensbronnen.

In 2019 zullen wij een uitvoeringsplan opstellen, indien er voldoende gebleken behoefte is. Uiteraard zal de gemeente in deze een nauw betrokken partner zijn.

Doel 16: 250 Woningen verduurzamen

De komende vier jaar (tot en met 2021) zullen onze laatste complexen welke worden door geëxploiteerd van energetische maatregelen worden voorzien.

In 2018 worden 67 woningen van de resterende woningen energetisch verbeterd tot minimaal label B.

Doel 17: Formuleren basiskwaliteit

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

In 2017 is de kwaliteit van het interieur (keuken, douche, toilet) geformuleerd zoals dat de door de Woningbouwvereniging wordt toegepast. Dat is het vertrekpunt van waaruit in 2018 de basiskwaliteit interieur wordt vastgesteld.

Doel 18: uitwerken PVE

Het Programma van Eisen nieuwbouw is woontechnisch (vierkante meter woonoppervlak, uitrustingsniveau) o.a. op basis van de nieuwbouw Oude Tol in 2017 ook energetisch aangepast. Het PVE is o.a. uitgebreid voor onze nieuwbouw minimaal BENG (bijna energie neutraal gebouw) en zo mogelijk NOM (nul op de meter) en gasloos ("all electric").

Doel 19: Een blijvende B score op de Aedesbenchmark 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.

Voor 2018 sturen wij ook dusdanig op de bedrijfslasten, zodat een B score op de Aedesbenchmark voor onze bedrijfslasten haalbaar is.

Doel 20: Een goede relatie met en een adequate ondersteuning voor onze huurdersvereniging (HVR).

Ook in 2018 zal onze HVR een jaarplan opstellen wat ongetwijfeld weer de nodige ondersteuning en inzet van ons zal bieden. In 2017 vindt door Atrivé een bestuurs-evaluatie plaats.

In 2018 gaan we uit van een vergelijkbare inzet en goede samenwerking zoals in 2017, waarmee een goede participatie wordt geborgd.

Doel 21: Informatiebeveiliging op orde

In 2018 wordt, onder begeleiding van HC&H het zogenoemde BIC proces afgerond. Daarmee is onze organisatie/processen/ict wets-proof. Het traject is tot nu toe nog grotendeels gericht op externe partijen en contracten. In 2018 zal het proces tot verder inbedding in de organisatie van groot belang zijn.

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

Gepoogd is dit in 2017 te laten starten met een parttime trainee. Via het MKW en Aedes is duidelijk geworden dat dit niet haalbaar is.

Nu wordt gesproken om dit project, in samenwerking met een regio-collega, met een young professional op te starten. In 2018 wordt dit project daarmee naar verwachting gerealiseerd.

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

Op basis van de meerjarenbegroting die hier voorligt, is duidelijk dat aan de gestelde parameter-eisen wordt voldaan. **Niettemin blijft compliance en governance een continu punt, ook in 2018, van waken en toetsen.**

Overige-aspecten /doelen

- In 2016 is een inventarisatie opgesteld met externe begeleiding m.b.t. de privacy- en cyberwetgeving. Evenals in 2017 zullen in 2018 daaruit voortkomende acties opgepakt worden, waarmee we eind 2018 voldoen aan de wet- en regelgeving hieromtrent.
- Eind 2017 is a.d.h.v. een eerdere inventarisatie van mogelijke risico's per proces/activiteit een risicomatrix opgesteld en een top 5 benoemd. Het gaat daarbij om risico's op gebied van financiën maar ook om het imago. Op basis van ervaringen welke we van collega's vernemen, zullen wij beheersingsmaatregelen benoemen en implementeren.

- In het voorjaar van 2017 is een zogenoemde governance-scan uitgevoerd. De externe deskundige heeft een aantal verbeterpunten gesignaleerd, welke in 2017, doorlopend naar 2018 zullen worden geïmplementeerd.
- Ook dit jaar worden 2 zgn. complexgesprekken gehouden om feeling te houden met de bewonersbeleving in de wijk/het complex.
- In 2018 gaan wij de marktwaardering en het denkmodel 3 kamermodel verder implementeren.

Overleg huurders

- Met de Huurdervereniging Reeuwijk wordt een jaarplan opgesteld. Dit vormt de leidraad van het overleg in 2018.
- Er zijn inmiddels drie bewonerscommissies actief. Hiermee wordt minimaal een keer per jaar overleg gevoerd.
- M.b.t. de vernieuwing worden diverse overleggen gevoerd met de betrokken bewoners. De Klankbordgroepen vormen het eerste aanspreekpunt.

Nieuwbouw, onderhoud en woningverbetering

Het werken aan een passende woningvoorraad vindt plaats langs een vijftal wegen. Nieuwbouw, woningverbetering, herstructurering, onderhoud en verhuur/verkoop.

• Nieuwbouw 2018

Driebruggen: De Groendijck Oost

In het 4^e kwartaal 2018 start een ontwikkelaar met de bouw van ca. 85 woningen in Groendijck-Oost in Driebruggen. Als onderdeel van het project worden 12 multifunctionele huurwoningen gebouwd. De verwachting is dat de nieuwbouw in 2019 wordt opgeleverd.

Waarder

In 2018 wordt met het geselecteerde bouwbedrijf volgens de aanbestedingsvorm design, build en maintenance de 7 te slopen woningen in Waarder her-ontwikkeld. De planning is vooralsnog sloop in 2019. Mogelijk dat door de geringe herhuisvestingsopgave en de omvang van het nieuwbouwproject de planning compacter kan.

Reeuwijk Dorp: Reesvelt 2

Voor de nieuwbouwlocatie wordt door 2 ontwikkelaars woningbouw ontwikkeld. Woningbouwvereniging Reeuwijk wordt betrokken bij de ontwikkeling van 15 sociale huurwoningen. Dit komt overeen met de prestatieafspraken: 20% sociale woningbouw. Reesvelt 2 wordt gefaseerd uitgevoerd. Vanaf 2018 worden de voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van de eerste 4 huurwoningen. De verwachting is dat deze in 2020 worden gebouwd.

Reeuwijk Brug: Bunderhof 3

Op de tuinderslocatie ontwikkelt vanaf 2018 een projectontwikkelaar 19 koopwoningen. De woningbouwvereniging is betrokken bij de herontwikkeling van de locatie voor het realiseren van 8 huurwoningen. De verwachting is dat deze in 2020 worden gebouwd.

• Wijkvisie

In 2017 is de fasering voor de wijkvisie vastgesteld. Als onderdeel van de wijkvisie is in 2017 het sloopbesluit genomen voor de 7 woningen in Waarder.

In 2018 worden voor de overige 62 woningen binnen fase 1 (periode 2018-2025: 10 woningen Raadhuisweg en 52 woningen Erasmusweg e.o.) op basis van zorgvuldige afwegingen besluiten genomen. Fase 2 betreft de wijkvisie in Reeuwijk Brug en Driebruggen voor 193 woningen in de periode 2025-2035.

- **Onderhoud**

Jaarplan 2018 in relatie tot 2015 – 2016 -2017

Het totale geharmoniseerde onderhoudsbudget 2018 is begroot op € 2.575.619,- . Dat is inclusief verbeteringen/investeringen voor o.a. energetisch project en interieurvervanging. Gerelateerd aan het aantal verhuureenheden (1128) bedragen de geharmoniseerde (exploitatie plus geactiveerd) onderhoudslasten voor 2018 €2283,- per woning¹.

Omschrijving	2018	2018	2017	2016	2015
Aantal VHE's	1128	1128	1174	1175	1097
Soort onderhoud) ¹	Totale begroting	Per VHE	Per VHE	Per VHE	Per VHE
Klachtenonderhoud	€ 319.833	€ 284	€ 269	€ 321	€ 269
Mutatieonderhoud	€ 158.099	€ 140	€ 153	€ 142	€ 185
Planmatig onderhoud	€ 1.278.731	€ 1133	€ 1253	€ 853	€ 831
Energetisch)	€ 818.955	(67) ² € 726	(45) € 697	(47) € 614	(22) € 287
Totaal	€ 2.575.618	€ 2283	€ 2372	€ 1930	€ 1572

)¹Volgens de Aedes benchmark 2016 en gewogen naar woningtype en bouwjaar-periode bedragen de onderhoudslasten € 2158,- per woning per jaar.

)²Tussen haakjes is aangegeven het aantal woningen dat energetisch is/wordt verbeterd.

Energetisch project: Energielabelwijziging van label D/E naar minimaal label B.

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

Voor 2018 worden hiervoor de volgende woningen voorgesteld:

- Complex 14 : 7 woningen Tasmanstraat 9-21(RBW)
- Complex 59 : 6 woningen Pr.Bernhardstraat 54-64 (Waarder)
- Complex 16 : 6 woningen Kaarde 1-11 (RBO)
- Complex 16 : 10 woningen Brunel (RBO)
- Complex 7 : 12 woningen Douwes Dekkerstr. 1-23 (RBW)
- Complex 6 : 14 woningen Kennedysingel 96-122 (RBW)
- Complex 5 : 12 woningen Plesmanstraat 1 – 23 (RBW)
- Totaal : 67 woningen

Verhuur/verkoop

- In totaliteit verwachten wij circa 65 vrijkomende 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.
- In 2018 zijn 4 woningen voor verkoop begroot.

Prestatieafspraken 2017

Aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is een bod gedaan op basis van de Woonvisie als prestatieafpraak. Deze luidt als volgt:

Onderwerp	Gemeentelijke opgave	Inzet Woningbouwvereniging
Stimuleren beweging op de woningmarkt en beschikbaarheid woningen	Push: Inkomensafhankelijk Huurbeleid	WBVR maakt gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging op basis van nieuwe wetgeving doorstroming 2018-uiteraard na overleg met de Huurdersvereniging
	Pull: Toevoegen van meer markthuurloningen in aantrekkelijke prijsklasse (€ 710,-/ € 950,-)	Conform gecommuniceerd portefeuillebeleid en doorstroming m.n. gericht op senioren realiseren wij middendure huurwoningen daar waar de markt het vraagt
	De omvang van de sociale huurvoorraad dient gelijk te blijven	75% van het woningbezit onder de aftoppingsgrens
	Bodegraven-Reeuwijk is een schaarste gebied, derhalve is er een huisvestingsverordening van kracht	WBVR wijst toe op basis van lokale verordening
	Verblijfsgerechtigden, zoals aangemeld door het COA, hebben voorrang op andere woningzoekenden. De Gemeente en Corporaties constateren dat het aantal te huisvesten vergunninghouders fors toe neemt. In 2016 is een bestuurlijk overleg over dit onderwerp georganiseerd.	WBVR draagt naar rato bij aan de taakstelling. Daarnaast samen met de Gemeente en Mozaïek Wonen alternatieve woonvormen en locaties onderzoeken. Ons uitgangspunt hierbij is geen tijdelijke maar duurzame toevoeging en spreiding. In verband met de druk op het sociale segment en het beperkte aanbod zijn wij van mening dat maximaal 20% van het aanbod toegewezen kan worden aan urgenten (inclusief vergunninghouders en uitstroom maatschappelijke opvang). Regie ligt bij de gemeente
	Er zijn diverse groepen die geholpen kunnen worden met tijdelijke huisvesting. De Gemeente verkent in overleg met corporaties en makelaars de mogelijkheden voor deze spoedzoekers	WBVR participeert in verkenning en oplossing. Ook hier geldt geen tijdelijke maar duurzame oplossing en spreiding

Onderwerp	Gemeentelijke opgave	Inzet Woningbouwvereniging 2017
Herstructurering	Conform afspraak juni 2016: 4 maal per jaar bestuurlijk overleg en regulier ambtelijk overleg	Over gefaseerde aanpak wordt op bestuurlijk en ambtelijk niveau overlegd. Fase 1: 2018-2025: 69 woningen onderscheiden in: 7 grondgebonden woningen in Waarder en 62 woningen in Reeuwijk Brug West. Fase 2: 2025-2035: 111 woningen Reeuwijk Brug West; 56 woningen Reeuwijk Brug Oost en 26 woningen Driebruggen. In 2017 stelt de gemeente de, in samenwerking met WBVR, Dorpsvisie voor Reeuwijk vast. Deze visie is ook een toetsing voor WBVR en verwacht eind dit jaar haar plannen te presenteren en af te stemmen met de gemeente (ook de erfgoedcommissie) en huurders. In Waarder zijn de huurders op de hoogte gesteld van de sloopplannen en wordt actief ingezet op herhuisvesting. De planontwikkeling vindt in het 2 ^e halfjaar 2017/1 ^e halfjaar 2018 plaats

Onderwerp	Gemeentelijke opgave		Inzet Woningbouwvereniging
	Type	Zekerheid	Aantal
Nieuwbouw	Aantal sociale huurwoningen grondgebonden		54 (mogelijk beperkt deel max 10% middenduur met oog op doorstroming)
	Aantal sociale huurwoningen programma te bepalen		Mogelijk extra woningen ihkv de vernieuwing en op Zoutman of andere uitbreidingslocaties en een Thuishuis
Grondprijnsbeleid	Bij de realisatie van sociale huurwoningen op locaties in het bezit van de Gemeente, rekent de Gemeente een vaste grondprijs voor grondgebonden woningen van € 19.750,- Voor gestapelde woningen wordt een stapelingsfactor toegepast		

Onderwerp	Gemeentelijke opgave		Inzet Woningbouwvereniging		
			Voorraad mutaties	aan tal	
Voorraad ontwikkeling	Tot 2020 dient de minimale omvang van de sociale huurvoorraad gelijk te blijven. In Reeuwijk betreft dit 1084 woningen. Tenminste 75% van de woningen onder de huurtoeslaggrens dient een huur te hebben onder de tweede aftoppingsgrens		Verkoop	-4	
			Sloop	-31	
			Nieuwbouw	7	
			Totaal verandering	-28	
	<i>Prijsklasse (€) – 2015</i>				
	< 403	221			
	403 – 577/618	659			
	618 - 710	181			
	Totaal Sociaal	1061			
	> 710	23			
Totaal	1084				

Onderwerp	Gemeentelijke opgave	Inzet Woningbouwvereniging
Woonkwaliteit/ Duurzaamheid/ Levensloopbestendig	Energetisch	
	De doelstelling van de gemeente is klimaatneutraal te zijn in 2035. In de prestatieafspraken is afgesproken dat de corporaties de Aedes afspraak hanteren	WBVR zal dit ook uitvoeren, waarbij het woningbestand wat vernieuwd moet worden geen onderdeel is van dit programma. Jaarlijks worden 50 á 60 woningen energetisch verbeterd naar minimaal label B
	Gemeente stimuleert het opzetten van pilotprojecten, zoals: 'passief huis', 'nul-op-de-meterwoning' of een bijna energie neutrale woning	Voor de nieuwbouw is in het ondernemingsplan 2017-2020 opgenomen dat de woningen minimaal op het niveau BENG en zo mogelijk op het niveau NOM worden uitgevoerd. Voor het opwekken van duurzame energie (zonnepanelen) wordt in 2018 beleidsmaatregelen uitgezet
	Levensloopbestendigheid	
	Corporaties inventariseren of er in complexen waar veel ouderen wonen, mogelijkheden zijn voor een complexgewijze aanpak van het levensloopgeschikt maken van woningen	Daar waar het kan worden bij mutaties bij woningen binnen de bestaande voorraad met zeer kleine badkamers, een slaapkamer opgeofferd t.b.v. een nieuwe badkamer met 2 ^e toilet. De nieuwbouw wordt waar het kan multifunctioneel gemaakt: een senior kan goed zelfstandig wonen (wonen-koken-slapen-douchen zoveel mogelijk gelijkvloers), maar ook een starter kan er goed wonen. Bij het ontwerp van grondgebonden woningen wordt gelet op de levensloopbestendigheid
	Opstellen Actieprogramma Bewustwording voor aanpassen van bestaande woningen en andere maatregelen gericht op langer zelfstandig thuis wonen	Aandacht voor vereenzaming. Het in 2017 gestarte Thuishuis project wordt geconcretiseerd
	Vitaliteit dorpen. Faciliteren initiatieven dorps-wijkteams zorg-coöperatie	Op basis van de samen met de gemeente uitgevoerde behoeftepeiling wonen en voorzieningen voor ouderen in Driebruggen, dat op initiatief van het wijkteam in 2017 is uitgevoerd, worden resultaten van het onderzoek geconcretiseerd
	De corporaties in Bodegraven-Reeuwijk stellen in 2016 een contingent van 5 woningen beschikbaar voor de in artikel 15 lid 1 van de Huisvestingsverordening genoemde doelgroepen	Doorlopende afspraak
	Nultredenwoningen	Gekwantificeerd kan dit worden bij de uitwerking van de nieuwbouwplannen/ herstructureringsvisie
	<i>Woonkwaliteit:</i>	<i>PKVW: 100%</i>
	<i>EPC: 0,4</i>	Zie inzet bij energetisch

Onderwerp	Gemeentelijke opgave	Inzet Woningbouwvereniging
Betaalbaarheid	Tenminste 75% van het aantal woningen onder de huurtoeslaggrens dient een huur te hebben onder de tweede aftoppingsgrens. Op het moment dat inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk is, maken de corporaties gebruik van deze mogelijkheid	Zie hierboven: 75% gegarandeerd

Onderwerp	Gemeentelijke opgave	Inzet Woningbouwvereniging
	Continuering Convenant voorkomen huisuitzetting	WBVR continueert convenant voorkomen huisuitzetting
Stimuleren eigen woningbezit		n.v.t.

Onderwerp	Gemeentelijke opgave	Inzet Woningbouwvereniging
Kwaliteit en Leefbaarheid	In de Woonvisie heeft de gemeente aangegeven (bewoners)initiatieven op het gebied van leefbaarheid te willen ondersteunen. De corporaties en de huurdersverenigingen onderschrijven het belang van dergelijke (bewoners)initiatieven. Naast de bestedingen uit de leefbaarheidsfondsen dragen ook fysieke maatregelen van de corporaties bij aan het vergroten van de leefbaarheid, zoals het afsluiten van portieken en het aanbrengen van achterpadverlichting	In principe geen budget beschikbaar. Specifieke inzet bespreekbaar

Hoofdstuk 3

Uitgangspunten Begroting 2018 en meerjarenbegroting 2019 tot en met 2027

Algemeen

In de begroting van 2018 is de scheiding van Daeb en niet-Daeb bezit verwerkt en zijn de gevolgen hiervan voor de balans, winst en verliesrekening, kasstromen en kengetallen doorgerekend.

Onderstaand de verdeling van het niet-DAEB bezit:

- Bestaand niet Daeb-bezit is als niet-Daeb bezit verantwoord. Dit betreft:
 - 22 huurwoningen
 - 9 bedrijf onroerend goed (BOG)
 - 26 erfpachtgronden
- Daarnaast zijn de woningen uit de verkoopportefeuille met meer dan 142 WWS punten overgeheveld. Dit betreft 38 woningen per peildatum 31-12-2016.

De overige eenheden verantwoord worden we als DAEB bezit. Dit betreft 1098 eenheden per peildatum 31-12-2016.

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 2016 is gepresenteerd op basis van de functionele indeling van de winst en verliesrekening. In de begroting 2018 presenteren we de winst en verliesrekening zowel op basis van de categoriale- als functionele indeling.

3.1. Vernieuwing woningvoorraad

Concreet worden in totaal 262 woningen binnen onze wijkvisie vernieuwd (sloop/nieuwbouw of renovatie). Gefaseerd worden 69 woningen in de periode 2018-2025 (fase 1) aangepakt en 193 woningen in de periode 2025-2035 (fase 2). In 2017 is het besluit genomen om 7 woningen in Waarder te slopen en hiervoor minimaal 7 sociale huurwoningen voor terug te bouwen. In 2018 wordt de besluitvorming rondom de 10 woningen aan de Raadhuisweg en 52 woningen aan de Van Goghstraat en omgeving verder uitgewerkt.

Op basis van het strategisch voorraadbeleid worden ca. 200 woningen uit de bestaande voorraad gesloopt. Daarvoor in de plaats worden nieuwe woningen in diverse types teruggebouwd. Daarnaast worden ca. 100 woningen gerenoveerd.

Uitgangspunten bij sloop:

- Sloopkosten per woning € 15.000 per woning
- Stichtingskosten en huurprijs
- Huurderving: De huurderving als gevolg van het niet meer verhuren van de woningen die gesloopt gaan worden loopt in 5 jaar gelijkmatig op van 0% naar 100%
- Vervangende nieuwbouw en exploitatie 1,5 jaar na jaar van sloop

De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd met een stichtingskostenniveau van € 170.000 voor de categorie midden en € 160.000 voor de categorie sociaal. De nieuwe aanvangshuren zijn gesteld op respectievelijk € 850 en € 575.

3.2 Nieuwbouw

De planning van de nieuwbouw voor de komende jaren ziet er als volgt uit:

- **Groendijk Oost Driebruggen (2018/2019):**

De planning is om 12 grondgebonden senioren woningen en woningen voor starters te bouwen. De investering wordt globaal geraamd op € 2.100.000 met een daarbij behorende huurprijs van gemiddeld € 575,- per maand per woning. De woningen maken onderdeel uit van de nieuw te ontwikkelen wijk in Driebruggen. De ontwikkelaar heeft de verwachting uitgesproken dat gestart kan worden met bouwen in het 4^e kwartaal 2018.

- **Waarder (2018/2019)**

De planning is om minimaal 7 woningen voor starters en gezinnen te bouwen.

3.3 Renovatie

Bij renovatie wordt uitgegaan van een kostprijs van € 50.000 per woning. Na renovatie wordt de huur gesteld op € 620,- prijspeil 2017.

3.4 Verkoop bestaande huurwoningen

In de begroting 2018 e.v. is uitgegaan van verkoop van 5 woningen per jaar op basis van het verkoopplan. De verkoopcouple bestaat uit 44 woningen in de volgende straten:

Anne Frankstraat	Lindenlaan
Beijerenstraat	Pr Willem Alexanderstraat
Dorus Rijkersstraat	Prins Bernhardstraat
Gruttolaan	Prinses Beatrixstraat
Kaagjesland	Van der Veenstraat
Koningin Julianastraat	Veenmos
Kosterdijk	

3.5 Onderhoud en woningverbetering

In onderstaande tabel zijn t/m 2027 de navolgende uitgaven voor onderhoud en verbeteringen opgenomen: (prijspeil 2017)

Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Klachtenonderhoud	319.833	321.833	337.411	353.411	354.411	363.411	373.675	381.675	396.368	419.368
Mutatieonderhoud	158.099	126.015	159.410	208.410	156.410	146.410	190.736	137.736	176.708	148.708
Planmatig onderhoud	1.278.731	1.150.816	1.108.714	1.070.827	1.109.816	1.155.135	1.267.096	1.354.574	1.360.737	1.283.443
Energetisch	786.746	522.679	507.044	464.383						
Activeringen	32.209	101.487	101.972	57.561	52.918	154.956	100.599	123.792	172.261	50.966
Totaal	2.575.618	2.222.830	2.214.551	2.154.592	1.673.555	1.819.912	1.932.106	1.997.777	2.106.074	1.902.485
Aantal VHE	1.128	1.126	1.188	1.184	1.137	1.187	1.155	1.181	1.179	1.199
per VHE	2.283	1.974	1.864	1.820	1.472	1.533	1.673	1.692	1.786	1.587

De onderhoudslast per woning is in de eerste 4 jaren hoger dan de begroting 2017 als gevolg van de geplande energetische verbeteringen die in deze jaren zijn opgenomen. 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 genomen, omdat niet alle uitgaven mogen worden geactiveerd. Met de huidige wijze van verwerking in de begroting worden de uitgaven aan Energetisch als last genomen en de uitgaven aan verbetering als investering. Deze verwerking in de begroting is een aannemelijke benadering van de uiteindelijke verwerking in de jaarrekening.

Voor reparatieonderhoud is € 278 per VHE per jaar ingerekend, op basis van de afspraken met Mainplus. De dekking van de investeringen in woningverbetering vindt plaats door middel van huurharmonisatie (tot aan streefhuur) bij mutatie. Voor de dekking van de investering in energetische maatregelen is uitgegaan van een huurverhoging van gemiddeld € 13,00 per maand per vhe.

3.6 Algemene Parameters

De volgende parameters zijn, conform de opgave van ORTEC van september 2017, opgenomen:

Verwachting	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Marktindex	Korte rente	Opslag kort	Lange rente
2018	1,40%	2,20%	2,20%	2,20%	6,00%	-0,27%	-0,20%	0,80%
2019	1,50%	2,30%	2,30%	2,30%	4,50%	0,03%	-0,20%	1,60%
2020	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%	3,50%	0,39%	-0,14%	2,30%
2021	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	0,85%	-0,10%	2,40%
2022	1,80%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	1,19%	0,04%	2,40%

3.7 Huurbeleid

Huurbeleid DAEB bezit

In de begroting is de huursombenadering niet uitgewerkt op woningniveau. Er is voor het volledige bezit gerekend met een huurstijging van inflatie. De totale huurverhoging in een jaar mag inflatie +1% bedragen. Door de reguliere huurstijging op inflatie te zetten, blijft de resterende 1% beschikbaar voor verhoging bij mutatie.

De huurgrenzen stijgen met inflatie. De hoogste huurgrens, de liberalisatiegrens, is op basis van overheidsbeleid en vastgesteld op € 710,68.

Aftopping van de huren

De huren worden, op basis van het huidige beleid, afgetopt op het niveau van de streefhuur. De streefhuur is per woning bepaald op basis van het portefeuillebeleid waarin is vastgesteld welke woning voor welke doelgroep is bestemd. De aftopping van woningen is zo ingericht, dat in 2023 nog ruim 75% van het woningbezit valt in de categorieën goedkoop en betaalbaar, met een huur onder € 635,05. Hiermee wordt voldaan aan de prestatieafspraken met de gemeente.

Harmonisatie

Bij mutatie wordt de huur geharmoniseerd tot het niveau van de streefhuur of de aftoppingsgrens. De gemiddelde mutatiegraad is 5,0% (Voor Thomashuis / Herbergier is de mutatiegraad op 0% gezet)

Huurderving

Het percentage huurderving is vastgesteld op 0,75 %

3.8 Leefbaarheid

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

3.9 Financieringsbeleid

Het aantrekken van financieringen is gebaseerd op de uitgangspunten van het Treasurystatuut.

Het gebruik van derivaten is volgens het statuut niet toegestaan. De in de begroting gehanteerde financieringsrente is vastgesteld op 5,00 %. Het gemiddeld rentepercentage van de huidige portefeuille bedraagt ultimo 2016 3,15 %.

Bij het aantrekken van nieuwe financieringsmiddelen wordt in de begroting rekening gehouden met de kredietfaciliteit van € 1.000.000.

3.10 Saneringsbijdrage en Verhuurdersheffing

De saneringsheffing is tot en met 2021 ingerekend tegen € 60 per woning, conform de opgave van het AW bij de laatste dVi. Dit leidt tot een bedrag van € 74.000 per jaar.

De verhuurdersheffing is voor 2018 ingerekend tegen de door de overheid vastgestelde percentages van 0.591% (2017: 0,543%). T/m 2022 loopt het % op naar 0,593%. Vanaf 2023 bedraagt het % 0,567%.

3.11 Uitgangspunten voor de overige bedrijfskosten

Als algemene prijsstijging voor 2018 nemen we 1,4% mee.

Bij het opstellen van de begroting 2018 nemen we bij de personeelslasten 0,5 fte extra mee op de afdeling techniek.

3.12 Meerjarenbegroting

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

3.13 Solvabiliteit

De solvabiliteit wordt vanaf 2017 berekend op basis van marktwaarde in plaats van bedrijfswaarde. Voor de Daeb-tak wordt gerekend met de zogeheten bestemde marktwaarde. Dit is de marktwaarde, gecorrigeerd met streefhuren in plaats van markthuren en op basis van volledig door exploiteren en niet, zoals bij marktwaarde, op basis van uitponden. De normen voor de Daeb-tak zijn >20%, voor de niet-Daeb tak > 40% en in het eerste jaar (2018) < 60%.

De solvabiliteit voldoet aan deze eisen.

3.14 Loan to Value

De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen het nominale schuldrestant en de bedrijfswaarde van het bezit. Over de gehele begrotingsperiode blijft de Loan to Value onder de norm van 75%.

3.15 Rentedekkingsgraad (ISCR)

De rentedekkingsgraad is een kengetal om vast te stellen in welke mate aan de renteverplichtingen voldaan kunnen worden. De norm voor Daeb minimaal 1,4, voor niet-Daeb minimaal 1.8. Gedurende de begrotingsperiode wordt ook aan deze norm voldaan.

3.16 Debt service coverage ratio (DSCR)

Met dit kengetal wordt beoordeeld of binnen de kasstromen voldoende ruimte is om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Hoe hoger dit kengetal hoe gunstiger. De norm die hiervoor gehanteerd wordt voor zowel Daeb als niet-Daeb, is minimaal 1. In de gehele begrotingsperiode blijven we boven deze norm.

3.17 Dekkingsratio

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

Hoofdstuk 4

Functionele Winst- en Verliesrekening 2018

	2016 Jaarrekening	2017 Verw realisatie	2018 Begroting
Huuropbrengsten	7.413.626	7.480.821	7.506.000
Opbrengsten servicecontracten	190.081	190.213	195.000
Lasten servicecontracten	-195.636	-189.684	-195.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.721.752	-1.797.932	-1.972.932
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.554.014	-2.025.659	-1.925.659
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-623.102	-651.729	-769.437
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.509.203	3.006.029	2.837.971
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	982.719	1.401.915	699.000
Toegerekende organisatiekosten	-9.143	-9.625	-11.006
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-703.704	-837.330	-329.000
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	269.872	554.960	358.994
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	-787.000
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	10.825.671	2.612.380	1.431.548
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.825.671	2.612.380	644.548
Opbrengsten overige activiteiten	14.454	42.158	55.000
Kosten overige activiteiten	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	14.454	42.158	55.000
Overige organisatiekosten	0	0	0
Leefbaarheid	-28.634	-29.112	-29.513
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.553	10.953	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-954.900	-905.510	-895.000
Saldo financiële baten en lasten	-924.347	-894.557	-895.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	13.666.219	5.291.858	2.972.000
Belastingen	-511.999	0	0
Totaalresultaat	13.154.220	5.291.858	2.972.000

Categoriale Winst- en Verliesrekening 2018 met toelichting

OMSCHRIJVING	BEGROOT 2017	FORECAST 2017	BEGROOT 2018
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	7.590.000	7.480.821	7.506.000
Vergoedingen	212.000	190.213	195.000
Resultaat verkoop bestaand bezit	697.000	564.585	370.000
Erfpacht en overige opbrengsten	254.000	42.158	55.000
Som der bedrijfsopbrengsten	8.753.000	8.277.776	8.126.000
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa tdv exploitatie	34.000	34.000	41.000
Lonen en salarissen	351.000	343.660	377.000
Sociale lasten	54.000	58.141	58.000
Pensioenlasten	54.000	55.981	57.000
Kosten onderhoud	1.968.000	1.888.000	1.757.000
Overige bedrijfslasten	1.268.000	1.223.000	1.249.000
Servicekosten	212.000	189.684	195.000
Verhuurdersheffing/Saneringsbijdrage	1.049.000	970.276	1.224.000
Som der bedrijfslasten	4.980.000	4.762.741	4.958.000
Bedrijfsresultaat	3.797.000	3.515.035	3.168.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	-660.000	0	-787.000
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	-1.728.000	2.671.380	1.486.000
Financieringslasten			
Rentebaten	155.000	10.953	0
Rentelasten	-1.038.000	-905.510	-895.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	492.000	5.291.858	2.972.000
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Jaarresultaat	492.000	5.291.858	2.972.000

Toelichting op de begroting 2018

Huren

De afname van de huur t.o.v. de begroting 2017 kan worden verklaard door :

- Daling door sloop 31 woningen Kerverland en verkoop 4 woningen
- Stijging door reguliere huurverhoging en verhoging bij mutatie

Vergoedingen

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

Resultaat verkoop woningen

In de begroting 2018 is rekening gehouden met de verkoop van 4 niet Daeb huurwoningen. De netto opbrengst is begroot op € 370.000. Deze opbrengst bestaat uit de verkoopopbrengst -/- de marktwaarde van de woningen.

Overige opbrengsten

Onder deze post zijn opgenomen de inkomsten uit erfpacht van grond en diverse kleine opbrengsten.

Lonen en salarissen/sociale lasten/pensioenpremie

Zie hoofdstuk 3.11 voor een toelichting.

Onderhoud

Zie Hoofdstuk 3.5 voor een toelichting op de post onderhoud.

Overige bedrijfslasten

Zie hoofdstuk 3.11 voor een toelichting op de overige bedrijfslasten.

Afschrijvingen

Dit betreft de afschrijving op lineaire basis van de overige goederen in exploitatie. Bij waardering op marktwaarde vindt er geen afschrijving op woningen en andere verhuureenheden plaats.

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa

De sloop/verkoop van 31 woningen Kerverland zorgt voor een negatief resultaat van -/- € 787.000. De waarde en sloopkosten van het bezit zijn hoger dan de opbrengst van de verkoop.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeveranderingen bestaan uit de waarde mutaties als gevolg van investeringen in bestaand bezit (-/- € 819.000) en autonome mutatie van de marktwaarde van vastgoed in bezit (€ 2.305.000).

Financieringslasten

Uit het kasstroomoverzicht blijkt dat we in 2018 geen externe financiering nodig hebben; de operationele kasstromen zijn voldoende om de investeringskasstromen en aflossingen te voldoen.

Resultaat

Het jaarresultaat van de begroting 2018 ligt ruim € 2.500.000 hoger dan dat van de begroting 2017, het bedrijfsresultaat is ruim € 600.000 lager. Het verschil tussen het bedrijfsresultaat en het jaarresultaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waarde mutaties in de vastgoedportefeuille (+/+ € 3.200.000). Een jaar werken met de marktwaardemethodiek en het hanteren van de uitgangspunten conform jaarrekening 2016 zorgt ervoor dat de berekening van de marktwaarde betrouwbaarder is dan in de begroting 2017.

Hoofdstuk 5

Investeringsbegroting 2018-2026 (x € 1.000)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nieuwbouw	-1.759	-7.298	-5.870	0	-5.299	-5.432	-2.957	-3.031	-2.071	-4.966
Daeb										
Herstructurering Daeb	0	0	0	0	0	0	-1.434	-1.470	-1.004	-1.029
Groendijck Oost fase 1	-545	-558								
Groendijck Oost fase 2	-545	-558								
Waarder EGW	0	-669	-685							
Raadhuisweg app klein	0	-653	-668							
Raadhuisweg app middel	0	-1.309	-1.339							
Rietveld appartementen	0	0			-682	-699				
Rietveld woning middel	0	0			-2.388	-2.448				
Rietveld levensloop woning	0	0			-796	-816				
Bunderhof nultreden woning (zacht)	0	-261	-332							
Bunderhof maisonnette (zacht)	0	-327	-400							
Thuishuis (zacht)	-669	-796								
Reesveld (zacht)	0	-1.190	-1.446							
Totaal Daeb	-1.759	-6.321	-4.870	0	-3.866	-3.963	-1.434	-1.470	-1.004	-1.029
Niet-Daeb										
Herstructurering Niet-Daeb							-1.523	-1.561	-1.067	-3.937
Raadhuisweg app groot		-977	-1.000							
Rietveld woning groot					-1.433	-1.469			0	0
Totaal Niet-Daeb	0	-977	-1.000	0	-1.433	-1.469	-1.523	-1.561	-1.067	-3.937
Investeringen MVA ttdv exploitatie	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Verkoop	699	792	539	844	761	900	943	967	529	0
Sloop	763	-271	0	0	-751	0	-251	0	0	0
Renovaties	0	0	0	0	0	-1.166	-1.255	0	0	0
Verbeteringen bestaand bezit	-32	-101	-102	-58	-53	-155	-101	-124	-172	-38
EPA maatregelen	-787	-523	-507	-464	0	0	0	0	0	0
Totaal investeringen	-1.136	-7.421	-5.960	302	-5.362	-5.873	-3.641	-2.208	-1.734	-5.024

Bedragen zijn geïndexeerd

Hoofdstuk 6 Meerjarenbegroting 2018-2027 Daeb en Niet-Daeb

Balans 2018-2027

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Activa										
Materiële vaste activa	137.873	145.891	154.677	157.935	159.535	165.767	167.497	172.325	176.834	184.416
DAEB vastgoed in exploitatie	124.811	129.532	141.622	145.223	141.763	150.520	149.401	153.849	156.174	160.335
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.884	10.563	12.650	12.313	12.083	14.870	14.774	18.126	18.252	20.915
MVA in ontwikkeling DAEB en Niet-DAEB	1.884	5.511	125	125	5.424	125	3.082	125	2.196	2.968
MVA ten dienste van exploitatie	295	284	281	275	265	253	240	226	213	198
Financiële vaste activa	4.248	3.911	3.525	3.142	2.731	2.319	1.906	1.650	1.293	836
Startleningen DAEB-scheiding u/g **	4.248	3.911	3.525	3.142	2.731	2.319	1.906	1.650	1.293	836
Vaste activa	142.121	149.802	158.202	161.077	162.266	168.086	169.403	173.975	178.127	185.252
Voorraad	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Huurdebiteuren	19	19	21	22	22	22	23	24	25	25
Overige vorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende activa	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Liquide middelen*	3.117	1.911	1.036	1.975	1.372	717	78	0	0	1.248
Vlottende activa	3.319	2.113	1.240	2.180	1.577	922	284	207	208	1.456
Totaal activa	145.440	151.916	159.442	163.257	163.844	169.009	169.688	174.183	178.336	186.709
Passiva										
Overige reserves	25.647	27.758	29.907	33.390	35.775	38.398	41.436	45.620	49.333	52.749
Herwaarderingsreserve	86.589	87.363	90.484	93.166	89.646	90.314	88.262	89.787	91.605	93.907
Eigen vermogen	112.236	115.121	120.391	126.556	125.421	128.712	129.698	135.407	140.938	146.656
Leningen o/g nominaal	26.456	29.496	32.237	30.369	32.601	34.971	35.209	34.356	34.380	37.583
Startleningen DAEB-scheiding o/g **	4.248	3.911	3.525	3.142	2.731	2.319	1.906	1.650	1.293	836
Voorzieningen	1.200	1.100	1.000	900	800	700	600	500	400	300
Langlopende schulden	31.904	34.507	36.762	34.411	36.132	37.990	37.715	36.506	36.073	38.719
Rekening courant bank*	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	56	0
Crediteuren	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
Belastingen	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Overlopende passiva	650	638	639	640	641	657	626	620	619	684
Te betalen VPB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kortlopende schulden	1.300	2.288	2.289	2.290	2.291	2.307	2.276	2.270	1.325	1.334
Totaal passiva	145.440	151.916	159.442	163.257	163.844	169.009	169.688	174.183	178.336	186.709

*De post liquide middelen is het saldo van de niet-Daeb tak en de DAEB tak wanneer deze laatste een saldo heeft, en anders is de post RC bank het saldo van de Daeb-tak.

Resultatenrekening 2018-2027

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Huuropbrengsten	7.506	7.646	8.025	8.316	8.405	8.706	9.086	9.360	9.595	9.750
Huurinkomsten	7.724	7.795	8.212	8.635	8.650	8.912	9.251	9.493	9.817	10.126
Huurderving	-218	-149	-187	-319	-245	-206	-165	-133	-222	-376
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	370	372	364	439	482	533	556	610	339	0
Overige bedrijfsopbrengsten	250	253	256	259	262	267	271	275	279	284
Overige opbrengsten	55	55	55	55	54	55	54	54	54	54
Opbrengst servicekosten	195	198	201	204	208	212	216	221	225	230
Bedrijfsopbrengsten	8.126	8.271	8.645	9.014	9.149	9.506	9.913	10.245	10.213	10.034
Afschrijvingen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-41	-30	-24	-26	-30	-32	-33	-33	-34	-34
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-787	-2.428	-832	0	-6.911	-1.202	-4.222	-136	0	-139
<i>Resultaat sloop</i>	-787	-1.902	935	0	-6.911	1.259	-4.222	919	0	643
<i>Onrendabele investeringen</i>	0	-527	-1.767	0	0	-2.461	0	-1.054	0	-783
Personeelslasten	-671	-666	-682	-697	-713	-731	-750	-768	-787	-807
Onderhoudslasten	-1.757	-1.600	-1.605	-1.632	-1.620	-1.664	-1.832	-1.876	-1.934	-2.065
<i>Planmatig onderhoud</i>	-1.279	-1.151	-1.109	-1.071	-1.110	-1.155	-1.267	-1.355	-1.361	-1.482
<i>Klachtenonderhoud</i>	-320	-322	-337	-353	-354	-363	-374	-382	-396	-408
<i>Mutatieonderhoud</i>	-158	-126	-159	-208	-156	-146	-191	-138	-177	-175
Bedrijfskosten	-528	-536	-548	-560	-574	-588	-603	-618	-633	-649
Belastingen	-503	-503	-525	-548	-545	-558	-574	-584	-603	-620
Verzekeringen	-39	-39	-41	-42	-42	-43	-44	-45	-46	-47
Verhuurderheffing	-1.134	-1.165	-1.257	-1.343	-1.389	-1.336	-1.398	-1.406	-1.448	-1.495
Saneringsheffing / Bijdrageheffing AW	-90	-92	-93	-97	-97	-8	-8	-8	-8	-9
Kosten Servicekosten	-195	-198	-201	-204	-208	-212	-216	-221	-225	-230
Bedrijfslasten	-5.745	-7.256	-5.808	-5.149	-12.129	-6.374	-9.680	-5.694	-5.718	-6.095
Bedrijfsresultaat	2.381	1.015	2.837	3.865	-2.980	3.132	233	4.551	4.495	3.939
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.486	2.755	3.389	3.219	2.769	1.130	1.850	2.241	2.530	2.791
Rentebaten	0	0	4	11	21	16	7	1	0	2
Rentelasten	-895	-883	-960	-930	-944	-988	-1.106	-1.083	-1.108	-1.171
Saldo financiële baten en lasten	-895	-883	-956	-919	-923	-972	-1.099	-1.082	-1.108	-1.169
Resultaat voor belasting	2.972	2.887	5.270	6.165	-1.134	3.290	984	5.710	5.917	5.561
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jaarresultaat	2.972	2.887	5.270	6.165	-1.134	3.290	984	5.710	5.917	5.561

Kasstroomen 2018-2027

Kasstroomen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cashflow operationele activiteiten	1.845	2.175	2.347	2.512	2.540	2.864	2.780	3.001	3.053	2.971
Huur	7.506	7.646	8.024	8.315	8.405	8.705	9.086	9.359	9.594	9.749
Opbrengsten servicekosten	195	198	201	204	208	212	216	221	225	230
Overige bedrijfsopbrengsten	55	55	55	55	54	55	54	54	54	54
Rentebaten	0	0	4	11	21	17	7	1	0	3
Personeelskosten	-671	-666	-682	-697	-713	-731	-750	-768	-787	-807
Lasten onderhoud	-1.757	-1.600	-1.605	-1.632	-1.620	-1.664	-1.832	-1.876	-1.934	-2.065
Bedrijfskosten	-528	-536	-548	-560	-574	-588	-603	-618	-633	-649
Belastingen	-503	-503	-525	-548	-545	-558	-574	-584	-603	-620
Verzekeringen	-39	-39	-41	-42	-42	-43	-44	-45	-46	-47
Verhuurderheffing	-1.134	-1.165	-1.257	-1.343	-1.389	-1.336	-1.398	-1.406	-1.448	-1.495
Saneringsheffing en Heffing AW	-90	-92	-93	-97	-97	-8	-8	-8	-8	-9
Kosten servicekosten	-195	-198	-201	-204	-208	-212	-216	-221	-225	-230
Rentelasten	-917	-849	-916	-997	-907	-964	-1043	-1057	-1086	-1104
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutaties balansposten	-77	-76	-69	47	-53	-21	-115	-51	-50	-39
Cashflow (des)investerings	-1.136	-7.421	-5.959	302	-5.362	-5.873	-3.641	-2.208	-1.734	-5.025
Verkoop	699	792	539	844	761	900	943	967	529	0
Sloop	763	-271	0	0	-751	0	-251	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	-819	-624	-609	-522	-53	-1.321	-1.356	-124	-172	-38
<i>Kasstroom Invest. Renovaties</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-1166</i>	<i>-1255</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kasstroom Invest. Verbeteringen Diversen</i>	<i>-32</i>	<i>-101</i>	<i>-102</i>	<i>-58</i>	<i>-53</i>	<i>-155</i>	<i>-101</i>	<i>-124</i>	<i>-172</i>	<i>-38</i>
<i>Kasstroom Invest. Energielabel</i>	<i>-787</i>	<i>-523</i>	<i>-507</i>	<i>-464</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur	-1759	-7298	-5869	0	-5299	-5432	-2957	-3031	-2071	-4967
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Cashflow financieringsactiviteiten	-2.205	3.039	2.741	-1.868	2.232	2.370	238	-853	477	3.569
Nieuwe leningen o/g	0	3.251	2.960	2.857	3.331	5.453	3.323	2.235	365	3.620
Stortingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	2.500	0	0
Aflossingen leningen o/g	-2.205	-212	-219	-4.726	-1.099	-3.083	-3.085	-5.588	-341	-344
Toename geldmiddelen	-1.496	-2.207	-871	946	-590	-639	-623	-60	1.796	1.515

Kengetallen 2018-2027

	norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Daeb en niet-Daeb											
ICR	>1,4	3,02	3,57	3,55	3,49	3,74	3,9	3,61	3,78	2,82	2,76
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar		3,47									
DSCR	>1	1,83	1,91	1,9	1,96	1,97	2,11	2,07	2,33	1,78	1,72
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar		1,91									
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvest. bestemming	>20	66,7	63,4	58,5	61	61,1	58	59,2	59,5	61,1	59,4
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	<75	42,1	46,9	46,1	43,4	47,7	47,1	48,1	44,4	43,9	45,6
Loan to Value marktwaarde netto (%)	<70	19,7	22	21,8	20,1	22	21,9	22,2	20,7	20,3	21,3
Dekkingsratio	<50	13	14	13,7	12,4	13,4	13,4	13,5	12,5	12,2	12,8
Daeb											
ICR	>1,4	2,92	3,38	3,32	3,19	3,41	3,48	3,17	3,04	2,2	2,08
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar		3,24									
DSCR	>1	2,04	2,13	2,15	2,15	2,19	2,31	2,25	2,20	1,75	1,73
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar		2,13									
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	>20	66,8	63,5	58,6	61,2	61,3	58,1	59,1	59,4	61,1	61,7
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	<75	42,8	49,2	50,2	47,3	52,9	53,8	55,3	52,8	52	50,4
Loan to Value marktwaarde netto (%)	<70	17,8	20,5	21	19,4	21,8	22,3	22,9	21,8	21,3	20,7
Dekkingsratio	<50	11,7	13	13,1	11,9	13,1	13,5	13,7	12,9	12,5	12,1
Niet Daeb											
ICR	>1,8	3,84	5,06	5,72	7	7,69	10,02	11,99	16,49	7,08	8,19
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar		5,86									
DSCR	>1	1,03	1,14	1,09	1,25	1,20	1,37	1,39	2,42	0,86	1,09
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar		1,14									
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	>40	66	69,4	72,8	76,7	80,4	84	87,3	85,7	85	73,2
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	<75	38,7	35,4	26,8	24,6	22,3	16,6	14,2	12,3	15,3	32,2
Loan to Value marktwaarde netto (%)	<70	45,8	43,3	31,5	28,8	25,4	17	14	11,7	14,2	29,6
Dekkingsratio	<50	33,4	30	22,2	20	17,6	12,5	10,4	9,1	11,1	23,5

Hoofdstuk 7 Meerjarenbegroting 2018-2027 Niet-Daeb

Balans 2018-2027

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Activa										
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.884	10.563	12.650	12.313	12.083	14.870	14.774	18.126	18.252	20.915
MVA in ontwikkeling Niet-DAEB	0	977	0	0	1.433	0	1.523	0	1.067	2.844
MVA ten dienste van exploitatie	58	61	70	77	80	81	81	80	79	78
Vaste activa	10.942	11.601	12.720	12.390	13.596	14.951	16.378	18.206	19.398	23.837
Huurdebiteuren	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3
Overige vorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende activa	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Liquide middelen*	2.245	1.911	1.036	1.975	1.372	717	78	0	0	0
Vlottende activa	2.249	1.915	1.040	1.979	1.376	721	82	4	5	5
Totaal activa	13.191	13.517	13.760	14.369	14.973	15.673	16.461	18.211	19.404	23.843
Passiva										
Overige reserves	6.228	7.138	7.832	9.095	10.342	11.590	12.927	14.739	15.907	16.948
Herwaarderingsreserve	2.478	2.239	2.185	1.924	1.702	1.576	1.451	1.312	1.325	1.499
Eigen vermogen	8.706	9.377	10.017	11.019	12.044	13.166	14.378	16.051	17.232	18.447
Leningen o/g nominaal	0	0	0	0	0	0	0	336	701	4.321
Startleningen DAEB-scheiding o/g **	4.248	3.911	3.525	3.142	2.731	2.319	1.906	1.650	1.293	836
Voorzieningen	120	110	100	90	80	70	60	50	40	30
Langlopende schulden	4.368	4.021	3.625	3.232	2.811	2.389	1.966	2.036	2.034	5.187
Crediteuren	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Belastingen	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Overlopende passiva	59	59	59	59	59	59	59	65	79	149
Te betalen VPB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kortlopende schulden	118	118	118	118	118	118	118	124	138	208
Totaal passiva	13.191	13.517	13.760	14.369	14.973	15.673	16.461	18.211	19.404	23.843

Resultatenrekening 2018-2027

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Huuropbrengsten	611	598	646	692	681	747	817	902	995	1.074
<i>Huurinkomsten</i>	616	603	651	697	686	753	823	910	1.005	1.086
<i>Huurderving</i>	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-8	-9	-12
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	370	264	139	439	482	360	464	468	190	0
Overige opbrengsten	38	38	37	37	36	36	35	35	34	34
Opbrengst servicekosten	8	8	9	9	9	10	10	13	13	15
Bedrijfsopbrengsten	1.027	908	831	1.177	1.208	1.153	1.326	1.418	1.232	1.123
Afschrijvingen materiële vaste activa t.d.v. exploitatie	-28	-17	-11	-13	-17	-19	-20	-20	-21	-21
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	0	0	96	0	0	131	0	404	0	256
<i>Resultaat sloop</i>	0	0	217	0	0	326	0	551	0	386
<i>Onrendabele investeringen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personeelslasten	-35	-33	-34	-36	-35	-39	-42	-46	-50	-54
Onderhoudslasten	-110	-79	-97	-81	-87	-72	-108	-102	-106	-114
<i>Planmatig onderhoud</i>	-93	-64	-74	-56	-69	-49	-83	-79	-70	-83
<i>Klachtenonderhoud</i>	-16	-16	-17	-18	-17	-19	-21	-23	-25	-27
<i>Mutatieonderhoud</i>	0	0	-7	-7	0	-4	-4	0	-11	-4
Bedrijfskosten	-27	-26	-28	-29	-28	-31	-34	-37	-41	-44
Belastingen en verzekeringen	-28	-27	-29	-30	-29	-32	-35	-39	-42	-46
Verhuurderheffing	-34	-33	-36	-41	-37	-40	-45	-42	-38	-37
Saneringsheffing / Bijdrageheffing AW	-5	-5	-5	-5	-5	0	0	0	0	0
Kosten Servicekosten	-8	-8	-9	-9	-9	-10	-10	-13	-13	-15
Bedrijfslasten	-274	-229	-154	-244	-246	-112	-294	105	-311	-75
Bedrijfsresultaat	753	679	677	933	962	1.041	1.032	1.523	921	1.048
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80	90	49	140	117	128	226	198	323	307
Rentebaten	0	0	4	11	21	17	7	1	0	0
Rentelasten	-104	-98	-90	-81	-72	-63	-53	-49	-64	-140
Saldo financiële baten en lasten	-104	-98	-86	-70	-51	-46	-46	-48	-64	-140
Resultaat voor belasting	729	671	640	1.003	1.028	1.123	1.212	1.673	1.180	1.215
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jaarresultaat	729	671	640	1.003	1.028	1.123	1.212	1.673	1.180	1.215

Kasstroomen 2018-2027

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cashflow operationele activiteiten	296	396	429	498	506	584	593	679	754	794
Huur	611	598	646	692	681	747	817	902	995	1.074
Opbrengsten servicekosten	8	8	9	9	9	10	10	13	13	15
Overige bedrijfsopbrengsten	38	38	37	37	36	36	35	35	34	34
Rentebaten	0	0	4	11	21	17	7	1	0	0
Personeelskosten	-35	-33	-34	-36	-35	-39	-42	-46	-50	-54
Lasten onderhoud	-110	-79	-97	-81	-87	-72	-108	-102	-106	-114
Bedrijfskosten	-27	-26	-28	-29	-28	-31	-34	-37	-41	-44
Belastingen	-26	-25	-27	-28	-27	-30	-33	-36	-39	-43
Verzekeringen	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3
Verhuurderheffing	-34	-33	-36	-41	-37	-40	-45	-42	-38	-37
Saneringsheffing en Heffing AW	-5	-5	-5	-5	-5	0	0	0	0	0
Kosten servicekosten	-8	-8	-9	-9	-9	-10	-10	-13	-13	-15
Rentelasten	-104	-98	-90	-81	-72	-63	-53	-44	-49	-70
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutaties balansposten	-10	61	61	61	61	61	51	51	51	51
Cashflow (des)investeringsactiviteiten	679	-393	-918	824	-696	-826	-819	-838	-761	-3.957
Verkoop	699	604	212	844	761	664	724	743	326	0
Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	0	0	-110	0	-4	-1	0	0	0	0
<i>Kasstroom Invest. Renovaties</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-37</i>	<i>0</i>	<i>-4</i>	<i>-1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kasstroom Invest. Verbeteringen Diversen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-73</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Kasstroom Invest. Energielabel</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur	0	-977	-1000	0	-1433	-1469	-1523	-1561	-1067	-3937
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Cashflow financieringsactiviteiten	-285	-337	-386	-383	-411	-412	-413	80	461	3.455
Nieuwe leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	336	365	3.620
Stortingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing startlening leningen o/g DAEB scheiding	-285	-337	-386	-383	-411	-412	-413	-256	-357	-457
Toename geldmiddelen	690	-334	-875	939	-601	-654	-639	-79	454	292