

Jaarplan en begroting 2016



R. Matthijssen



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Lokale omstandigheden	4
Landelijke omstandigheden en huurbeleid	4
Huurverhoging gekoppeld aan inflatie	4
Maatregelen voor de huurmarkt	5
Maatregelen voor woningcorporaties	6
Financiële positie	6
Hoe bepaal je wat een verantwoorde scenariokeuze is?	8
Scenariokeuze.....	9
Bedrijfsopbengsten	9
Lonen	10
Rentelasten.....	10
Heffingen en belastingen.....	10
Strategisch voorraadbeheer	11
Nieuwbouw	11
Verbetering.....	11
Beleidsplan	12
Personele inzet	13
Begroting 2016	14
Waarderingsgrondslagen	14
Weergegeven scenario.....	14
Herindeling DAEB/niet-DAEB	14
Gehanteerde parameters	14
Balans.....	15
Resultatenrekening.....	16
Kasstroomoverzicht	17
Kengetallen.....	18
Specificatie algemene kosten	19

ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad
 TELEFOON 0320-218077
 E-MAIL info@harmonischwonen.nl
 WWW www.harmonischwonen.nl
 BANK 3376 77 085
 HUUR 3376 83 808
 KVK 41023459
 BTW 006199793B01

© Dit is een uitgave van *Harmonisch Wonen*, oktober 2015

Foto voorpagina: dorpsmarkt 2015
 Alle rechten voorbehouden

Inleiding

Met ingang van 2016 verandert er veel voor Harmonisch Wonen. Het vervallen van de BBSH en de invoering van de nieuwe Woningwet, met BTIV en ministeriële regelingen heeft een impact op alle niveaus in de organisatie. Dat loopt van de passendheidstoets in de verhuur, huurverhogingmethodiek, geschillenregeling, leefbaarheid tot aan de waardering van het vastgoed, de indeling in sociaal en commercieel (DAEB en niet-DAEB) vastgoed en de governance. In het najaar van 2015 is hier al veel voorwerk voor gedaan, waardoor e.e.a. in 2016 kan worden ingevoerd.

Door de invoering van de woningwet staat het maatschappelijk ondernemerschap onder druk. De wet zorgt voor een terugkeer en beperking tot de kerntaak. Dat houdt in dat middeninkomens moeilijker geholpen kunnen worden, dat het lastiger wordt gemengd te bouwen. Door de druk op de bedrijfslasten staan ook de leefbaarheidsinvesteringen onder druk. Ondanks deze omstandigheden zien we goede mogelijkheden om het werk ten behoeve van de bestaande buurt in essentie goed te blijven doen.

De financiële positie van Harmonisch Wonen is gezond en er is verdere verbetering in het vooruitzicht. De komende jaren kan er worden afgelost op de bestaande leningen, wat een positief effect heeft op de kasstromen. De komende jaren staan we ook voor een forse onderhoudsopgave. In deze begroting is gekozen in 2016 de focus te leggen op onderhoud, waarbij ook nog ruimte is om de schuldbalans te verbeteren (aflossing met beperkte herfinanciering).

Daarnaast wordt als optie overwogen een actie zonnepanelen te houden, waarbij max. 88 woningen van kleine sets worden voorzien. Deze optie is niet verwerkt in de begroting, maar kan kostenneutraal worden uitgevoerd. Er zijn nog wel wat hobbels te nemen, voordat dit project in gang gezet kan worden. De benodigde huurverhoging staat op gespannen voet met de passendheidstoets uit de woningwet.

De cijfers van deze begroting zijn geproduceerd met behulp van het financiële pakket FMP (Financiële Meerjaren Prognose), via inhuur van specialisten bij het NCCW. De begroting, inclusief balans en kasstroomoverzicht zijn integraal in beeld gebracht met de meerjarenprognose tot 2025. De begrotingsbalans is in dit stuk nog weergegeven op basis van historische kostprijs. Vanaf 2016 is echter de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurder staat volgens het handboek bij de woningwet verplicht. Het handboek wordt door FMP in november geïmplementeerd en sluit daarmee aan bij de verplichte nieuwe waarderingsgrondslag zoals die ook voor de jaarrekening 2016 zal gelden. Nog dit najaar verschijnt als aparte bijlage bij deze begroting de balans op basis van deze nieuwe grondslag. In essentie is dit slechts een vertaalslag.

In deze begroting en meerjarenprognose is uitgegaan van een beheersscenario: een continuering van vigerend beleid en het ontbreken van grote investeringen in materiële vaste activa. In de paragraaf “Financiële positie” worden de consequenties van diverse scenario’s geanalyseerd, waaronder ook een scenario met de nieuwbouw van 20 sociale huurwoningen in 2018.

Harmonisch Wonen heeft haar beleid vastgelegd in het beleidsplan 2015-2018. In deze tekstuele toelichting bij de begroting wordt steeds de relatie gelegd met het beleidsplan. Dit is gedaan om te laten zien of het eerder geformuleerde beleid nog actueel is, of dat er wijzigingen moeten worden doorgevoerd.

In de “Samenvatting van het Beleidsplan” is per jaar een taakstelling opgenomen. De specifieke taakstelling voor 2016 wordt toegelicht in de paragraaf over het beleidsplan.

Na de toelichting worden de cijfers gepresenteerd met de begrootte balans, resultatenrekening voor 2016 met de laatste forecast voor 2015, een tien jaars kasstroomoverzicht, de kengetallen en een specificatie van de overige bedrijfslasten.

Lokale omstandigheden

De wachtlijsten voor een woning zijn kort en bij mutaties komt het geregeld voor dat er weinig belangstelling is. Overleg met belanghebbenden SOWCI en SHL heeft niet tot het gewenste resultaat geleid van een verhoogde marketinginspanning via de kanalen van SOWCI. Daardoor neemt de kans toe dat er mensen komen te wonen die niet tot de doelgroep van SOWCI behoren. Hier zal in 2016 opnieuw aandacht aan gegeven worden, maar nadrukkelijk wordt gesteld dat de verantwoordelijkheid primair bij SOWCI ligt. Conform het beleidsplan zal in 2016 hierover hernieuwd overleg met SOWCI en SHL o.a. hierover plaatsvinden.

Het verhuren van woningen aan mensen die de TM-techniek niet beoefenen is niet in lijn met wat belanghebbenden van ons verwachten en kan op termijn leiden tot een verzwakking van de sociale samenhang. Om de effecten hiervan te beperken, wordt aan kandidaat huurders die geen TM beoefenen voorlichting gegeven over de aard van het Sidhadorp. Het uitgangspunt is mensen te trekken die in ieder geval affiniteit met het gedachtegoed hebben.

Landelijke omstandigheden en huurbeleid

In 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden en zal op onderdelen gefaseerd worden ingevoerd. De wet heeft geen invloed op de voorgenomen activiteiten zoals geformuleerd in het beleidsplan. Wel brengt de wet veel extra werk met zich mee. Reglementen moeten worden aangepast en de waardering van het vastgoed verandert. Daardoor komen de voorgenomen activiteiten onder druk te staan en kan het voorkomen dat activiteiten worden uitgesteld naar een later tijdstip.

De grotere stroom asielzoekers met verblijfsstatus (vergunninghouders) zal tot gevolg hebben dat we in 2016 één of twee woningen extra aan mensen uit deze groep verhuren. Daar is in beginsel ruimte voor en er is open overleg over met de gemeente die deze mensen voordraagt. Conform het beleidsplan leveren we in overleg met de gemeente een inspanning op dit gebied.

Huurverhoging gekoppeld aan inflatie

Volgens het beleidsplan zouden we tot en met 2017 uitgaan van een huurstijging van 1,5-2% boven inflatie. De achtergrond hiervan is de in die jaren sterk stijgende verhuurdersheffing. De hoogte van de huurverhoging is van grote invloed op de verdien capaciteit van Harmonisch Wonen. De huurverhoging is van overheidswege streng gereguleerd. Voor 2016 komt de overheid haar afspraak niet na dat gedurende de periode van het stijgen van de verhuurdersheffing (tot 2017) er een hogere huur-

verhoging mogelijk is. Overheidsbeleid blijkt maar weer een belangrijke bron van risico voor de corporatie. De maximale huurverhoging voor 2016 en 2017 is met het overheidsbeleid 1% lager dan eerder toegezegd. De verdien capaciteit neemt daarvoor in 2016 met ca 7000 euro en in 2017 en de jaren daarna met 23.000 euro per jaar af.

Inmiddels is duidelijk dat de huurstijgingen financieel niet noodzakelijk zijn. Zelf leggen we ook meer nadruk op de betaalbaarheid voor de huurder. Om die reden sluiten we ons aan bij het huurakkoord wat Aedes heeft gesloten met de Woonbond en wat de minister heeft overgenomen:

- Landelijke regelgeving schrijft voor dat de maximale huurverhoging op corporatieniveau (de *huursom* van alle woningen inclusief harmonisatie bij nieuwe verhuringen) ligt op inflatie van het voorgaande jaar verhoogd met 1 procent. De verwachte inflatie voor 2015 is ca 0,7%. In de begroting is rekening gehouden met een verhoging van de huursom van 1,2%, een half procent minder dan het maximum.
- Per 1 juli zal de huursom met de definitieve inflatie uit 2015 vermeerderd met 0,5% worden verhoogd. In het kader van betaalbaarheid is een lage huurverhoging aan de orde. Door de zeer lage inflatie is toch gekozen daar 0,5% boven te gaan zitten. In de meerjarenramingen wordt rekening gehouden met een huurstijging van 2%. Een huurverhoging van 1,2% levert dus al een verlies op ten opzichte van de eerdere prognoses.
- De landelijke regelgeving geeft de ruimte niet iedereen een gelijke huurverhoging te geven, maar die afhankelijk te maken van de kwaliteit van de woning. De wettelijke maximale huurverhoging op woningniveau is 2,5% boven inflatie. Harmonisch Wonen zal de huur van een woning verhogen afhankelijk van het relatieve huurniveau ten opzichte van de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel met nul tot 3%.

Maatregelen voor de huurmarkt

- Inkomensafhankelijke huurverhoging. De minister heeft de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging in de nieuwe regelgeving in voorbereiding. Het voornemen is de mogelijkheid te bieden bij huurders met een inkomen hoger dan 38.950 een huurverhoging toe te staan van 4% boven inflatie.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging passen we niet meer toe. De maatregel is primair bedoeld om de doorstroming op gang te brengen en daarmee de wachtlijsten te bekorten. Er is bij Harmonisch Wonen geen sprake van te lange wachtlijsten. Bovendien nemen we aan dat de maatregel geen extra huuropbrengst zal genereren, omdat we verwachten dat de inkomensafhankelijke huurverhoging gerealiseerd zal moeten worden binnen de maximale huursomstijging. Daarnaast vragen onze belangrijkste belanghebbenden om het huisvesten van beoefenaren van de TM techniek, onafhankelijk van het inkomen. We bieden mede daarom ook graag ruimte aan de middeninkomens. Bovendien geldt in het algemeen dat een grotere diversiteit in inkomens de sociale structuur versterkt.
- Het WWS-puntensysteem voor woningwaardering is aangepast door het vervangen van de punten voor woningtype en woonomgeving door een afgeleide van de WOZ waarde. Nadat onze automatiseerder dit heeft verwerkt in de software (najaar 2015) zal het effect worden doorgerekend. De WOZ waarden zijn in Lelystad relatief laag. Het kan daarmee tot gevolg hebben dat de huren ten opzichte van de maximale huur iets hoger uit gaan komen.

De verwachting is dat hier geen knelpunt ontstaat omdat die marge nog ruim is.

- De landelijke overheid heeft de maximale huur voor de huurtoeslag in 2014 voor drie jaar vastgezet en dit in 2015 verlengd met een jaar. Dat heeft tot gevolg dat met de reguliere huurverhoging minimaal 9 woningen over de huurtoeslaggrens heen kunnen gaan en in het niet-DAEB domein terecht komen. Om de huurder met huurtoeslag te beschermen en om het aantal niet-DAEB woningen te beperken, zal in het geval dat de huurder huurtoeslag heeft, de huur niet worden verhoogd tot boven de huurgrens. De overschrijding treedt pas op in 2017 en heeft geen effect op de totale huuropbrengsten omdat de lagere huurverhoging bij deze woningen kan worden gecompenseerd met een fractie hogere huurverhoging bij de overige woningen (huursombenadering).

Maatregelen voor woningcorporaties

- Zeer recent is bekend geworden dat het WSW voorstelt de saneringsheffing in 2016 op nul te stellen. Dit is nog niet verwerkt in de begroting waar nog rekening gehouden is met een heffing van €10.000,- voor 2016 en de jaren daarna.

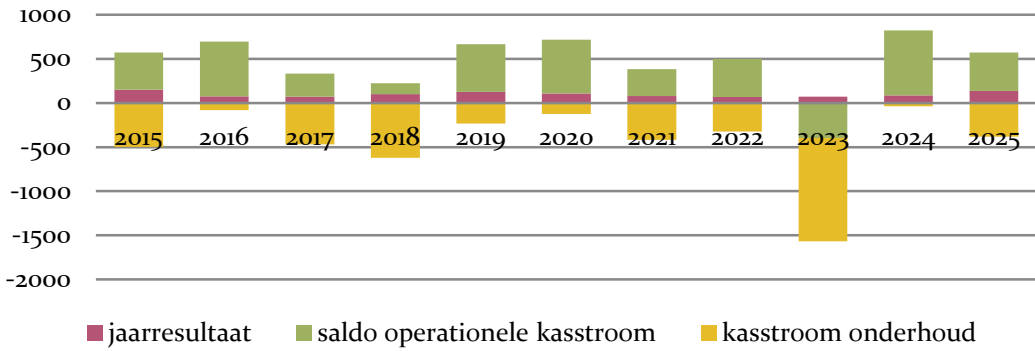
Financiële positie

Er zijn vier scenario's doorgerekend:

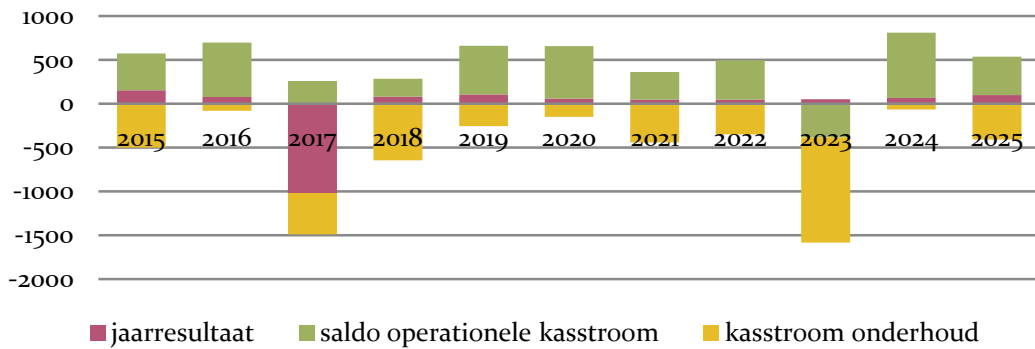
1. Scenario prioriteit aflossen
In dit scenario wordt pas op de plaats gemaakt met het groot onderhoud aan badkamers en toiletten in de houtskeletbouw en wordt in 2016 tot volledige aflossing van een lening van 1 miljoen overgegaan.
2. Scenario prioriteit aflossen met nieuwbouw
In dit scenario wordt in 2017-18 een investering gedaan in 20 nieuwbouw huurwoningen met globale uitgangspunten als rekenoefening (aanvangshuur 577; stichtingskosten 150.000, waarvan 50.000 "onrendabel")
3. Scenario prioriteit onderhoud
In dit scenario vindt in 2016 reeds een tweede fase groot onderhoud aan badkamers en toiletten plaats. In de eerste fase hebben we veel mensen moeten teleurstellen. De vraag was groter dan het aanbod. Vanuit klantperspectief is het wenselijk het onderhoud niet te vertragen. Daarvoor is een herfinanciering van 0,5 miljoen nodig. Deze herfinanciering geeft ook ruimte aan een eventueel project zonnepanelen (niet verwerkt in het scenario, maar kan in de exploitatie kostenneutraal worden uitgevoerd; bedrijfswaarde gelijk of hoger dan de investering).
4. Scenario prioriteit onderhoud met nieuwbouw
Als scenario 2 maar dan met scenario 3 als uitgangspunt.

In onderstaande analyse worden de verschillen uitgewerkt:

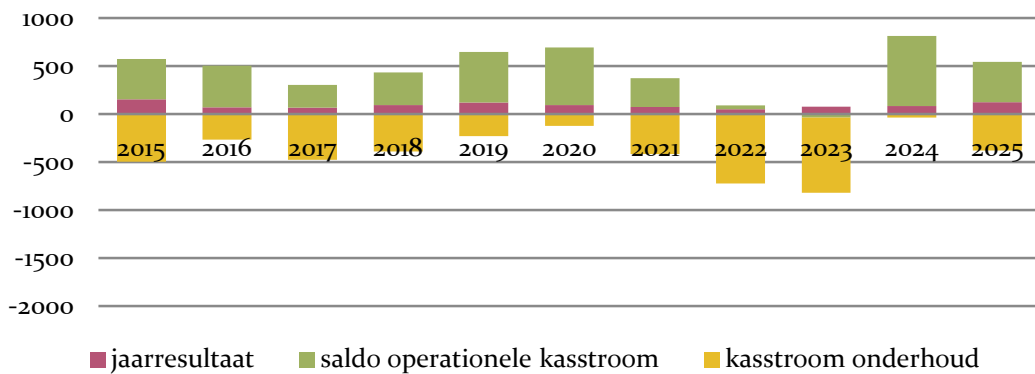
scenario 1 prioriteit aflossen
Jaarresultaat en operationele kasstroom in euro x 1.000



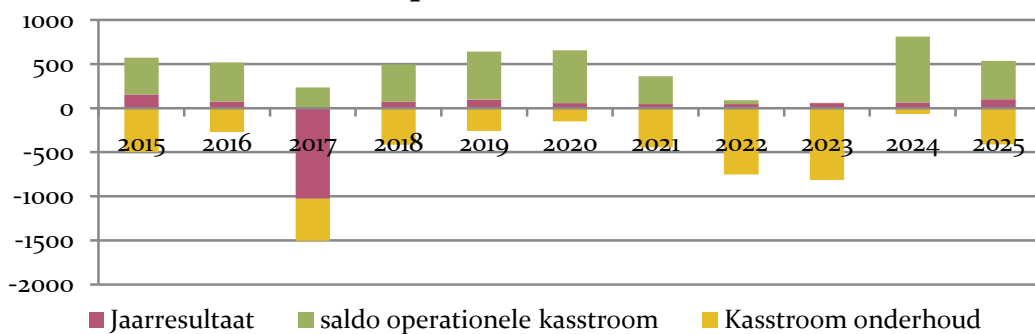
scenario 2 prioriteit aflossen met nieuwbouw
jaarresultaat en operationele kasstroom in euro x 1.000



scenario 3 prioriteit onderhoud
jaarresultaat en operationele kasstroom in euro x 1.000



scenario 4 prioriteit onderhoud en nieuwbouw:
saldo operationele kasstroom

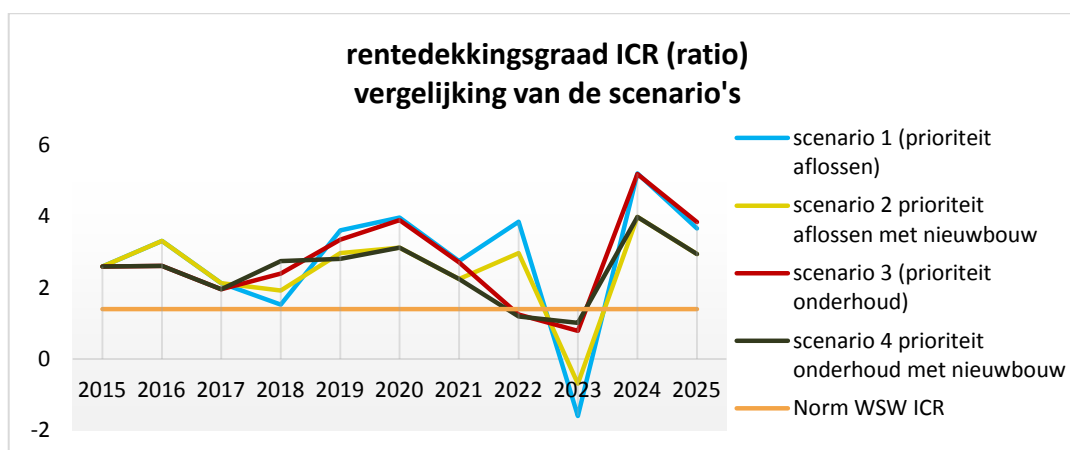


Het weergegeven jaarresultaat is op basis van historische kostprijs ter vergelijking met voorgaande jaren.

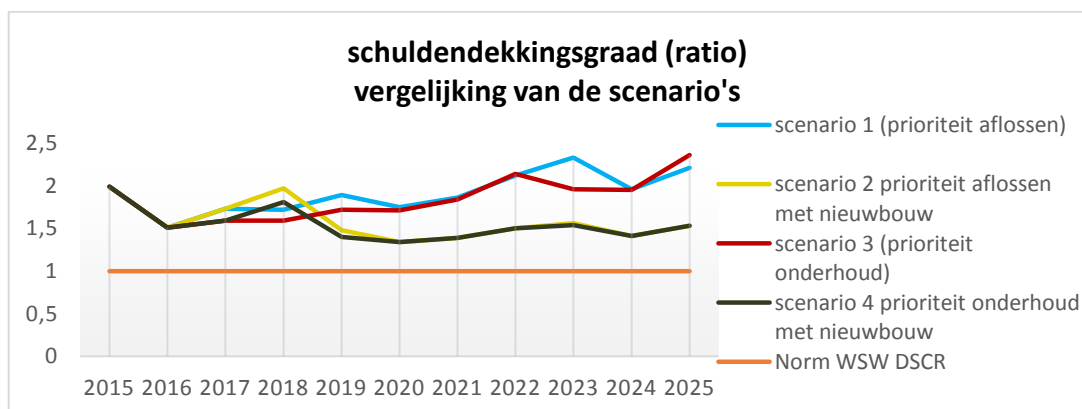
In vrijwel alle jaren is het saldo van de operationele kasstroom positief (groene blokken), ondanks schommelingen in het onderhoud. Alleen 2023 springt hier uit met een negatief saldo. Verder valt het grote negatieve jaarresultaat op als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw in 2017. Opvallend is echter dat het eenmalig is. In de jaren daarna is het verschil klein.

Hoe bepaal je wat een verantwoorde scenariokeuze is?

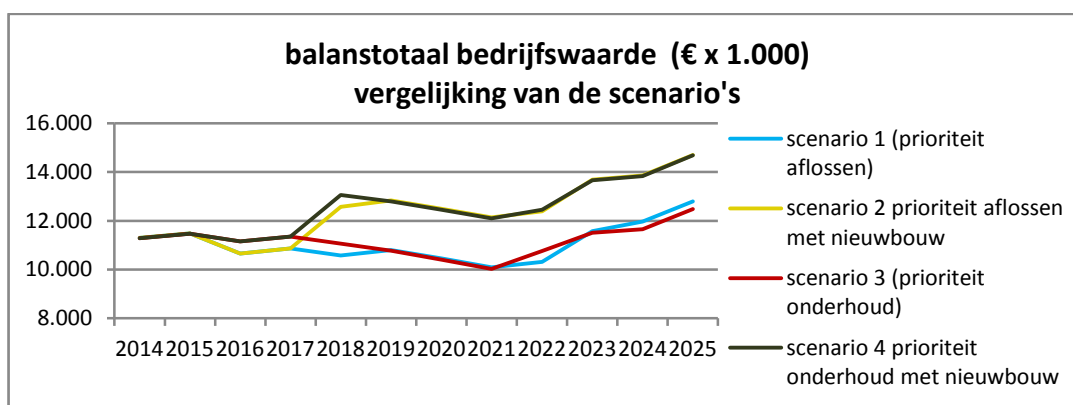
Allereerst is er de rentedekkingsgraad: Kunnen we de rente betalen voor de opgenomen leningen? In onderstaande grafiek is te zien dat in alle scenario's voldaan wordt aan de WSW norm, behalve in 2023 als er veel onderhoud in één jaar is geraamd. Hier zal in toekomstige ramingen een betere spreiding wordt toegepast. Overigens is een eenmalige overschrijding van de norm geen probleem als aangegevoerd wordt dat er geen dalende trend is en gemiddeld wel aan de norm wordt voldaan. In het kader van het spreidingsbeleid in het onderhoud is de ICR norm van het WSW een goede richtlijn.



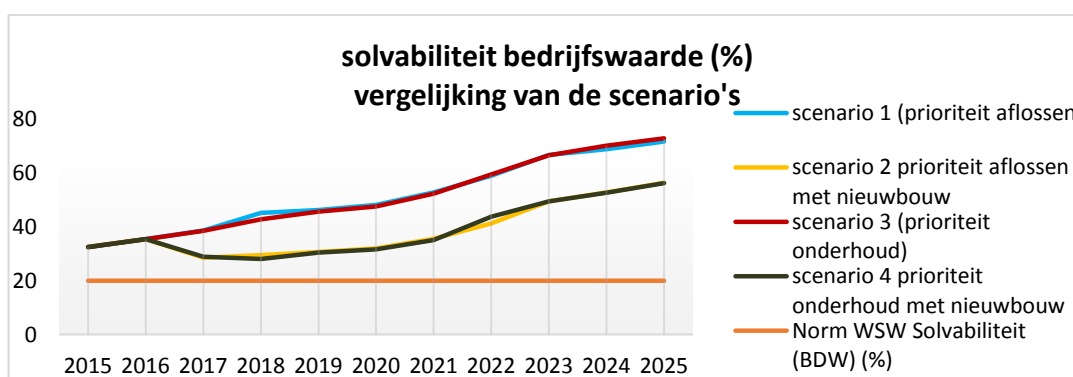
In de DSCR (debt service coverage ratio) wordt niet alleen gekeken naar de rente maar ook naar de aflossingsverplichtingen. Het groot onderhoud wordt buiten beschouwing gelaten. In alle scenario's wordt aan de minimale eisen voldaan.



Behalve het kunnen voldoen aan de verplichtingen is de waardeontwikkeling van belang. Een vergelijking van de ontwikkeling van de bedrijfswaarde in de verschillende scenario's:



Wat opvalt is dat de nieuwbouw scenario's voor een forse waardetoeename zorgt en dat de twee andere scenario's elkaar weinig ontlopen. Waardetoeename is goed zolang als het in verhouding staat tot je eigen vermogen en er voldaan wordt aan de minimale eis op dat vlak:



De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen en moet volgens de WSW norm minimaal 20% bedragen. Daar wordt in alle scenario's aan voldaan. In ons beleidsplan hebben we aangegeven dat een solvabiliteit boven de 40% wordt gezien als een vermogensovermaat en is een indicatie dat er onvoldoende volkshuisvestelijk wordt geïnvesteerd. De stap tot nieuwbouw is dus ook hier voor de hand liggend, ook met een onrendabele investering.

Scenariokeuze

Op basis van deze analyse zijn alle scenariokeuzes haalbaar. Gekozen kan worden op basis van volkshuisvestelijk belang. Daarbij krijgt het scenario "prioriteit onderhoud" de voorkeur met de toevoeging van de nieuwbouw als de mogelijkheid daarvoor zich aandient. Wat betreft de nieuwbouw moet opgemerkt dat de gehanteerde uitgangspunten alleen ter rekenoefening zijn ingebracht. Als het project concreter wordt, zullen de definitieve uitgangspunten worden geformuleerd.

Bedrijfsopbrengsten

De grootste component in de bedrijfsopbrengsten zijn de huren. De lager dan in het beleidplan voorgenomen huurstijging levert geen knelpunt op. Er is gerekend met een huurverhoging van inflatie +0,5% in 2016, daarna met inflatie (2%).

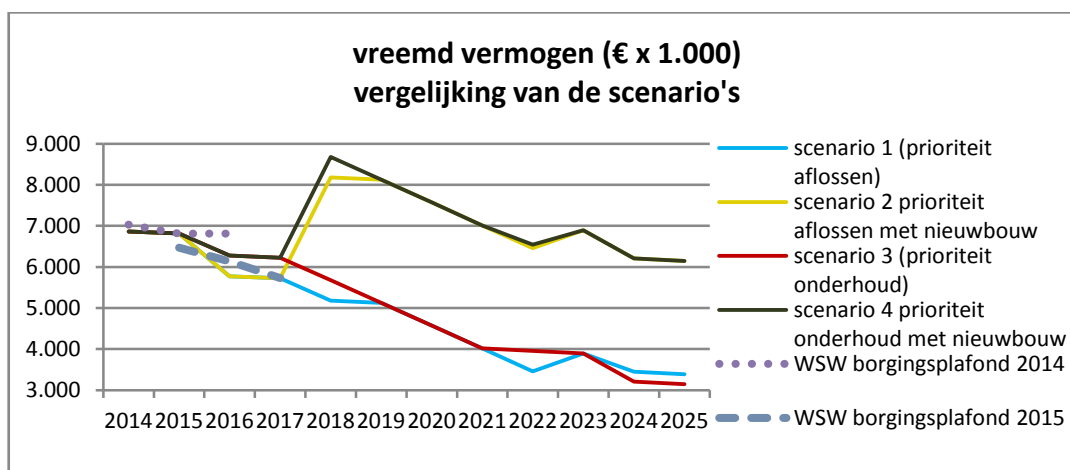
Lonen

Voor de lonen is uitgegaan van het huidige loonpeil met een indexatie van maximaal 3% per jaar. Een deel van de index is reguliere salarisverhogingen conform CAO en een deel wordt veroorzaakt doordat medewerkers jaarlijks een periodiek stijgen. De meeste medewerkers zitten niet aan de top van hun loonschaal.

In 2016 onderzoeken we de merites van prestatiebeloning en overwegen we de invoering ervan.

Rentelasten

In het gekozen scenario prioriteit onderhoud (zonder nieuwbouw) nemen de rentelasten de komende 10 jaar fors af. De eerstvolgende aflossingen vinden plaats in 2016 en 2018, beide ter hoogte van 1 miljoen. In beide jaren is een herfinanciering nodig ter hoogte van de helft van de aflossing, maar daarna wordt volgens deze planning voornamelijk nog afgelost. In het scenario nieuwbouw wordt 3 miljoen bijgeleend in 2018. Dit heeft geen invloed op de aflossingen in de jaren daarna.



Heffingen en belastingen

Vennootschapsbelasting vpb

In de verschillende scenario's is uitgegaan van een nulheffing vennootschapsbelasting tot 2020. Vanaf dat jaar wordt er belasting betaald over de winst omdat op dat moment alle oude "verliezen" als gevolg van de WOZ-waardedaling zijn gecompenseerd. Er is in de scenario's geen rekening gehouden met een totale stijging groter dan 10% van de WOZ waarde, waarbij een hogere belastingdruk ontstaat.

Saneringsheffing

Het WSW adviseert rekening te houden met een jaarlijkse last van ca 1% van de huursom. In de begroting vanaf 2016 is uitgegaan van een heffing van €10.000,- per jaar.

Strategisch voorraadbeheer

Het strategisch voorraadbeheer wordt uitgevoerd conform het beleidsplan.

Nieuwbouw

In het beleidsplan 2015-2018 wordt het voornemen uitgesproken de komende jaren 10-20 nieuwbouwwoningen te realiseren. De marktvrage zal vooreerst vastgesteld moeten worden, nu blijkt dat de wachtlijsten slinken. Zie ook de paragraaf *lokale omstandigheden*. De Stichting Vredeswijk onderzoekt dit momenteel. De samenwerking met de stichting past goed in de nieuwe opzet van de woningwet; zie ook de inleiding.

Er liggen afspraken met Stichting Vredeswijk om in een te realiseren ontwikkeling van dit “collectief particulier initiatief” sociale huurwoningen te realiseren. De ontwikkeling hiervan duurt langer dan verwacht. Gezien de gunstige omstandigheden om te bouwen (lage rente!) onderzoeken we in 2016 of dit proces versneld kan worden, dan wel dat we andere opties gaan onderzoeken.

Verbetering

In 2014 is een project zonnepanelen uitgevoerd. Slechts een beperkt aantal mensen heeft daar gebruik van gemaakt en er zijn nog 88 geschikte woningen waar nog geen panelen liggen. In 2016 onderzoeken we wat de mogelijkheden zijn daar alsnog een kleine set te plaatsen. De in 2015 aangeboden sets waren vaak te groot voor het gebruik van het huishouden. In het onderzoek wordt meegenomen of het mogelijk is de panelen op alle woningen te plaatsen, onafhankelijk of de bewoner op voorhand akkoord is met de afname van de stroom en de bijbehorende huurverhoging.

Het plaatsen van zonnepanelen heeft tot doel het verlagen van de woonlasten voor de huurders en het leveren van een bijdrage aan een schonere wereld. Beide doelen zijn onderdeel van het beleidsplan.

Bij onderhoud aan keukens of badkamers bieden we, conform het beleidsplan, de huurders de mogelijkheid te kiezen uit een optiepakket. Kleurkeuze e.d. is kosteloos voor de huurder, maar er zijn ook betaalde opties. Behoort de verbetering tot een “sobere uitbreiding van de functionaliteit” dan kan dit in de huur verrekend worden. Luxe opties moeten direct afgerekend worden. Er is beleid vastgelegd hoe hiermee om te gaan bij mutaties.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud vindt plaats conform de meerjaren onderhoudsbegroting MJOB 2016.

Beleidsplan

In het beleidsplan 2015-2018 zijn de volgende bijzondere werkzaamheden voorzien voor 2016:

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2014	Vernieuwen website	2015	
2015	Ondersteun stichting Vredeswijk	2014	
2015	Teamproject adaptieve organisatie	2015	
	Optimaliseren één klantproces	2015	
	Onderzoek optimalisatie rendement –terug naar de kerntaak	2015	
	Verbeteren aanbestedingsbeleid	2015	
	Teamproject kostenbewust werken	2015	
2016	Campagne oprichting huurdersorganisatie	2015	
	Optimaliseren één klantproces		
	Actualiseren subsidie gemeenschappelijke ruimte		
	Uitbreiden informatieverstrekking zorg en welzijn		
	Evalueren cloudoplossing automatisering		
	Onderzoek opbrengstoptimalisatie		
	Onderzoek leeftijdsopbouw in het bezit		

Personele inzet

Harmonisch Wonen is een buitengewoon kleine organisatie. Met de komst van de woningwet hebben we te maken met een conversieslag en het invoeren van nieuwe regelgeving. Bij iedere medewerker wordt een beroep gedaan op een breed scala aan competenties. Tegelijkertijd leven we in een periode waarin extra scherp gekeken wordt naar de bedrijfslasten en het verhogen van de efficiëntie. Dit spanningsveld stimuleert onze creativiteit en we pakken de uitdaging op e.e.a. te realiseren binnen de bestaande formatie en zonder de inzet van extra personeel. Waar grotere corporaties kunnen bezuinigen door capaciteit af te stoten in bijvoorbeeld projectontwikkeling; die mogelijkheden hebben we niet. Wel zijn we in 2015 begonnen met het analyseren van mogelijkheden tot het vergroten van de efficiëntie, zonder (te veel) in te boeten in kwaliteit. Zonder vooruit te lopen op de conclusies hiervan verwachten we in 2016 we een aantal wijzigingen in de bedrijfsvoering door te voeren.

De toegenomen externe verantwoording en professionaliseringsdruk maakt de discussie over schaalgrootte van de organisatie opnieuw actueel. In 2015 zijn we begonnen ons te heroriënteren op het in- en outsourcen van taken en de mogelijkheid om met andere (kleinere) corporaties zaken gezamenlijk op te pakken.

Voor 2016 zijn geen mutaties voorzien in het personeelsbestand. In de begroting is rekening gehouden met reguliere (CAO) salarisverhogingen. Ook voor de directeur is ruimte gereserveerd voor een eventuele indexatie.

In verband met pensionering worden er in 2017 en 2019 personeelwisselingen voorzien. Eventuele (tijdelijk) hogere kosten zijn nog niet opgenomen in de meerjarerenprognose. In 2017 betreft dat de positie op de financiële administratie. In 2016 wordt onderzocht of uitbesteding van deze taak gunstig kan zijn. Daarbij wordt gedacht aan twee mogelijkheden: uitbesteden aan een collega corporatie die met hetzelfde primaire systeem werkt of uitbesteden aan een samenwerkingsverband met verschillende corporaties (bijvoorbeeld in het franchisemodel). Ter vergelijking zal ook gekeken worden wat uitbesteding aan een commerciële partij kost.

In de persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers is aandacht voor de breedte van de takenpakketten.

Alle invloeden bij elkaar genomen wordt er voor de komende jaren vooralsnog uitgegaan van een ongewijzigde loonlijn.

Begroting 2016

Waarderingsgrondslagen

Ingevolge de woningwet zal het vastgoed in de jaarrekening over 2016 gewaardeerd worden op marktwaarde. Bij de woningwet is een geheel eigen berekeningswijze gepubliceerd in een handboek. FMP is dat op dit moment aan het implementeren in de software, waardoor in november de begrotingbalans ook beschikbaar zal komen op basis van deze waarderingsgrondslag. Hieronder is de tot nu toe gebruikelijke waarderingsgrondslag (historische kostprijs) gehanteerd.

Weergegeven scenario

In onderstaande begrotingsopzet is uitgegaan van het scenario “prioriteit onderhoud met nieuwbouw”. De overige scenario’s zijn apart opvraagbaar.

Herindeling DAEB/niet-DAEB

Ingevolge de woningwet is de indeling DAEB/niet-DAEB herzien. Conform de definitie in bijlage 4 bij de BTIV valt bij bestaand bezit “centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk” onder het DAEB bezit. In overeenstemming daarmee zijn alle kleine bedrijfsruimten als ondergebracht in de plint van een woongebouw ondergebracht in het DAEB bezit en los geteld van de bovenliggende woningen. Door deze herdefinitie komen twee bedrijfsruimten en drie woningen die voorheen als niet-DAEB werden geteld terug in het DAEB domein. Het enige niet-DAEB bezit wat rest zijn twee dure woningen in complex 7. De herindeling is afgestemd met de accountant.

In onderstaande begroting is het DAEB en niet-DAEB bezit overigens gesaldeerd en is de verdeling niet zichtbaar. Vanaf 2017 is het verplicht het DAEB en niet-DAEB bezit gescheiden weer te geven, conform een kostenverdeelstaat. De kostenverdeelstaat wordt in 2016 voorbereid en voor het eind van het jaar ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Gehanteerde parameters

Het WSW en de AW hebben voor ingang 2016 nieuwe parameters gepubliceerd. De nieuwe parameters zijn gehanteerd in deze begroting. De nieuwe parameters zijn: huurstijging 2%, lastenstijging 2,5%, disconteringsvoet 5%

Balans

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.14.1, Service Release 1

ALM variant: WSW nieuwe parameters + nieuwbouw + versneld OH.alm

Laatst gewijzigd: 12/11/2015 12:25

DAEB en niet-DAEB salderen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Balans												
Activa												
Materiële vaste activa	8.335	7.991	7.648	7.305	8.829	8.452	8.079	7.706	7.333	6.959	6.589	6.218
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.295	7.959	7.624	7.288	8.822	8.448	8.075	7.702	7.329	6.955	6.585	6.214
MVA ten dienste van exploitatie	40	33	25	16	8	4	4	4	4	4	4	4
Vastgoedbeleggingen	196	192	188	183	179	174	170	166	161	157	152	148
Commercieel vastgoed in exploitatie	196	192	188	183	179	174	170	166	161	157	152	148
Latente belastingvorderingen	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Vaste activa	8.563	8.214	7.867	7.519	9.039	8.658	8.280	7.903	7.525	7.147	6.773	6.398
Huurdebiteuren	18	14	15	15	16	17	17	17	18	18	19	19
Overige voorraden	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Belastingen premies en sociale verz.	252	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
Overige vorderingen	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Overlopende activa	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Liquide middelen	232	696	582	768	641	630	671	426	0	350	410	776
Vlottende activa	563	811	697	883	758	747	789	543	118	469	529	895
Totaal activa	9.126	9.025	8.564	8.403	9.797	9.405	9.069	8.446	7.643	7.616	7.301	7.292
Passiva												
Overige reserves	1.131	1.284	1.353	324	394	491	548	595	639	696	760	859
Eigen vermogen	1.131	1.284	1.353	324	394	491	548	595	639	696	760	859
Voorzieningen	899	690	717	1.632	445	516	706	612	216	-240	47	6
Voorziening verlieslatende contracten	0	0	0	1.094	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening onderhoud	899	690	717	539	445	516	706	612	216	-240	47	6
Leningen o/g nominaal	6.863	6.820	6.275	6.227	8.678	8.126	7.572	7.015	6.456	6.895	6.210	6.143
Langlopende schulden	6.863	6.820	6.275	6.227	8.678	8.126	7.572	7.015	6.456	6.895	6.210	6.143
Rekening courant bank	0	0	0	0	0	0	0	0	89	0	0	0
Schulden aan leveranciers	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Belastingen premies en soc verz.	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Overige schulden	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Overlopende passiva	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Opgelopen rente leningen o/g	152	150	139	138	199	191	163	143	161	185	203	203
Kortlopende schulden	232	231	219	219	280	272	244	223	331	266	284	284
Totaal passiva	9.126	9.025	8.564	8.403	9.797	9.405	9.069	8.446	7.643	7.616	7.301	7.292

Resultatenrekening

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.14.1, Service Release 1

ALM variant: WSW nieuwe parameters + nieuwbouw + versneld OH.alm

Laatst gewijzigd: 12/11/2015 12:25

DAEB en niet-DAEB salderen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Resultatenrekening (categoraal)											
Huuropbrengsten	1.416	1.446	1.463	1.631	1.664	1.697	1.731	1.765	1.801	1.837	1.873
Huurinkomsten	1.422	1.452	1.477	1.647	1.680	1.713	1.747	1.782	1.818	1.854	1.891
Huurderving	-6	-6	-14	-16	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop regulier	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie MVA a.g.v. verkoop	-29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	43	40	41	42	44	45	46	47	48	49	51
Overige exploitatiebaten	23	20	21	21	22	22	23	23	24	25	25
Opbrengst servicecontracten	20	20	21	21	22	22	23	23	24	25	25
Bedrijfsopbrengsten	1.542	1.486	1.504	1.673	1.707	1.741	1.777	1.812	1.849	1.886	1.924
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastg.	-342	-349	-350	-388	-383	-380	-380	-380	-380	-377	-377
Afschrijving MVA in exploitatie (opstal)	-333	-340	-340	-378	-378	-378	-378	-378	-378	-375	-375
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-10	-10	-10	-11	-5	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoed	0	0	-1.094	0	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabele investeringen	0	0	-1.094	0	0	0	0	0	0	0	0
Onrendabele top nieuwbouw (berekend)	0	0	-1.094	0	0	0	0	0	0	0	0
Personeelslasten	-144	-147	-151	-156	-161	-165	-169	-173	-177	-182	-191
Lonen en salarissen	-110	-112	-115	-119	-122	-125	-129	-132	-135	-138	-146
Sociale lasten en pensioenlasten	-34	-35	-36	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43	-46
Onderhoudskosten	-290	-296	-297	-323	-329	-338	-351	-357	-356	-353	-369
Planmatig onderhoud	-265	-270	-270	-295	-300	-309	-321	-326	-324	-321	-336
Klachtenonderhoud	-25	-26	-27	-28	-29	-29	-30	-31	-32	-32	-33
Bedrijfskosten	-242	-240	-237	-244	-251	-258	-264	-271	-277	-284	-291
Algemene kosten	-222	-216	-220	-227	-234	-240	-246	-252	-258	-265	-271
Leefbaarheid	-20	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-20	-20
Verhuurderheffing	-93	-103	-136	-138	-141	-144	-147	-150	-153	-156	-159
Overige bedrijfslasten	-20	-30	-31	-58	-59	-60	-62	-63	-65	-66	-68
Kosten servicecontracten	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-25	-25
Saneringsheffing	0	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-13
Lasten nieuwbouw / aankoop	0	0	0	-26	-26	-27	-27	-28	-29	-29	-30
Bedrijfslasten	-1.131	-1.184	-2.296	-1.307	-1.324	-1.345	-1.372	-1.393	-1.408	-1.418	-1.455
Bedrijfsresultaat	411	329	-791	366	383	397	404	419	441	468	469
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastg.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige mutatie MVA in exploitatie	21	0	0	1.906	0	0	0	0	0	0	0
Overboeking vanuit MVA in ontwikkeling	-21	0	0	-3.000	0	0	0	0	0	0	0
Investeringskasstromen	-21	0	0	-3.000	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	0	0	0	-3.000	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Invest. Verb.kwaliteit woning	-21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reeds gepresenteerde onrendabels	0	0	0	1.094	0	0	0	0	0	0	0
Rentebaten	3	4	4	4	4	4	3	2	1	2	3
Rentebaten liquide middelen	3	4	4	4	4	4	3	2	1	2	3
Rentelasten	-255	-252	-237	-296	-286	-248	-225	-242	-248	-264	-218
Rentelasten liquide middelen	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0
Rentelasten leningen o/g	-255	-252	-237	-296	-286	-248	-225	-242	-248	-264	-218
Overige financiële kosten	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Rente	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Saldo financiële baten en lasten	-258	-252	-237	-296	-286	-248	-226	-245	-251	-265	-219
Resultaat voor belasting	153	76	-1.029	70	97	149	178	174	190	202	250
Te betalen VPB	0	0	0	0	0	-92	-131	-131	-133	-139	-151
Jaarresultaat	153	77	-1.029	70	97	57	47	44	57	64	99

Kasstroomoverzicht

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.14.1, Service Release 1

ALM variant: WSW nieuwe parameters + nieuwbouw + versneld OH.alm

Laatst gewijzigd: 12/11/2015 12:25

DAEB en niet-DAEB salderen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kasstromen											
Cashflow operationele activiteiten	419	440	236	424	543	598	313	46	3	746	435
Ontvangsten	1.466	1.489	1.508	1.676	1.710	1.745	1.779	1.814	1.849	1.888	1.927
Huur	1.420	1.445	1.463	1.629	1.663	1.697	1.730	1.765	1.800	1.836	1.873
Huurinkomsten	1.422	1.452	1.477	1.647	1.680	1.713	1.747	1.782	1.818	1.854	1.891
Huurderving	-6	-6	-14	-16	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18
Mutatie Huurdebiteuren	4	0	0	-2	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	43	40	41	42	44	45	46	47	48	49	51
Overige exploitatiebaten	23	20	21	21	22	22	23	23	24	25	25
Opbrengst servicecontracten	20	20	21	21	22	22	23	23	24	25	25
Rentebaten	3	4	4	4	4	4	3	2	1	2	3
Rentebaten liquide middelen	3	4	4	4	4	4	3	2	1	2	3
Uitgaven	-1.260	-1.055	-1.272	-1.252	-1.168	-1.147	-1.466	-1.768	-1.846	-1.142	-1.492
Personeelskosten	-144	-147	-151	-156	-161	-165	-169	-173	-177	-182	-191
Lonen en salarissen	-110	-112	-115	-119	-122	-125	-129	-132	-135	-138	-146
Sociale lasten en pensioenlasten	-34	-35	-36	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43	-46
Lasten onderhoud	-499	-269	-476	-416	-258	-149	-444	-753	-813	-66	-410
Planmatig onderhoud	-474	-243	-449	-389	-229	-120	-414	-722	-781	-34	-377
Klachtenonderhoud	-25	-26	-27	-28	-29	-29	-30	-31	-32	-32	-33
Bedrijfskosten	-242	-240	-237	-244	-251	-258	-264	-271	-277	-284	-291
Algemene kosten	-222	-216	-220	-227	-234	-240	-246	-252	-258	-265	-271
Leefbaarheid	-20	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-20	-20
Verhuurderheffing	-93	-103	-136	-138	-141	-144	-147	-150	-153	-156	-159
Overige bedrijfskosten	-20	-30	-31	-58	-59	-60	-62	-63	-65	-66	-68
Kosten servicecontracten	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-25	-25
Saneringsheffing	0	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-13
Lasten nieuwbouw / aankoop	0	0	0	-26	-26	-27	-27	-28	-29	-29	-30
Rentelasten	-257	-263	-237	-235	-294	-276	-245	-224	-224	-245	-219
Rentelasten liquide middelen	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0
Rentelasten leningen o/g	-257	-263	-237	-235	-294	-276	-245	-223	-224	-245	-219
Overige financiële kosten	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Rente	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
VPB	0	0	0	0	0	-92	-131	-131	-133	-139	-151
Mutaties balansposten	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie kortlopende activa excl. liquide midd.	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Bel.en premies en soc. Verz.	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow (des)investeringen	89	-2	-2	-3.002	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Verkoop	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop regulier	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	-21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Invest. Verbetering kwaliteit woning	-21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	0	0	0	-3.000	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	0	0	0	-3.000	0	0	0	0	0	0	0
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Cashflow financieringsactiviteiten	-43	-545	-47	2.450	-552	-554	-556	-559	438	-685	-67
Stortingen leningen o/g	0	500	0	3.500	0	500	0	500	500	500	0
Aflossingen leningen o/g	-43	-1.045	-47	-1.050	-552	-1.054	-556	-1.059	-62	-1.185	-67
Toename geldmiddelen	464	-106	186	-127	-11	42	-246	-515	440	60	366

Kengetallen

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.14.1, Service Release 1

ALM variant: WSW nieuwe parameters + nieuwbouw + versneld

OH.alm

Laatst gewijzigd: 12/11/2015 12:25

DAEB en niet-DAEB salderen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Financiële kengetallen												
Solvabiliteit (%)	12,4	14,2	15,8	3,9	4	5,2	6	7	8,4	9,1	10,4	11,8
Solvabiliteit bedrijfswaarde (%)	29,2	32,5	35,4	28,9	28	30,4	31,6	35,1	43,7	49,4	52,7	56,2
Solvabiliteit marktwaarde (%)	54,7	56,5	59,2	55,8	55,1	58,4	61,2	64,7	68,7	70,3	72,6	74,1
Loan to Value bedrijfswaarde (%)	64,4	64,4	60,3	59,7	70,8	67,6	65,1	60,9	53,2	52,4	46,8	44,7
Loan to Value marktwaarde (%)	40,4	40,3	37,1	35,9	43,1	39,4	35,8	32,4	29,5	30,3	26,6	25,7
Loan to Value WOZ-waarde (%)	30,3	30,2	27,8	26,9	32,3	29,5	26,9	24,3	22,1	22,7	20	19,3
Loan to Value leegwaarde (%)	26,5	26,4	24,3	23,5	28,7	26,2	23,8	21,5	19,6	20,1	17,7	17,1
Vreemd vermogen per gewogen VHE	30,8	30,7	28,3	28,1	38	35,5	33,1	30,7	28,6	30,2	27,2	26,9
ICR +nieuwbouw+versneld OH	0	2,59	2,61	1,96	2,75	2,81	3,12	2,24	1,19	1,01	3,99	2,94
DSCR +nieuwbouw+versneld OH	0	1,99	1,51	1,59	1,81	1,4	1,34	1,39	1,5	1,54	1,41	1,53

Specificatie algemene kosten

Alle bedragen in hele euro's

G. Overige bedrijfslasten	begroting		forecast	begroting
	2014	2015	2015-09	2016
uitzendkrachten en interim	0	0	3.000	1.000
Secretariaat RvC				2.000
ziekteverzuimverzekering	6.521	7.000	7.000	7.000
stagiair	421	1.000	1.000	500
overige pers.k. (ong.verz/Arbo?ZWcontr)	483	1.500	1.500	1.500
samenstellen jaarstukken/advies	27.918	15.000	15.000	15.000
meerjarenbegroting/ belastingadvies	0	0	8.000	2.000
loonadministratie	955	2.000	2.000	1.000
overige administr. (bedrijfsw./WSW/CFV)	0	0		
diverse advieskosten	7.325	1.000	1.000	1.000
huisvestingskosten: huur en kapitaalslasten	11.344	12.000	12.000	12.000
belastingen	217	400	400	400
energie en water	1.718	2.000	2.000	2.000
onderhoud en schoonmaak kantoor	2.625	3.500	3.500	2.500
administratieve software BIS	2.700	9.000	10.500	10.000
office365	224	750	250	750
epaview (energielabels)	557	600	1.000	600
externe controle jaarverslag e.a.	12.094	15.000	19.000	17.500
vergoeding RvC	15.125	20.000	20.000	16.400
reis/verblijfkosten en kosten RvC	1.129	2.000	2.000	1.500
opleidingskosten RvC	2.008	3.000	3.000	1.800
onderh/verzek inventaris	778	1.000	1.000	1.000
bedrijfsverzekeringen (WA) incl. best.aanspr.	3.293	3.500	3.500	3.500
kantoorbenodigdheden/drukwerk	1.118	1.000	1.000	1.000
kopieerkosten	5.389	5.000	5.000	5.500
telefoon/internet	1.091	1.500	1.500	1.500
porti	426	500	500	500
contributies (excl. Aedes en CFV)	2.282	3.000	3.000	2.500
reservering onvoorzien	0	1.000	1.000	1.000
belastingen verhuurde eenheden OZB/WSL	61.086	60.000	60.000	60.000
verzekeringen verhuurde eenheden	3.420	3.500	3.500	3.500
contributie landelijke federatie (Aedes)	2.009	2.500	2.500	2.500
cursussen en POB	8.964	2.000	2.000	5.000
voorziening/afboeking huurdebiteuren	2.771	1.000	1.000	2.500
visitatiekosten	0	0	0	10.000
inkopen met btw m.b.t. verlen.diensten	0	8.000	8.000	8.000
incasso- en procedurekosten huurders	6.256	4.000	7.500	5.000
promotie (incl SD-courant en donaties)	3.501	3.000	8.000	3.000
bijdrage huurdersorganisatie	0	0	0	0
woningverbetering	11.358	3.000	1.000	3.000
diverse lasten	0	500	500	500
Algemene kosten	207.106	199.750	222.650	216.000

