

Jaarplan en begroting 2018



R. Matthijssen



© *Dit is een uitgave van Harmonisch Wonen,
november 2017*

Foto voorpagina: Wim Bus

Overige foto's: Ger Lieve, Lody de Melker

Alle rechten voorbehouden

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
BVI 41033459
BTW 006199793801

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Een doorkijk naar het Beleidsplan 2019-2022	5
Versterken relatie belanghebbenden	5
Modernisering van de organisatie	5
Beheersing van de bedrijfslasten	5
Modernisering van het woningbezit	5
Belanghoudersbetrokkenheid	6
Beheersing van woonlasten	6
Lokale omstandigheden	6
Landelijke omstandigheden en huurbeleid	6
Huurverhoging gekoppeld aan inflatie	6
Verhuurdersheffing	7
Vergunninghouders	7
Huurachterstanden.....	7
Verwarde personen	7
Huur en verhuur in 2018	7
Beleidsuitgangspunten	7
Maximale huursomstijging.....	8
Jaarlijkse huurverhoging	8
Inkomensafhankelijke huurverhoging.....	8
Huursombenadering.....	8
Harmonisatie bij nieuwe verhuur: Markthuur met tweehurenbeleid ...	8
Aanbodmodel	9
Wachtlijstsystematiek	9
Vergunninghouders	9
Huurschulden	9
Woonfraude.....	9
Leefbaarheid	9
Beleidsuitgangspunten	9
Ontmoetingsruimte	10
Sociaal beheer	10
Strategisch voorraadbeheer	10
Beleidsuitgangspunten	10
Duurzame instandhouding en (Energie)renovatie	11
Nieuwbouw.....	11
Beleidsplan	12
Organisatieontwikkeling	12
Beleidsuitgangspunten	12
Personele inzet.....	12
Digitalisering.....	13
Financiële positie	13
Hoe bepaal je wat een verantwoorde scenariokeuze is?	14
Gehanteerde parameters	15
Begroting 2018	15
Waarderingsgrondslagen.....	15
Bijzonderheden.....	15
Balans	17
Resultatenrekening	18
Kasstroomoverzicht.....	19
Kengetallen	20

Inleiding

In 2018 loopt ons huidige beleidsplan af. Het is tijd om aan een nieuwe versie te gaan werken. Dat is niet alleen ingegeven doordat de oude simpelweg afloopt. De wereld om ons heen verandert in een aantal aspecten die in het oude beleidsplan niet of onvoldoende geadresseerd werden. De Woningwet speelt daarin een rol, met een nieuwe verzakelijking voor corporaties, maar ook de veranderende klant, bedrijfsvoering en markt. In een efficiënte en klantgerichte bedrijfsvoering is het onontkoombaar om processen te digitaliseren. Onder een toegenomen verantwoordingsdruk is het onontkoombaar verdergaand te professionaliseren.

In dit nieuwe beleids- of ondernemingsplan gaan we hier inhoud aan geven en het in een tijdpad gieten. Dat tijdpad begint overigens niet pas in 2019. Een start maken we al in 2018 met de outsourcing van de financiële administratie en de digitalisering van enkele processen.

2018 is tevens het jaar waarin, volgens de Aedes Woonagenda, alle corporaties een plan presenteren om hun bezit in 2050 energieneutraal te hebben. In 2016 hebben we onze meerjaren-onderhoudsbegroting in aanloop hierop al herschreven. Voorheen hanteerden we een model van gespreid onderhoud. Dit is in dat jaar voor een deel van het bezit omgezet naar een renovatiemodel. In 2017 is deze omzetting gecompleteerd naar het hele bezit. De voorgenomen woningrenovaties kunnen worden uitgebreid met energierenovatie. In 2018 gaan we die uitbreiding op hoofdlijnen in beeld brengen, waarmee we invulling geven aan het in kaart brengen van de energieneutraliteit in 2050. Een daadwerkelijke start van de omzetting naar energieneutraal verwachten we niet eerder dan in het begin van de twintiger jaren. Volgens de voorlopige planinvulling renoveren we ieder jaar één of enkele woonblokken.

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. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het opwaarderen van de geplande renovaties tot energierenovaties.

Begrotingsscenario's en de keuze die we in deze begroting maken voor een bepaald scenario, maken we met de kennis van nu. De speelruimte is echter beperkt, gezien de financieringsruimte en marktonzekerheid. Harmonisch Wonen neemt geen specifieke verplichtingen op zich met de doorrekening van scenario's in deze Jaarplan en Begroting 2018.

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 2026.

Harmonisch Wonen heeft haar beleid vastgelegd in het beleidsplan 2014-2018. 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 2018 wordt toegelicht in de paragraaf over het beleidsplan.

Na de toelichting worden de cijfers gepresenteerd met de begrootte balans, gespecificeerde resultatenrekening voor 2018, een tien jaars-kasstroomoverzicht en de kengetallen.

Een doorkijk naar het Beleidsplan 2019-2022

Om de organisatie meer toekomstgericht te maken heeft Harmonisch Wonen in 2017 zich voorgenomen te gaan inzetten op een organisatieverandering. Inzet bij het in 2018 nieuw op te stellen beleidsplan zijn onder meer de volgende elementen:

1. Versterken van de relatie met belanghebbenden
2. Modernisering van de organisatie
3. Beheersing van de bedrijfslasten
4. Modernisering van het woningbezit
5. Beheersing van de woonlasten

Versterken relatie belanghebbenden

Harmonisch Wonen heeft als werkgebied het Sidhadorp te Lelystad. Het Sidhadorp is een bijzondere buurt met een sterke gemeenschapszin, gebouwd rondom de gezamenlijke beoefening van de Transcendente Meditatie en TM- Sidhitechnieken (TM-techniek). Om hier gestalte aan te geven werken we bij de woningverhuur samen met de TM-gerelateerde bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad en andere bewonersorganisaties.

De instroom van TM-beoefenaars is van belang voor de kracht van de formule. We hebben daar als corporatie echter geen grip op, terwijl het een belangrijk risico vormt voor onze doelstelling.

Om dit risico beter te beheersen nemen we ons drie zaken voor:

1. Gezamenlijke marketing van het Sidhadorp
2. Het sluiten van prestatieafspraken met de voor de bewoners werkzame organisatie SOWCI Lelystad
3. Marktduiding: we gaan de TM doelgroep in Nederland in kaart brengen.

Modernisering van de organisatie

Harmonisch Wonen is als organisatie te klein om alle taken in eigen huis te doen, waar dat tot dusver prima ging. Twee ontwikkelingen zijn hier debet aan.

1. Professionalisering als gevolg van verzwaarde externe en interne verantwoording tegen lagere bedrijfslasten
2. De trend naar meer digitale dienstverlening

Om hieraan tegemoet te komen gaan we deels outsourcen en verdergaand digitaliseren. Bij het proces van outsourcen besteden we alleen die taken uit die geen relatie hebben met de identiteit van het Sidhadorp. Al in 2018 starten we met de financiële administratie.

Beheersing van de bedrijfslasten

Harmonisch Wonen had in 2016 volgens de Aedes benchmark “geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten” van €1144 per woning. Dat is ruim boven het gemiddelde in de sector van €790.

We vinden een stijging van de bedrijfslasten niet wenselijk. In de bovengenoemde ontwikkelingen van outsourcing en digitalisering zetten we in op dalende tot gelijkblijvende exploitatielasten.

Modernisering van het woningbezit

We sluiten ons aan bij de landelijke ambitie het gehele woningbezit gemiddeld CO₂ neutraal te hebben in 2050 of eerder. In 2018 brengen we reeds e.e.a. in kaart. Zie hiervoor de paragraaf strategisch voorraadbeheer verderop in dit jaarplan.

Belanghoudersbetrokkenheid

Bovengenoemde hoofdzaken zijn onze eerste inzet voor het komende beleidsplan. In de tweede helft van 2018 treden we in overleg met onze belanghebbenden over deze inzet. Dit worden open gesprekken, waarbij inbreng van de belanghebbenden nadrukkelijk wordt meegenomen in de vaststelling van het uiteindelijke nieuwe beleidsplan.

Beheersing van woonlasten

Als sociale verhuurder is het van belang de woonlasten van onze huurders te beheersen. We zien daar twee mogelijkheden voor: Allereerst het verminderen van het energiegebruik van de woning; zie hiervoor de paragraaf over strategisch voorraadbeheer. Ten tweede het matigen van de huurverhoging. De huurverhoging raakt direct aan onze investeringscapaciteit; zie hiervoor Huur en verhuur en Financiële Positie.

Lokale omstandigheden

In de 2017 is de wachttijd voor een woning opgelopen tot ca 2 jaar en was er geen leegstand. De laatste jaren waren de wachtlijsten voor een woning kort en bij mutaties komt toch nog steeds voor dat er relatief weinig belangstelling is. Het is niet goed te duiden hoe groot het potentieel is van TM-beoefenaren die in de komende jaren overwegen naar het Sidhadorp te verhuizen. De relatief korte wachtlijst blijft een leegstandsrisico opleveren.

Het leegstandsrisico pakken we op twee manieren aan. In 2017 is in afstemming de bewonersorganisaties SOWCI en SHL en verhuurder SHB besloten tot een marketingcampagne die we in 2018 starten. Als targets hebben we gesteld dat het aantal mensen op de wachtlijst minimaal 50 actief woningzoekenden uit de TM doelgroep bedraagt. Dat is ca 25% van het aantal woningen in exploitatie en op basis van ervaringscijfers voldoende om mutatieleegstand te voorkomen.

Daarnaast hebben we in 2017 de wachtlijst minder gesegmenteerd door invoering van het tweehurenbeleid. Hierdoor komen meer mensen in aanmerking voor een vrijkomende woning en is de kans kleiner dat er voor een leegkomende woning geen gegadigden zijn. Daardoor neemt ook de kans af dat we genoodzaakt zijn om te verhuren aan mensen die niet tot de Sidhadorp doelgroep behoren, ofwel niet de TM-techniek beoefenen. Het tweehurenbeleid lijkt succesvol en in 2017 is niet verhuurd aan mensen die de TM-techniek niet beoefenen.

Landelijke omstandigheden en huurbeleid

Huurverhoging gekoppeld aan inflatie

De huurverhoging is van overheidswege strikt gereguleerd. Voor 2018 geldt een huurverhoging op basis van de huursom inclusief harmonisatie van inflatie + 1%. De inflatie 2017 is geprognosticeerd op 1%. De maximale huursomstijging zal dan rond de 2% uitkomen, inclusief harmonisatie. Daarnaast is er een mogelijkheid voor een extra huurverhoging voor mensen met een hoger inkomen. De extra huurstijging die hierdoor ontstaat wordt onder voorwaarden niet meegenomen in de maximale huursomstijging.

De bedrijfslasten stijgen landelijk structureel met een percentage iets boven de inflatie. Dat komt vooral door stijgende lonen bij zowel het eigen personeel, als bij ingehuurde arbeid. Ook de bouw- en

onderhoudsindex liggen hoger dan de inflatie, wat zich vertaalt in hogere onderhoudskosten. Als gevolg daarvan is het noodzakelijk de huren ook iets boven inflatie te verhogen, om de financiële positie op peil te houden.

Verhuurdersheffing

Vanaf 2018 wordt de vrijstelling verhoogd van 10 naar 50 woningen. Over de eerste 50 woningen is dan geen heffing verschuldigd. Omdat Harmonisch Wonen relatief weinig woningen heeft valt de heffing per saldo lager uit dan eerder verwacht.

Vergunninghouders

Het aantal vluchtelingen is in 2017 afgenomen en de taakstelling huisvesting vergunninghouders daarmee ook. Voor 2018 verwachten we een gelijke instroom als in 2017.

Huurachterstanden

We ontvangen landelijke signalen dat de armoede de laatste jaren is toegenomen en daarmee mogelijk ook het betaalarisico voor onze huurders toeneemt.

Verwarde personen

Door de decentralisatie in de zorg en de verder doorgevoerde scheiding van wonen en zorg neemt de extramuralisatie toe. Landelijks zijn er signalen dat er toenemende problemen zijn in wijken en buurten als gevolg van het toenemen van het aantal “verwarde personen”.

Huur en verhuur in 2018

Beleidsuitgangspunten

De voornemens uit het vigerende beleidsplan met betrekking tot toelatingsbeleid en het sturen op woonlasten zijn gerealiseerd.

In afwachting van het nieuwe beleidsplan vanaf 2019 hanteren we het beleid de financiële positie minimaal gelijk te houden. De bedrijfslasten van een woningcorporatie stijgen jaarlijks met een bedrag ca 0,5-1% boven inflatie als gevolg van de loonontwikkeling en de ontwikkeling van bouw- en onderhoudskosten. Als gevolg daarvan kiezen we ervoor ook de huren met een dergelijk percentage te laten stijgen.

Daarnaast hanteren we het principe van “de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten”. Huurders met een hoger inkomen kunnen een iets hogere huur betalen. Daarom maken we gebruik van de wettelijke mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ook kiezen we in dit verband voor een tweehurenbeleid bij nieuwe verhuringen: Mensen die geen huurtoeslag nodig hebben betalen de markthuur voor de woning; mensen die wel huurtoeslag nodig hebben betalen een huur onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Het tweehurenbeleid leidt daarnaast tot een ontschotting van de wachtlijst voor een nieuwe woning, het toenemen van de keuzevrijheid, een lager leegstandsrisico en lagere huurverhogingen voor zittende huurders.

In het kader van de modernisering van de organisatie voeren we in 2018 het aanbodmodel in; meer transparantie, meer keuzevrijheid, meer 24 uren digitale dienstverlening tegen lagere personele inzet.

In het nieuwe beleidsplan besteden we aandacht aan de problematiek van de betaalbaarheid voor de huurder. Dat gaat met name over de hoogte van de huurverhogingen en verlaging van de woonlasten in relatie tot energierenovatie. Meer over dit laatste in de paragraaf over strategisch voorraadbeleid.

Maximale huursomstijging

Bij de wettelijk maximale huursomstijging wordt de totale huuropbrengst (de huursom) vergeleken met die van het jaar ervoor. Daarbij wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging, verbetering en nieuwbouw buiten beschouwing gelaten. Huurharmonisatie, de huuraanpassing voor nieuwe huurders, telt wel mee. De maximale toegestane huursomstijging volgens deze berekening is inflatie verhoogd met 1%.

Deze ruimte van 1% zetten wij voor de helft in in de reguliere huurverhoging. Op die wijze houden we 0,5% ruimte om de huren bij nieuwe verhuringen aan te passen (harmonisatie).

Jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse reguliere huurverhoging stellen we vast op inflatie van het voorgaand jaar verhoogd met 0,5%. Bij de verwachte inflatie van 1% levert dit naar verwachting een huurverhoging van gemiddeld 1,5%.



JAARLIJKSE HUURVERHOOGING
GEMIDDELD CA 1,5%

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Mensen die het kunnen betalen krijgen een hogere huurverhoging binnen de volledige ruimte die de wet biedt. Daartoe worden gegevens van de belastingdienst gebruikt. Huurders met een inkomen hoger dan 39.000 bruto krijgen een huurverhoging van 4% boven inflatie¹. Dit is aan de orde bij naar schatting 8 huurders en levert een huursomstijging op van ca 0,1%



TOEPASSEN
INKOMENSAFHANKELIJKE
HUURVERHOOGING

Huursombenadering

Bij de jaarlijkse huurverhoging krijgen niet alle woningen dezelfde huurverhoging. We verhogen de huren bij woningen met een relatief lage huur iets extra en woningen met een relatief hoge huur iets minder, of helemaal niet. De individuele waarde van een woning wordt uitgedrukt in een puntenaantal, zoals vastgelegd in het landelijke woningwaarderingssysteem. Als je de waarde van de woning vergelijkt met de huur die de zittende huurder ervoor betaalt, klopt dat niet altijd met elkaar. Door toepassen van deze huursombenadering komt de huur meer in lijn met de waarde van de woning.



HUURVERHOOGING NAAR
WAARDE VAN DE WONING

Harmonisatie bij nieuwe verhuur: Markthuur met tweehurenbeleid

Bij nieuwe verhuring verhuren we de woningen tegen marktwaarde. Hebben de gegadigden recht op huurtoeslag, dan verlagen we de huur tot vlak onder de betreffende aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Daarbij hanteren we enkele beperkingen:

We delen nog wel in naar leeftijd: Van het bezit van 211 huurwoningen zijn 47 woningen gelabeld voor jongeren, dan wel senioren. De overige woningen zijn voor de leeftijdsgroep van 23-64.

Verder gelden er geen beperkingen: De gegadigde die de langste wachttijd heeft volgens het systeem van telmaanden is vrij om te bepalen of hij een woning wil huren.

Dit heeft meerdere effecten:

1. De woningzoekende staat meer centraal, in tegenstelling tot de woning
2. Mensen die het kunnen betalen krijgen een hogere huur



TWEEHURENBELEID;
KEUZEVRIJHEID VOOR
WONINGZOEKENDEN

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/inhoud/aanpak-scheefwonen>

3. De totale huuropbrengst bij nieuwe verhuur is hoger
4. De huurverhoging bij zittende huurders is iets lager (huursombenadering)

In 2017 heeft Harmonisch Wonen 0,23% meer huur binnengehaald door dit tweehurenbeleid en dat door een iets lagere huurverhoging kunnen “teruggeven” aan de zittende huurders.

Aanbodmodel

In 2018 voeren we het aanbodmodel in. Nu verhuren we nog volgens het optiemodel.

In de praktijk betekent de invoering van deze maatregel in combinatie met het tweehuren beleid dat de keuzevrijheid voor de huurder toeneemt en dat hij de keuze pas hoeft te maken als hij aan de beurt is voor een woning. Beschikbare woningen worden in het aanbodmodel aangeboden aan alle mensen op de wachtlijst. In het huidige optiemodel alleen aan de mensen die bovenaan de wachtlijst staan, in aansluiting op een keus die eerder met ze is vastgelegd. Invoering van het aanbodmodel gaat gepaard met digitalisering van het proces. Woningzoekenden kunnen zich dan online inschrijven. In het voorjaar kiezen we uit de bestaande aanbieders een systeem. In hetzelfde jaar voeren we het in.



INVOERING
AANBODMODEL

Wachtlijstsystematiek

Woningzoekenden worden behandeld op volgorde van inschrijving, waarbij we extra inschrijfduur toekennen op basis van de persoonlijke omstandigheden. Daarmee wordt urgentie geregeld, maar ook bijvoorbeeld de voorrang voor mensen die de TM-techniek beoefenen. Deze systematiek nemen we over in het aanbodmodel en verandert in beginsel niet.

Vergunninghouders

Eind 2017 of begin 2018 verhuren we één woning aan vluchtelingen met een permanente verblijfsstatus (vergunninghouders). We streven naar huisvesten van een gezin. Volgens de verwachting hebben we daarmee in 2018 en mogelijk zelfs voor een aantal jaar voldaan aan ons deel van de gemeentelijke taakstelling.

Huurschulden

Doel bij een effectieve aanpak van huurschulden is de ondersteuning van de huurder zodanig dat de schulden verminderen en de huurder in de woning kan blijven wonen.

Daartoe intensiveren we de samenwerking met lokale hulpverlening, zoals de sociale wijkteams, GGD en politie. Ook verscherpen we in 2018 de incassonorm en gaan in een vroeger stadium doorverwijzen naar de deurwaarder. Op die manier zorgen we voor een lagere uiteindelijke huurschuld als geen enkele hulp meer werkt en het tot een uitzetting komt.

Woonfraude

De laatste jaren zien we een toename van ogenschijnlijke woonfraude in het bezit. We hebben hier voorheen nog nauwelijks mee te maken gehad. In 2017 hebben we de benodigde kennis vergaard, waardoor we in staat zijn één of twee cases aan te pakken.

Leefbaarheid

Beleidsuitgangspunten

Een van de kernwaarden van een goed buurt is een goede “leefbaarheid”. Harmonisch Wonen heeft daar nadrukkelijk een rol. In de eerste plaats zorgt sociale samenhang voor een stabiele buurt.

Ontmoetingsruimte in de buurt draagt daaraan bij. Harmonisch Wonen heeft een gemeenschappelijke ruimte die in gebruik is als “Vegetarisch Restaurant”. De huurovereenkomst is in 2017 in overeenstemming gebracht met de Woningwet.

In onze situatie speelt daar ook de relatie met het TM-gedachtegoed. Bij nieuwe verhuringen geven we voorrang aan mensen die de TM-techniek beoefenen. Daartoe werken we samen met bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad.

Daarnaast hebben we als verhuurder een verantwoordelijkheid voor het “rustig huurgenot”. De rol van harmonisch Wonen is voor een groot deel een signalerende en coördinerende. We werken daartoe steeds intensiever samen met externe partijen.

Ontmoetingsruimte

Door het overeenkomen van een nieuw huurcontract met de beheerder van deze ruimte, daalt in 2018 de huuropbrengst van de ruimte. Daartegenover staat, dat we de huuropbrengst niet meer subsidiëren. Een dergelijke subsidie is in de nieuwe woningwet niet meer toegestaan en op de contractvervaldatum beëindigd. De kosten leefbaarheid nemen hierdoor met 14.300 af in 2018 in vergelijking met 2016. De huuropbrengst neemt met ca 13.000 af. Per saldo ontvangt Harmonisch Wonen nu dus wel huur, waar dat voorheen niet zo was. De relatief lage huur is het gevolg van het opnemen van een aantal maatschappelijke clausules in het contract:

Huurders hebben recht op het “gemeenschappelijk medegebruik” van het pand aan de Donaustraat 184. Dit is vastgelegd in de huurcontracten met al onze huurders. Ingevolge de afspraak met de huurders is er een beheerder aangesteld van de ruimte. De beheerder huurt het pand en houdt er een Vegetarisch Restaurant. In het huurcontract is een verplichting voor de huurder opgenomen met de gebruikers te overleggen over de mogelijkheden van het gebruik van de ruimte. Verder is een omzethuur overeengekomen. Op het moment dat het Restaurant een commercieel rendabele omzet draait, betaalt de huurder een meer gebruikelijke huur voor een dergelijk pand.

Deze regeling is in 2017 op deze manier ingericht en in overeenstemming gebracht met de Woningwet. Het pand is geregistreerd als bedrijfsonroerend goed.

De overlegverplichting met gebruikers was nieuw in 2017 en heeft ten tijde van dit schrijven nog niet plaatsgevonden. Harmonisch Wonen is technisch voorzitter bij deze bijeenkomsten. We ondersteunen hiermee de gebruikers in het optimale gebruik van de ruimte.



Sociaal beheer

In verband met het vaker optreden van problemen met verwarde personen intensiveren we de samenwerking met de sociale wijkteams, GGD en politie. Omdat er vaak sprake is van meervoudige problematiek gaat dit goed samen met de aanpak huurschulden.

Strategisch voorraadbeheer

Beleidsuitgangspunten

Het beleidsuitgangspunt bij het bestaand bezit is duurzame instandhouding en opwaardering naar energieneutraliteit vóór 2050. Er zijn geen sloopplannen. Voor zover de markt en de regelgeving het toelaat voegen we op middellange termijn graag woningen toe op de bestaande locatie van het Sidhadorp. Plannen hiertoe zijn niet concreet en als zodanig niet opgenomen in deze begroting.

Keuzes in het strategisch voorraadbeheer zijn van grote invloed op de financiële positie op lange termijn. Bij deze begroting leveren we een doorkijk van tien jaar, waarin zichtbaar is gemaakt of de gemaakte keuzes financieel haalbaar zijn. Bij deze begroting leveren we één scenario, waarin geen nieuwbouw is opgenomen en waarin vanaf 2021 gestart wordt met woningrenovaties per blok, overigens vooralsnog zonder de opwaardering tot *energie*-renovatie.

Duurzame instandhouding en (Energie)renovatie

In het *Energieakkoord* is afgesproken dat de woningvoorraad in 2021 gemiddeld voldoet aan het energielabel B. Hieraan hebben wij in 2014 al voldaan. We kijken nu naar de volgende stap, die voor nieuwbouw in 2020 actueel wordt; de energieneutrale woning. Deze stap is nog niet benoemd geweest in het beleidsplan 2014-2018. We lopen daarmee vooruit.

GEMIDDELD ENERGIENEUTRAAL IN 2050

We gaan in deze begroting uit van renovatie van het totale bezit. Hierbij vindt per blok of groepje blokken een renovatie plaats in de jaren 2021-2032. In de berekening bij deze begroting is alleen uitgegaan van een basisrenovatie, nog zonder energetische verbetering.

In 2018 nemen we de energetische verbetering verder in onderzoek, mogelijk met ondersteuning van Aedes door gebruik te maken van de “Aedes routekaart”. Als daar een positief resultaat uit komt, kan besloten worden tot het uitbesteden van een proefproject met een enkel blok. Dat doen we zo mogelijk in groter verband in samenwerking met andere partijen, vooral om kosten en risico's te beheersen. Bij positief resultaat kunnen we mogelijk in jaartranches verder werken. Daarbij kijken we steeds naar de haalbaarheid en wordt er per jaar een beslissing genomen. Bij doorgang van het hele project zal de doorlooptijd volgens de huidige inzichten meer dan 10 jaar zijn.

Energetische verbetering willen we ook nadrukkelijk inzetten om de woonlasten van de huurders te verlagen: Een lagere energierekening moet ook leiden tot lagere woonlasten.

Nieuwbouw

Nieuwbouw buiten het Sidhadorp bereiden we alleen nader voor als is aangetoond dat er op de lange termijn voldoende markt voor is, specifiek vanuit de doelgroep van TM-beoefenaren. Dat geldt ook voor het afnemen van woningen in de “Vredeswijk”, initiatief van Stichting Vredeswijk. Her-nieuwde (markt)risicoanalyse, zet twijfels bij de markttechnische haalbaarheid van de sociale huur in de Vredeswijk als aparte “TM-buurt” naast het Sidhadorp en vice versa, wat ertoe heeft geleid dat we hebben aangegeven niet in het project deel te nemen.

MARKTPOTENTIEEL VREDESWIJK ONZEKER

Bij het niet langer deelnemen aan de Vredeswijk nemen we andere opties tot nieuwbouw in onderzoek, zo mogelijk aangrenzend aan het bestaande Sidhadorp.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud vindt plaats conform de geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting MJOB 2018. Behalve groot onderhoud aan badkamers en toiletten in de houtskelet-

GROOT ONDERHOUD BADKAMERS

bouw, wordt er vrijwel geen planmatig onderhoud uitgevoerd in 2018. Vanuit mutatieonderhoud zal er



nog een enkele keuken worden vervangen en we leveren zand aan huurders om paden en terrassen op te hogen.

Inmiddels zijn er drie fasen van de badkamer en toiletrenovatie in de houtskeletbouw afgerond. Er is nog één nieuwe fase te gaan en een afsluitende ronde waarbij het groot onderhoud alsnog wordt uitgevoerd bij de mensen die eerder niet meededen. Tot en met 2019 rekent de aannemer geen prijsindexatie. We ronden dit project af in 2019.

Beleidsplan

In het beleidsplan 2014-2018 zijn de volgende bijzondere werkzaamheden voorzien voor 2018 en zijn de volgende activiteiten uit eerdere jaren nog niet afgerond:

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2016-2018	Verkoop 2 woningen aan bewoners	2015	
2017	Optimaliseren één klantproces		
	Onderzoek woningsamenvoeging		
2016-2017	Nieuwbouw vredeswijk	vervalt	
2018	Optimaliseren één klantproces		
	Verjongen personeelsbestand	2017	

Welke projecten juist wél zijn afgerond lichten we toe in het jaarverslag.

Organisatieontwikkeling

Beleidsuitgangspunten

Harmonisch Wonen is als organisatie te klein om alle taken in eigen huis te doen, waar dat tot dusver prima ging. Twee ontwikkelingen zijn hier debet aan.

1. Professionalisering als gevolg van verzwaarde externe en interne verantwoording tegen lagere bedrijfslasten
2. De trend naar meer digitale dienstverlening

Om hieraan tegemoet te komen gaan we, vooruitlopend op het nieuwe beleidsplan 2019-2022 deels outsourcen en verdergaand digitaliseren. Bij het proces van outsourcen besteden we alleen die taken uit die geen relatie hebben met de identiteit van het Sidhadorp. Al in 2018 starten we met de financiële administratie en invoering van het aanbodmodel.

Personele inzet

In de begroting is rekening gehouden met reguliere (CAO) salarisverhogingen en indexatie.

In verband met pensionering werden er in 2017 en 2019 personeelwisselingen voorzien. De wisseling in 2017 is door afsluiten van een nieuw tijdelijk contract uitgesteld tot 2018. De vacature op de financiële administratie vullen we niet op. De taken gaan we uitbesteden. We verwachten daarmee beter tegemoet te kunnen komen aan de behoefte aan toenemende professionaliseren en externe verantwoording, o.a. als gevolg van de woningwet. In de begroting is vanaf 2018 hiervoor een bedrag van €25.000 opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de lasten als we het in eigen huis zouden houden. Er zijn nog geen offertes, dus het bedrag is een schatting. De huidige medewerker blijft nog een half jaar in dienst, voor de goede afronding van het jaarverslag 2017 en voor een stuk overdracht. Dit veroorzaakt tijdelijk hogere lasten.

Aan wie het werk wordt uitbesteedt is nog niet vastgesteld. Criteria hiervoor werken we uit in een apart document.

Digitalisering

In het kader van outsourcing en digitalisering hebben we in 2017 besloten in beginsel vooralsnog te blijven bij de huidige aanbieder NCCW. Het BISNOA-pakket is een cloudservice en daardoor uitstekend geschikt om vanuit meerdere locaties te werken. Om de mogelijkheden hiertoe te versterken gaan we in 2018 over op digitaal factureren.

In het kader van de modernisering van de organisatie voeren we in 2018 het aanbodmodel in; meer transparantie, meer keuzevrijheid, meer 24 uren digitale dienstverlening tegen lagere personele inzet. De outsourcing van de financiële administratie heeft tot gevolg dat we minder personeel op kantoor hebben en het klantenwerk aan de balie onder druk kan komen te staan. Digitalisering van het woningzoekendenproces door invoering van het aanbodmodel maakt dat beheersbaar.

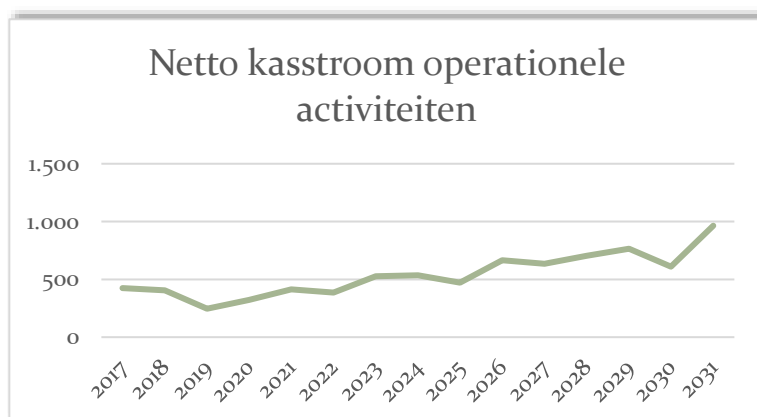
Financiële positie

Harmonisch Wonen heeft een gezonde financiële positie. In de prognose is zichtbaar dat de ratio's verbeteren. In lijn met het vorig jaar gekozen scenario is dit inclusief (levensduurverlengende) investeringen, maar nog zonder energierenovatie. De verbeterende ratio's zorgen voor een toenemende investeringscapaciteit. We voorzien die hard nodig te hebben vooral in het kader van het moderniseren van het bezit: CO₂ neutraal in 2050. De omvang van die financiële opgave brengen we in 2018 op hoofdlijn in beeld. Behoudend financieel beleid is hiervoor noodzakelijk.

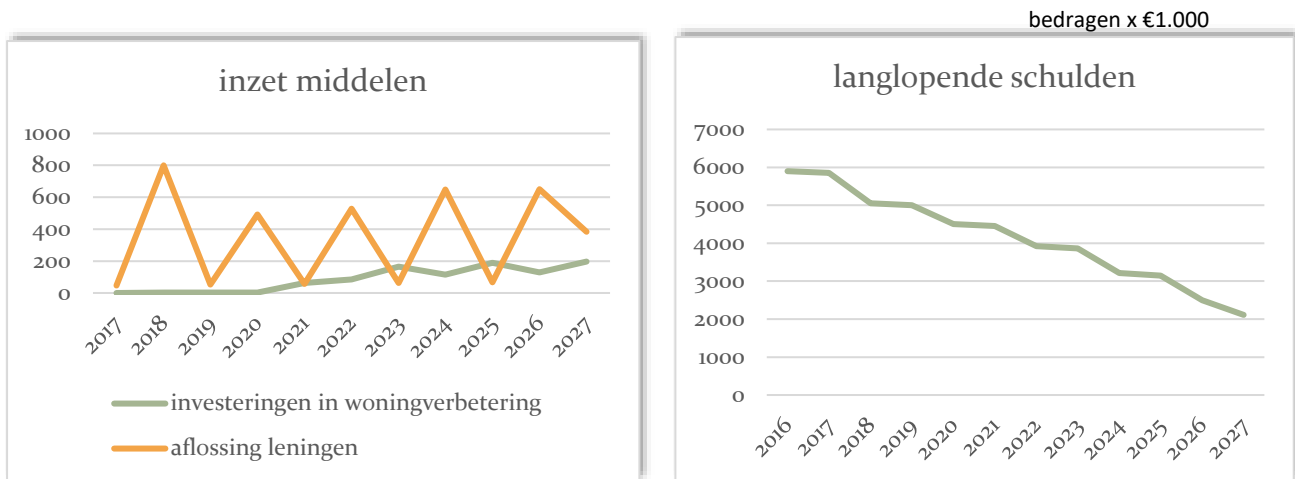
In relatie tot de voortgang en marktonzekerheid van nieuwbouw in Vredeswijk, houden we in deze begroting en prognose geen rekening met nieuwbouw. Het gebrek aan degelijke marktonderbouwing heeft ertoe geleid dat we eind 2017 hebben aangegeven niet te kunnen deelnemen aan dit project.

De financiële positie in beeld:

Belangrijk is dat de operationele kasstroom positief is, zodat in de loop der jaren middelen beschikbaar zijn om, hetzij te investeren, hetzij de schuldpositie te verminderen. In alle jaren is de kasstroom ruim boven nul en er is een gezonde trend zichtbaar.



De middelen die met de positieve kasstroom genereren zetten we als volgt in (bedragen x 1.000):

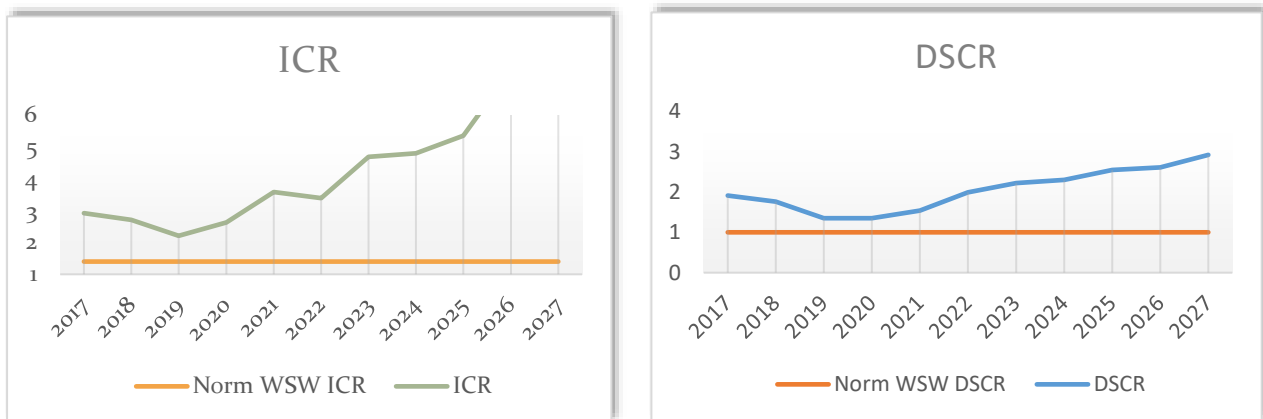


Door de in 2005 ingezette portefeuillestrategie valt er iedere twee jaar een lening vrij. De leningen hebben in de meeste gevallen een omvang van 1 miljoen, waarvan we steeds slechts een deel hoeven te herfinancieren.

Hoe bepaal je wat een verantwoorde scenariokeuze is?

Allereerst is er de rentedekkingsgraad (**ICR** - Interest Coverage Ratio): Kunnen we de rente betalen voor de opgenomen leningen?

In onderstaande grafiek is te zien dat in het gekozen scenario voldaan wordt aan de WSW norm. In het kader van het spreidingsbeleid in het onderhoud is de ICR norm van het WSW een goede richtlijn. In geen jaar mag het voorkomen dat er zoveel aan onderhoud wordt uitgegeven, dat de ICR onder

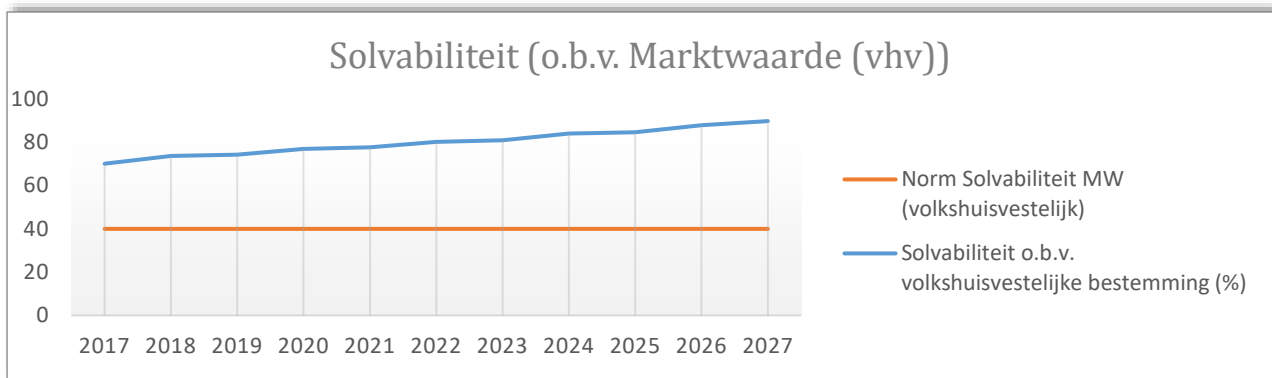


de norm komt. Indien er meer investeringen nodig zijn in verband met energierenovatie, dan kan de renovatie over een langere periode worden uitgesmeerd door minder blokken per jaar te doen.

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 de grafiek is ook de minimumnorm in beeld gebracht.

Beide grafieken geven aan dat er in de prognose in de komende jaren extra ruimte kan ontstaan voor investeringen.

Door het aflossen van leningen neemt het eigen vermogen en de solvabiliteit toe:



Gehanteerde parameters

De gehanteerde parameters zijn gelijk aan de normparameters Aw:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.	2023 e.v
Inflatie	1.4%	1.4%	1.5%	1.6%	1.6%	1.8%	2%
Loonstijging	1.6%	2.2%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.5%
Bouwkostenstijging		2.2%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.5%
Rente geborgd WSW		1.55%	2.35%	3.05%	3.15%	3.15%	oplopend

Begroting 2018

Waarderingsgrondslagen

Ingevolge de woningwet waarden we het vastgoed sinds 2017 op marktwaarde conform het handboek bij de Woningwet. De begroting is opgesteld in het programma FMP, wat hiervoor gecertificeerd is.

Bijzonderheden

Toegerekende organisatiekosten

Vergoeding en kosten RvC

De vergoeding RvC is in de conceptbegroting verhoogd om tegemoet te komen aan de toegenomen werkbelasting. De vergoedingen zijn nu nog ruim lager dan de normplafonds in de VTW beroepsregel. We gaan uit van een ingroei over een aantal jaar tot 90% van de plafonds uit de VTW beroepsregel. Voor 2018 is in deze begroting rekening gehouden met een vergoeding lid van €5215 excl. btw per jaar (ca 78% van VTW-plafond) en voor de voorzitter €7653 excl. btw per jaar (ca 77% van VTW-plafond).

In de kosten is rekening gehouden met externe ondersteuning in de zelfevaluatie à 1500,-.

Diverse advieskosten

Daarnaast is rekening gehouden met extra kosten in verband met een check op de WOZ waarde van het bezit. Deze check verdient zichzelf terug door lagere OZB en verhuurdersheffing (nog niet ingerekend).

Promotiekosten

Er is rekening gehouden met 5000 extra promotiekosten in het kader van de gezamenlijk promotieactiviteiten met SOWCI-Lelystad, SHL en SHB. Dit is in lijn met het eindverslag van de commissie, waarbij de kosten gelijk verdeeld worden over de vier stichtingen. Dit moet nog door de diverse besturen worden goedgekeurd.

Personeelskosten

Wegens de outsourcing van de financiële administratie komen de betreffende personeelskosten te vervallen vanaf medio 2018. Dit leidt tot een daling in de kosten in twee stappen in 2018 en 2019.

Werk derden informatievoorziening

Deze post is verhoogd met 25.000 in verband met de outsourcing financiële administratie. Het bedrag is vooralsnog gelijkgesteld aan de huidige kosten van het eigen personeel. Verder is in deze post rekening gehouden met ca 2500 extra kosten als gevolg van het lopende boekenonderzoek vpb door de belastingdienst.

Heffingen en belastingen

Vennootschapsbelasting vpb

In verband met te verrekenen verliezen als gevolg van waardedaling van het bezit hebben we de afgelopen jaren geen vpb betaald. Vanaf 2018 is dat afgelopen en in de jaren 2019-2021 hebben we te maken met een “dubbele” last doordat volgens de prognose in die jaren de waarde stijging van het bezit leidt tot extra fiscale winst. Dat stopt op het moment dat de oorspronkelijke waarde uit de fiscale beginbalans weer is bereikt. Vanaf dat moment is de situatie genormaliseerd en betalen we belasting over het in dat jaar gerealiseerde fiscaal resultaat op basis van de kasstroom. Wanneer dat is, is afhankelijk van de stijging van de WOZ waarden van het bezit.

In 2017 hebben landelijke verkiezingen plaatsgevonden en eind 2017 is een nieuwe regering geïnstalleerd. In het regeerakkoord is voorgenomen het belastingpercentage te verlagen en de renteaftrek te beperken tot 30% van de fiscale winst. Het verlaagde percentage (van 25% naar 21%) is voorzichtigheidshalve nog niet verwerkt in de meerjaren doorrekening van deze begroting. Het is nog onzeker wanneer dit in wetgeving wordt omgezet en het wetgevingsproces moet nog worden gestart. Mocht dit onverkort worden doorgevoerd dan daalt de belastingdruk met gemiddeld ca €20.000 per jaar. Daartegenover staat de beperking van de renteaftrek tot maximaal 30% van het fiscaal resultaat. Voorlopige doorrekening van dat vooruitzicht laat geen negatieve gevolgen zien: De verwachting is dat in alle jaren de rentelasten lager zijn dan 30% van het fiscaal resultaat.

Saneringsheffing

Het WSW schrijft voor rekening te houden met een jaarlijkse last van ca 1% van de huursom voor de komende 5 jaar. In de begroting voor die jaren is uitgegaan van een heffing van €15.000,- en oplopend met de huursom.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing neemt af vanaf 2018, omdat vanaf dat jaar de eerste 50 woningen zijn vrijgesteld. Dat was de eerste 10.

Balans

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.17.1

ALM variant: Begroting 2018 - basis + herfin 250k + corr VPB.alm

Laatst gewijzigd: 25/10/2017 14:35

DAEB en niet-DAEB salderen

Balans

2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027

Activa

Materiële vaste activa	19.483	19.550	19.625	19.722	19.841	19.979	20.165	20.398	20.635	20.891	21.133	21.385
DAEB vastgoed in exploitatie	18.691	18.765	18.841	18.935	19.048	19.180	19.360	19.586	19.814	20.063	20.296	20.541
Niet-DAEB vastgoed in expl.	775	778	781	785	789	794	801	809	817	825	833	841
MVA ten dienste van expl.	18	7	4	3	4	4	4	4	4	4	4	2
Latente belastingvorderingen	152	18	16	14	12	10	8	6	4	2	1	0
Vaste activa	19.635	19.567	19.640	19.736	19.853	19.988	20.172	20.404	20.638	20.893	21.134	21.385
Huurdebiteuren	12	15	15	15	16	16	16	17	17	17	18	18
Overige voorraden	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Belastingen premies en soc.verz.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Overige vorderingen	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Overlopende activa	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Liquide middelen	258	634	225	425	230	533	282	587	343	559	431	483
Vlottende activa	319	697	288	488	294	597	347	652	409	624	497	550
Totaal activa	19.954	20.265	19.928	20.224	20.147	20.586	20.519	21.056	21.047	21.518	21.631	21.935

Passiva

Overige reserves	5.783	6.059	6.474	6.724	7.103	7.521	7.911	8.440	8.985	9.455	10.160	10.799
Herwaarderingsreserve	8.061	8.139	8.217	8.315	8.433	8.510	8.613	8.683	8.807	8.875	8.989	9.045
Eigen vermogen	13.844	14.198	14.691	15.039	15.536	16.032	16.524	17.123	17.792	18.330	19.149	19.845
Langlopende schulden	5.900	5.852	5.053	5.001	4.470	4.414	3.856	3.794	3.114	3.046	2.366	1.977
Schulden aan leveranciers	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
Belastingen premies en soc.verz.	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Overige schulden	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Overlopende passiva	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Opgelopen rente leningen o/g	128	133	103	103	59	59	58	57	60	60	34	32
Kortlopende schulden	210	215	184	184	140	140	139	139	142	141	115	113
Totaal passiva	19.954	20.265	19.928	20.224	20.147	20.586	20.519	21.056	21.047	21.518	21.631	21.935

Resultatenrekening

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.17.1

ALM variant: Begroting 2018 - basis + herfin 250k + corr VPB.alm

Laatst gewijzigd: 25/10/2017 14:35

DAEB en niet-DAEB salderen

Resultatenrekening (functioneel)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Huuropbrengsten	1.457	1.478	1.506	1.542	1.580	1.620	1.654	1.686	1.720	1.754	1.789
Huurinkomsten	1.462	1.485	1.519	1.555	1.593	1.633	1.668	1.700	1.734	1.769	1.804
Huurderving	-5	-7	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-15
Opbrengst servicecontracten	20	22	23	23	24	24	25	25	26	27	27
Kosten servicecontracten	-20	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-27	-27
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-465	-485	-471	-480	-492	-504	-493	-500	-513	-525	-537
Personeelslasten	-156	-145	-133	-136	-139	-142	-146	-150	-153	-157	-161
Lonen en salarissen	-108	-96	-86	-88	-90	-92	-94	-97	-99	-102	-104
Sociale lasten en pensioenlasten	-37	-33	-32	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-37	-38
Overige personeelskosten	-11	-16	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19
Bedrijfskosten	-123	-171	-169	-172	-177	-181	-168	-172	-176	-181	-185
RvC	-24	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-34	-35	-36	-37
Huisvestingskosten	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-17
Accountantskosten	-20	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-24	-24	-25
Werk derden informatievoorziening	-19	-47	-45	-46	-47	-48	-49	-51	-52	-53	-55
Advieskosten	-3	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5
Automatiseringskosten	-12	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-18	-18
Overige algemene kosten	-12	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-18	-18
Promotiekosten	-3	-8	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7
Contributie Aedes	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Saneringsheffing	-14	-15	-16	-16	-17	-18	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Belastingen	-60	-60	-61	-63	-64	-66	-67	-69	-71	-73	-74
Verzekeringen	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Verhuurderheffing	-112	-100	-102	-104	-106	-109	-106	-103	-106	-108	-110
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-11	-5	-3	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Lasten onderhoudsactiviteiten	-368	-339	-294	-218	-185	-420	-315	-335	-449	-259	-341
Planmatig onderhoud	-343	-309	-264	-187	-152	-387	-282	-300	-413	-222	-304
Klachtenonderhoud	-25	-30	-31	-31	-32	-33	-34	-35	-35	-36	-37
Overige directe operationele lasten expl. bezit	-2	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	621	651	736	839	899	691	842	847	754	966	906
Overige bedrijfsopbrengsten	20	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
Leefbaarheid	-7	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Niet-gerealiseerde waardever. Voedport.	78	78	98	118	77	103	70	124	69	114	56
Overige mutatie MVA in exploitatie *	78	78	98	118	137	186	233	237	257	242	253
Overboeking vanuit MVA in ontwikkeling	0	0	0	0	-60	-83	-164	-113	-188	-128	-197
Kasstroom Invest. Verbeteringen	0	0	0	0	-60	-83	-164	-113	-188	-128	-197
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78	78	98	118	77	103	70	124	69	114	56
Rentebaten	0	0	0	1	3	5	7	8	9	11	10
Rentelasten	-222	-196	-193	-147	-153	-149	-134	-135	-98	-69	-64
Overige financiële kosten	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Saldo financiële baten en lasten	-225	-199	-196	-150	-153	-147	-131	-130	-92	-61	-57
Resultaat voor belasting	487	531	639	809	824	647	781	842	731	1.019	906
Vennootschapsbelasting	-134	-38	-291	-312	-328	-154	-183	-172	-193	-200	-210
Jaarresultaat	353	494	348	497	496	493	598	669	538	819	696

Kasstroomoverzicht

Alle bedragen x 1000

Versie: FMP 6.17, Service Release 1

ALM variant: Begroting 2018 - basis + herfin 250k.alm

Laatst gewijzigd: 04/10/2017 07:58

DAEB en niet-DAEB salderen

Kastromen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cashflow operationele activiteiten	423	404	246	321	412	386	527	535	471	664	636
Ontvangsten	1.495	1.504	1.532	1.570	1.610	1.653	1.690	1.724	1.759	1.796	1.832
Huur	1.455	1.478	1.506	1.542	1.580	1.619	1.654	1.686	1.719	1.754	1.789
Huurinkomsten	1.462	1.485	1.519	1.555	1.593	1.633	1.668	1.700	1.734	1.769	1.804
Huurderving	-5	-7	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-15
Mutatie Huurdebiteuren	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	40	26	27	27	28	28	29	30	31	31	32
Overige exploitatiebaten	20	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
Opbrengst servicecontracten	20	22	23	23	24	24	25	25	26	27	27
Rentebaten	0	0	0	1	3	5	7	8	9	11	11
Uitgaven	-1.072	-1.101	-1.287	-1.248	-1.198	-1.267	-1.164	-1.189	-1.289	-1.133	-1.196
Personeelskosten	-156	-145	-124	-127	-130	-133	-136	-139	-143	-146	-150
Lonen en salarissen	-108	-96	-86	-88	-90	-92	-94	-97	-99	-102	-104
Sociale lasten en pensioenlasten	-37	-33	-32	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-37	-38
Overige personeelskosten	-11	-16	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7
Lasten onderhoud	-368	-321	-279	-208	-176	-398	-299	-317	-425	-246	-323
Planmatig onderhoud	-343	-291	-248	-176	-144	-365	-265	-283	-389	-209	-286
Klachtenonderhoud	-25	-30	-31	-31	-32	-33	-34	-35	-35	-36	-37
Bedrijfskosten	-115	-158	-155	-159	-163	-166	-171	-175	-179	-184	-188
RvC	-24	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-34	-35	-36	-37
Leefbaarheid	-7	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Huisvestingskosten	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-17
Accountantskosten	-20	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-24	-24	-25
Werk derden informatievoorziening	-19	-47	-45	-46	-47	-48	-49	-51	-52	-53	-55
Advieskosten	-3	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5
Automatiseringskosten	-12	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-18	-18
Overige algemene kosten	-12	-15	-15	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-18	-18
Promotiekosten	-3	-8	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7
Contributie Aedes	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Belastingen	-60	-60	-61	-63	-64	-66	-67	-69	-71	-73	-74
Verzekeringen	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Overige bedrijfskosten	-149	-142	-145	-148	-152	-156	-136	-134	-138	-141	-144
Kosten servicecontracten	-20	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-27	-27
Saneringsheffing	-14	-15	-16	-16	-17	-18	0	0	0	0	0
Heffing Aw	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Verhuurderheffing	-112	-100	-102	-104	-106	-109	-106	-103	-106	-108	-110
Overige directe oper. lasten bezit	-2	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5
Rentelasten	-217	-226	-193	-191	-154	-151	-135	-133	-99	-96	-66
Overige financiële kosten	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Venootschapsbelasting	0	-42	-322	-346	-353	-190	-212	-215	-227	-241	-243
VPB	-134	-44	-324	-348	-355	-192	-214	-217	-229	-242	-243
Mutatie Latente belastingvorderingen	134	2	2	2	2	2	2	2	2	1	0
Cashflow (des)investeringen	0	-2	-2	-2	-58	-78	-148	-100	-161	-108	-159
Verbetering bestaand bezit	0	0	0	0	-56	-76	-146	-98	-159	-106	-159
Investeringen MVA ten dienste van expl.	0	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	0
Cashflow financieringsactiviteiten	-47	-800	-52	-515	-56	-550	-62	-686	-67	-708	-423
Nieuwe leningen o/g	0	0	0	539	0	283	0	498	0	363	0
Stortingen leningen o/g	0	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-47	-1.050	-52	-1.054	-56	-834	-62	-1.185	-67	-1.070	-423

Toename geldmiddelen	376	-398	192	-196	298	-243	317	-252	242	-152	53
----------------------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	----

Kengetallen

Versie: FMP 6.17.1

ALM variant: Begroting 2018 - basis + herfin 250k + corr VPB.alm

Laatst gewijzigd: 25/10/2017 14:35

DAEB en niet-DAEB salderen

Financiële kengetallen

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	0	2,92	2,71	2,29	2,74	3,68	3,52	4,81	5,03	5,58	7,84	10
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar			2,75									
Minimum norm ICR DAEB (en verlicht regime)	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Minimum norm ICR niet-DAEB	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
DSCR	0	1,91	1,76	1,39	1,4	1,57	2,04	2,25	2,37	2,59	2,69	2,97
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar			1,58									
Minimum norm DSCR DAEB (en verlicht regime)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Minimum norm DSCR niet-DAEB	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Solvabiliteit balans (%)	69,4	70,1	73,7	74,4	77,1	77,9	80,5	81,3	84,5	85,2	88,5	90,5
Solvabiliteit bedrijfswaarde (%)	53,7	54,7	59,6	60,2	63,4	65,2	70	72,2	78,1	80,7	85,7	88,8
Solvabiliteit marktwaarde (%)	69,4	70,1	73,7	74,4	77,1	77,9	80,5	81,3	84,5	85,2	88,5	90,5
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming (%)	69,4	70,1	73,7	74,4	77,1	77,9	80,5	81,3	84,5	85,2	88,5	90,5
Minimum norm DAEB (en verlicht regime) (%)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Minimum norm niet-DAEB (%)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Maximum norm op scheidingsdatum niet-DAEB (%)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Loan to Value bedrijfswaarde bruto (%)	46,4	46,1	40	39,9	36,4	35,4	29,8	28,1	21,5	19,2	14,1	10,9
Loan to Value bedrijfswaarde netto (%)	46,4	46,1	40	39,9	36,4	35,4	29,8	28,1	21,5	19,2	14,1	10,9
Maximum norm LTV bedrijfsw. netto DAEB (en verlicht regime) (%)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Maximum norm LTV bedrijfswaarde netto niet-DAEB (%)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Loan to Value marktwaarde bruto (dekkingsratio bruto) (%)	30,3	29,9	25,8	25,4	22,5	22,1	19,1	18,6	15,1	14,6	11,2	9,2
Loan to Value marktwaarde netto (dekkingsratio netto) (%)	30,3	29,9	25,8	25,4	22,5	22,1	19,1	18,6	15,1	14,6	11,2	9,2
Maximum norm LTV marktsw. netto DAEB (en verlicht regime) (%)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Maximum norm LTV marktwaarde netto niet-DAEB (%)	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Loan to Value WOZ-waarde bruto (%)	26	25,8	21,9	21,4	18,7	18	15,4	14,8	11,9	11,3	8,6	7
Loan to Value WOZ-waarde netto (%)	26	25,8	21,9	21,4	18,7	18	15,4	14,8	11,9	11,3	8,6	7
Loan to Value leegwaarde bruto (%)	24,1	23,5	19,9	19,2	16,8	16,2	13,9	13,3	10,6	10,2	7,7	6,3
Loan to Value leegwaarde netto (%)	24,1	23,5	19,9	19,2	16,8	16,2	13,9	13,3	10,6	10,2	7,7	6,3
Direct rendement (%)	0	3,38	3,44	3,85	4,35	4,63	3,56	4,19	4,17	3,67	4,64	4,3
Gemiddelde direct rendement voor eerste 5 jaar			3,97									
Schuld per gewogen VHE (bruto € x1.000)	26,6	26,4	22,8	22,5	20,1	19,9	17,4	17,1	14	13,7	10,7	8,9
Schuld per gewogen VHE (netto € x 1.000)	26,6	26,4	22,8	22,5	20,1	19,9	17,4	17,1	14	13,7	10,7	8,9

