

Woningstichting Nieuwkoop

Op volle kracht vooruit!

BEGROTING 2014

Postadres
Postbus 122
2420 AC Nieuwkoop

Bezoekadres huurders
De Verbinding 10
2421 EX Nieuwkoop

Bezoekadres directie, administratie en secretariaat:
Kennedyplein 5b
2421 EN Nieuwkoop

Woningstichting Nieuwkoop
Versie 4 16 januari 2014

INHOUDSOPGAVE	Blz.
INLEIDING	2
1. BELEIDSVOORNEMENS 2014	4
2. WONEN EN WONINGMARKT	6
3. VASTGOED	9
4. PERSONEEL EN ORGANISATIE	10
5. FINANCIËN	11
6. DEELNEMINGEN	12
7. BEGROTING 2014	13
8. MEERJARENBEGRADING 2014- 2018	16
9. PROGNOSE KASSTROMEN 2014- 2018	17

INLEIDING

Meer dan ooit zullen corporaties zich moeten bezinnen op hun taken en op hun toekomst. Zo ook Woningstichting Nieuwkoop (WSN). De overheidsmaatregelen, zoals de verhuurderheffing, maken het ons niet gemakkelijk. Er moet een flinke som geld overgemaakt worden naar Den Haag, geld dat we liever zouden investeren in ons werkgebied Nieuwkoop. Het is echter niet anders.

In de afgelopen maanden hebben we onderzocht of wij onze opgave in Nieuwkoop als zelfstandige corporatie kunnen blijven waarmaken. En het antwoord is ja, maar het roer moet wel om. Ook al zijn we voor de komende jaren financieel op orde.

We moeten keuzes maken. Aan het eind van 2013 zijn wij hierover ook in gesprek gegaan met onze stakeholders en we kwamen tot dezelfde conclusies. De brede taakopvatting die de WSN in de afgelopen jaren heeft kunnen voeren, is niet langer houdbaar. En misschien ook wel niet meer nodig. Dat neemt natuurlijk niet weg dat we heel trots zijn op bijvoorbeeld het Kaleidoskoop. Maar in de toekomst zal WSN zich toch in de kern toeleggen op het leveren van goede en betaalbare huisvesting voor iedereen, die hier zelf niet of onvoldoende in kan voorzien. En dat is in deze tijden al een opgave op zich.

In 2014 zullen wij onze keuzes vertalen naar een nieuw ondernemingsplan 2014-2018 waaruit duidelijk zal worden wat Nieuwkoop mag verwachten van de WSN. We zullen bij de totstandkoming hiervan in gesprek blijven met onze partners. Onze opvatting hierbij is dat ieder zijn eigen verantwoordelijkheid heeft maar dat wij meer kunnen realiseren als we ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid, de maatschappelijke opgave samen oppakken en weten te realiseren.

In de afgelopen jaren heeft het accent van WSN vooral gelegen op het realiseren van nieuwe vastgoedprojecten, die moeten beantwoorden aan de vergrijzingsvraag maar juist ook voor de starters en de jongeren zoals de Stevenszaak en de bibliotheek. We hopen in het voorjaar te starten met de woonzorgzone in Nieuwveen, maar zullen ons daarnaast vooral gaan richten op het kwalitatief in stand houden en verbeteren van de bestaande, oudere, voorraad. Het groot onderhoud project aan de Elzenstraat is hier een mooi voorbeeld van.

Door alle grote nieuwbouwprojecten van de afgelopen jaren heeft onze dienstverlening helaas soms ook wat onder druk gestaan. Als dorpse corporatie, die dicht bij haar huurders wil staan, ligt hier bij ons voor het komende jaar de uitdaging om onze binding met onze huurders te verbeteren en te versterken.

De verhuurderheffing heeft het noodzakelijk gemaakt dat wij de huren ook in het komende jaar zullen verhogen. En we zullen gebruik gaan maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging om de doorstroming te bevorderen. Met onze huurdersbelangenvereniging blijven wij in gesprek over de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van onze huurwoningen.

We leggen de rekening niet alleen bij onze huurders neer. Momenteel wordt het werk bij WSN al met minder mensen gedaan, maar we zullen de broekriem intern ook nog verder gaan aanhalen.

Vanuit Den Haag verwachten wij nog wel het nodige wat op ons pad zal komen. Maar we geloven vooral in onze eigen kracht in Nieuwkoop. Samen met onze partners en in overleg met onze huurders, de huurdersbelangenvereniging en de Gemeente Nieuwkoop, wil de WSN op volle kracht vooruit!

Dit en andere thema's staan centraal in de Begroting 2014, die voor u ligt.

We hopen dat u als belanghouder met ons mee wilt denken en discussiëren over de oplossingen die nodig zijn in de volkshuisvesting in Nieuwkoop in het komende jaar en de daaropvolgende jaren.

Annelies Barnard
Directeur-bestuurder

1. BELEIDSVOORNEMENS 2014

Voor WSN zal 2014 het jaar worden, waarin wij onze zelfstandige koers voor de komende jaren zullen formuleren in een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2014-2018.

1.1 Nieuw ondernemingsplan 2014-2018

WSN zal zich in de komende jaren toeleggen op het leveren van goede en betaalbare woningen voor haar huidige en toekomstige huurders in Nieuwkoop, Noorden en Nieuwveen. De keuze om dit zelfstandig te realiseren betekent dat WSN hard aan de slag gaat om haar plannen voor de komende jaren te vertalen in een nieuw ondernemingsplan. Daarbij weten we dat we het met minder investeringsvermogen moeten doen dan vroeger. Maar we kunnen en willen blijven investeren. We staan dus voor het maken van keuzes. Op basis van de maatschappelijke opgave zal worden bepaald welke activiteiten WSN in de komende jaren zal gaan oppakken. Bij het opstellen en uitwerken van deze keuzes zullen wij onze stakeholders en in het bijzonder onze huurdersbelangenvereniging nadrukken betrekken.

1.2 Goede en betaalbare woningen

We focussen ons op de huurders, die gezien hun inkomen afhankelijk zijn van de sociale huur. Betaalbaar wonen wil zeggen dat de woonlasten voor huurders op te brengen zijn. Dat willen we bereiken door een verantwoord huurbeleid en door het bieden van meer differentiatie in prijs en kwaliteit. We gaan het in 2013 opgezette Strategisch Voorraad Beleid implementeren. Hoe beter onze woningen zijn toegesneden op de huidige en toekomstige vraag, hoe beter we onze bewoners kunnen bedienen. En wat niet (meer) passend is, kan misschien wel passend worden gemaakt voor een andere doelgroep. Slopen ligt niet voor de hand. Bij de keuzes die we maken in beheer, onderhoud, woningverbetering en het huurbeleid staat de vraag centraal: wat sluit aan bij de vraag van onze bewoners en waarmee neemt de waarde van het vastgoed ook op de langere termijn toe en kunnen de woonlasten betaalbaar blijven. Hierdoor kunnen wij niet alleen zorgen dat onze bewoners nu prettig wonen, maar dat de woningvoorraad ook passend blijft aan de toekomstige vraag van onze doelgroepen.

1.3 Financiële continuïteit

Binnen de gestelde financiële randvoorwaarden realiseren we zo optimaal mogelijk onze volkshuisvestelijke ambities en doelstellingen. Met de verhuurder- en saneringsheffingen blijft het voor WSN belangrijk om zorg te dragen voor financiële continuïteit. We bepalen hoe we binnen een redelijke prijs-kwaliteitsverhouding kunnen besparen om de exploitatie financieel rond te krijgen. We blijven binnen WSN besparen op onze organisatiekosten.

Het bovenstaande betekent dat WSN niet zonder meer onrendabel investeert. We blijven zoeken naar een optimum tussen onze financiële draagkracht, al aangegane verplichtingen en ons herijkte strategische voorraad beleid.

Ook in 2014 blijven we inzetten op de verkoop van een aantal woningen. We zullen daarbij aan de nieuwe kopers geen extra kortingen of een terugkoopregeling meer aanbieden. Met verkoop willen wij enerzijds een gunstige effect op de doorstroming realiseren, maar de verkoop zal ook vooral gericht zijn op het realiseren van een positief effect op onze kasstromen.

1.4 **Goede dienstverlening**

Als een kleine dorpse corporatie vinden wij het belangrijk onze huurders en woningzoekenden een goede dienstverlening te bieden. We willen graag dat onze huurders en woningzoekenden zich thuis voelen bij WSN en ten alle tijden goed geholpen worden door onze medewerkers.

Door alle nieuwbouw en helaas soms ook wat knelpunten na de oplevering, heeft de dienstverlening wat onder druk gestaan. In 2014 willen we onze dienstverlening weer op orde hebben. Dat betekent voor ons dat onze bewoners weer goed en snel worden geholpen. Om dit bereiken passen we onze klantprocessen aan, maken we prestatieafspraken met leveranciers die voor ons het klachtenonderhoud uitvoeren en sturen wij op een klantgerichte houding en gedrag van onze medewerkers. Maar vooral willen wij met u in contact blijven.

2. WONEN EN WONINGMARKT

2.1 Inleiding

Betaalbare en goede woningen bieden voor de lagere en middeninkomen doelgroepen (<€ 43.000,-) blijft ook in 2014 één van de hoofddoelstelling van WSN. WSN zal echter wel gebruik (blijven) maken van de ruimte die de beleidsmaatregelen uit het regeer- en woonakkoord bieden om tot meer marktconforme huurtarieven te komen. Woningen van WSN zijn ook in 2014 te huur, te huur of te koop of alleen te koop (geselecteerde lege woningen).

2.2 Huurbeleid

Woningstichting Nieuwkoop heeft een nieuw huurbeleid. In nauwe samenspraak met de huurdersbelangenvereniging is dit nieuwe beleid tot stand gekomen.

Zolang het WWS nog niet is afgeschaft, hanteert WSN de volgende uitgangspunten bij het vaststellen van de huurtarieven.

1. Voor de ijzeren voorraad woningen, de oudere woningvoorraad van WSN met een bouwjaar van voor ca. 1968, wordt in 2013 voor de huur gemiddeld 85% van het WWS genomen.
2. Voor alle Te Woon woningen (de woningen met een bouwjaar van na ca. 1968) gaat WSN in 2013 uit van 90% van het WWS.
3. De vrije sector woningen worden marktconform verhuurd.

Alle sociale huurwoningen (< € 699,48 in 2014) worden in 2014 verhuurd conform het Europa-besluit. In 2014 is deze inkomensgrens vastgesteld op € 34.678,-). Eind 2013 is in de Tweede Kamer een motie aangenomen om deze grens te verhogen naar € 38.000,- De minister zal dit in Europa ter discussie stellen en indien mogelijk verwerken in de nieuwe herzieningswet die in loop van 2014 zal worden vastgesteld. WSN stuurt niet op de 90%-10% norm binnen het Europa-besluit.

Alle sociale huurwoningen worden in principe verhuurd aan de doelgroep, tenzij we een uitzondering moeten/kunnen maken in verband met dorpsvernieuwing, urgentie of een bijzondere toewijzing.

Op grond van het Woonakkoord en politieke besluitvorming wordt een corporatie de mogelijkheid geboden om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Met dit beleid wil het kabinet zorgen dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor lagere inkomensgroepen. Het kabinet wil hiermee de doorstroming van hogere inkomensgroepen stimuleren en het scheefhuren tegengaan. WSN zal - net als in 2013 - ook in 2014 wederom gebruik maken van de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Om de doorstroming te bevorderen krijgen voortaan zittende (55+) huurders van WSN voorrang bij het huren van onze sociale senioren nieuwbouwappartementen.

Met de huurverhogingen zullen meer woningen in de vrije sector terecht komen. WSN streeft er naar uiteindelijk maximaal 10% van haar woningen in de vrije sector aan te bieden.

Per inkomenscategorie is de volgende huurverhoging per 1 juli 2014 van toepassing:

- a. Voor woningen met een huurprijs < € 699,48 per maand;

Inkomen	% huurverhoging
Alle huishoudens met een	basishuurverhogingspercentage

huishoudinkomen tot € 34.085,- (conform peiljaar huurtoeslag)	
Alle huishoudens met een huishoudinkomen tussen € 34.058 en € 43.602,-	basishuurverhogingspercentage + 0,5%
Alle huishoudens met een huishoudinkomen > € 43.602,-	basishuurverhogingspercentage + 2,5%

b. Voor woningen met een huurprijs > € 699,48 per maand;

Inkomen	% huurverhoging
Alle huishoudens. Geen inkomenstoets.	Basishuurverhogings-percentage

Over 5 jaar (2017) is het de verwachting dat met het nieuwe huurbeleid de ijzeren voorraad nog voor meer dan 90% bestaat uit goedkope en betaalbare woningen. Van de Te Woon voorraad valt over 5 jaar met een streefhuurpercentage van 90% nog ca. 40% in de categorie goedkoop/betaalbaar.

Jaarlijks zal hoe dan ook samen met de HBV een herijking en evaluatie van het huurbeleid plaatsvinden, als afgesproken in het nieuwe huurbeleid

2.3 Een nieuw woonruimte-verdeelsysteem

De verhuur van onze woningen is in de regio Rijnstreek geregeld via een gezamenlijk woonruimte-verdeelsysteem. Als gevolg van de samenvoeging van de regio Rijnstreek en de regio Holland Rijnland wordt er momenteel gewerkt aan een nieuw gezamenlijk woonruimte-verdeelsysteem. Het is de verwachting dat deze per 1 april 2014 zal worden gerealiseerd.

2.5 Verkoop

Ook in 2014 zal WSN inzetten op verkoop, maar we zijn gestopt met het bieden van een korting op de verkoopsom en een terugkoopverplichting. WSN blijft het belangrijk vinden dat huurders een keuze hebben tussen het huren of kopen van hun woning. Een flink aantal van onze woningen zal dan ook Te Woon blijven. Een Te Woon gelabelde woning kan nog steeds door een huurder worden gekocht.

Grondgebonden seniorenwoningen zijn echter niet langer Te Woon. Deze woningen zijn voor de komende jaren uitsluitend voor de verhuur, omdat deze woningen belangrijk zijn om een steeds groter wordende groep senioren huurders in de toekomst te kunnen huisvesten.

Daarnaast zal WSN ook nog leegkomende woningen aanwijzen voor verkoop aan niet-huurders. Hoewel WSN afscheid heeft genomen van Koopgarant en Koopcomfort, blijven wij de voorraad al verkochte woningen "onder voorwaarden" nauwlettend monitoren met behulp van een "risico-scan". Deze geeft inzicht in de mogelijke consequenties met betrekking tot de terugkoopverplichting en daarvoor benodigde liquiditeitsverplichtingen.

2.6 Dienstverlening

WSN wil in 2014 nadrukkelijk inzetten op het verbeteren van haar interne en externe dienstverlening.

De communicatie van de Front office met de huurder moet worden versterkt, onder andere gevoed door een betere, meer gebalanceerde, afstemming tussen de verschillende diensten van WSN en betere afspraken met onze leveranciers.

In 2014 zullen wij onze online dienstverlening versterken volgens het principe click-call-face. Huurders en woningzoekende worden daarbij in eerste instantie gestimuleerd om het antwoord op hun vraag via onze website op te zoeken. We gaan onze website hiertoe verbeteren. In tweede instantie kunnen zij WSN telefonisch inroepen en als laatste mogelijkheid is er het bezoek aan onze balie. Voor alle vormen geldt dat deze moeten aansluiten bij de behoeften van onze huurders.

2.7 Stakeholders

Met de stakeholders bijeenkomst aan het eind van 2013 is een start gemaakt om met elkaar in gesprek te blijven over het ondernemingsplan van WSN maar vanzelfsprekend zijn wij continue met elkaar in gesprek over de onderlinge samenwerking. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Met de zorgaanbieders zal overleg zijn over het scheiden van wonen en zorg. Met de Gemeente en collega corporatie Woondiensten Aarwoude verwachten we in het eerste half jaar van 2014 prestatieafspraken te maken.

Vanzelfsprekend blijft WSN hierbij in nauw contact en overleg met haar huurders belangenvereniging.

3. VASTGOED

3.1 Inleiding

Na de realisatie van de dorpsvernieuwing legt WSN weer meer nadruk op het verbeteren van de kwaliteit in de bestaande voorraad. WSN wil een goede rentmeester zijn van haar woningvoorraad door onder andere zorg te dragen voor goed onderhoud. Maar daarnaast hebben wij ook gekeken naar de toekomstige behoefte en de aansluiting hiervan met onze bestaande voorraad. In het strategische voorraad beleid hebben wij een vertaalslag naar een uitvoeringsprogramma gemaakt waarmee wij in de komende jaren onze bestaande voorraad zo goed mogelijk kunnen laten aansluiten bij de toekomstige vraag. Vergrijzing en verdunning, oftewel de toename van meer kleine en één persoons-huishoudens, zijn hierbij de meeste belangrijke thema's.

3.2 Projecten

In relatie tot het aantal verhuureenheden heeft de WSN in de laatste jaren een hoog ambitieniveau gehad met betrekking tot de ontwikkeling van vastgoed. Na afronding en oplevering van de dorpsvernieuwing in Nieuwkoop en nieuwbouw in het Noorden (Schipperbrug en Vlietpark) staan er nog een tweetal projecten op de planning voor WSN voor 2014:

Activiteit WSN	Project	Type	Aantal	Start	Oplevering	Fase
Nieuwveen						
Nieuwbouw	Wozozo	Huur	17	2014	2015	Def. Plan
Nieuwbouw	Wozozo	Huur	14	2014	2015	Def. Plan
Nieuwbouw	Wozozo	PG	30	2014	2015	Def. Plan
Nieuwbouw	Wozozo	VG	20	2014	2015	Def. Plan
Deelnemingen WSN						
VOF Achterweg						
Nieuwbouw	Parelvliet	Koop	38	2014	2015	Verkoop

3.3 MeerJarenOnderhoudsBegroting (planmatig onderhoud)

WSN bezit een voorraad redelijk tot goed onderhouden woningen. Door middel van planmatig onderhoud worden tijdig onderhoudsmaatregelen uitgevoerd, die passen binnen het beleid en de strategie van WSN.

De energiebesparende maatregelen zullen worden gecombineerd met de reguliere onderhoudsmaatregelen in de complexen en ook worden gezien vanuit de woonlastenbenadering.

In het komend jaar gaan wij ons aanbestedingsbeleid actualiseren en zullen wij nieuwe, scherpere, afspraken maken met onze leveranciers.

3.4 Groot onderhoud/ renovatie projecten

Eind 2013 zijn wij gestart met groot onderhoud aan de woningen in de Elzenstraat. De nadruk van de werkzaamheden is er opgericht de bouw- en woon-technische kwaliteit van de woningen te verbeteren.

In 2014 worden daarnaast de volgende complexen aangepakt:

16 woningen Anemonen- / Chrysantenstraat te Noorden, dit betreft het vervangen van de daken van de woning en van de schuren. Het schilderwerk zal eveneens worden uitgevoerd.

Fazantstraat e.o. te Nieuwkoop, dit betreft het groot onderhoud aan 27 woningen inclusief het vervangen van daken.

4. PERSONEEL EN ORGANISATIE

4.1 Inleiding

In het afgelopen jaar hebben wij onze organisatie al aangepast naar een meer beherende organisatie en ons op diverse onderdelen verder geprofessionaliseerd. Het op te stellen nieuwe ondernemingsplan zal verder richting geven aan de interne organisatie. In 2014 willen wij onze dienstverlening verbeteren. Ook blijven we kritisch kijken naar onze eigen organisatiekosten.

4.2 Professionalisering

Wij hebben vertrouwen in onze organisatie en onze medewerkers. Wij willen deze verder versterken door ons continue te blijven professionaliseren. Het anders en beter doen, terwijl de middelen minder worden en de organisatie kleiner. Dat klinkt bijna als een 'mission impossible'. Toch zien we het voor ons. Door onze primaire werkprocessen zo in te richten dat iedere handeling meerwaarde heeft voor de klant en er geen verspilling van geld, tijd en capaciteit plaatsvindt.

WSN wil ook in 2014 een goed werkgever zijn, ongeacht mogelijke organisatorische wijzigingen. Oog hebben voor de werknemer, de eigen verantwoordelijkheid vorm geven door bevoegdheden duidelijk te omschrijven en medewerkers te stimuleren en te ondersteunen bij hun eigen ontwikkeling en professionalisering zijn hierbij belangrijk. Daarbij mag opgemerkt worden dat de inzet van het WSN team enthousiast en gedreven is, terwijl ook aandacht moet zijn voor de grenzen van wat bij deze schaalgrootte verwacht en gerealiseerd kan worden. Hierover blijven wij dan ook continue in gesprek met onze Ondernemingsraad.

4.3 Governance

Wij zijn als corporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van de organisatie. Ook in 2014 zullen wij hierover actief verantwoordelijk zijn. Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing zijn expliciet gemaakt in de door ons onderschreven governancecode.

5. **FINANCIËN**

5.1 **Inleiding**

In 2012 werd duidelijk dat WSN financieel gezien in een minder stevige positie was terecht gekomen. Grote investeringen in de dorpsvernieuwing in combinatie met een economische neergang en een stagnatie op de woningmarkt leidden tot een situatie waarin de toekomstige continuïteit in gevaar kon komen. Een gevolg hiervan was het B2 continuïteitsoordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Met de oplevering van enkele projecten die in exploitatie zijn genomen, was al veel gewonnen. Maar daarnaast is in 2013 het roer verder omgezet met het verbeterplan, waarin concrete maatregelen zijn benoemd om de financiële positie van WSN voor de komende jaren structureel te verbeteren. Eind 2013 is dit herstel ook door onze toezichthouder bevestigd in de zogenaamde 'toezichtsbrief 2013' waarin staat dat WSN weer een financieel gezonde corporatie is en voldoet aan de door het CFV gestelde eisen. Tegelijk blijven wij ons bewust dat wij dit ook de komende periode moeten vasthouden.

Ook in het komend jaar verwachten wij dat veranderende wet- en regelgeving zoals de mogelijke invoering van de herzieningswet consequenties hebben voor de al dan niet toegelaten activiteiten en de bedrijfsvoering van WSN kan hebben.

5.2 **Financiële continuïteit waarborgen**

Het financiële beleid van WSN is erop gericht om onze beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de maatschappelijke doelstellingen die wij nastreven. Dit doen we door het realiseren van efficiencylagen en kostenbeheersing en het managen van risico's. Het voeren van een solide financieel beleid, sobere en doelmatige begroting is hierbij ons uitgangspunt.

Het voldoen aan de veranderde en steeds zwaarder worden criteria, die door onze toezichthouders zoals het CFV en het WSW, maar ook door de kapitaalmarkt worden gesteld maakt het des te belangrijker behoudend gebruik te maken van onze investeringsruimte. Zodat bij wijzigende omstandigheden (bijvoorbeeld overheidsmaatregelen) hierop nog kan worden geanticipeerd en waar nodig het (investerings) beleid kan worden bijgesteld.

6. **DEELNEMINGEN**

6.1 **VOF Achterweg**

Eind 2013 is het laatste project "Parelvliet" van "de Vaartsche Hoek" in de verkoop. Wij hopen in maart 2014 te kunnen starten met de bouw. In gezamenlijkheid zal moeten worden bekeken welke toegevoegde waarde VOF Achterweg in de komende jaren kan hebben.

6.2 **DEVA**

In het afgelopen jaar is onze WKO installatie DEVA in de exploitatie geraakt. Met de realisatie van Parelvliet komt er een einde aan de pioniersfase.

In het komend jaar zal worden bezien op welke wijze de exploitatie van DEVA in de toekomst het best kan worden vorm gegeven.

7. Begroting 2014

(* € 1.000)

	Begroting 2014	Begroting 2013	Jaarrek. 2012
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	7.959	7.488	6.849
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.521	-2	582
3 Overige opbrengsten	314	26	192
Totaal bedrijfsopbrengsten	10.794	7.512	7.623
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	2.629	pm	2.494
5 Overige waardeveranderingen vaste activa *1	-1.098	460	-11.840
6 Lonen en salarissen *2	601	684	700
7 Sociale lasten	101	90	99
8 Pensioenlasten	120	142	135
9 Onderhoudslasten *3	2.497	1.533	1.343
10 Leefbaarheid	83	85	105
11 Lasten servicecontracten	338	23	186
12 Overige bedrijfslasten	845	875	1.396
13 Verhuurderheffing (2012: Projectsteun wijkenaanpak)	583	124	21
14 Saneringssteun CFV	212	218	0
Totaal bedrijfslasten	6.911	4.234	-5.361
Bedrijfsresultaat	3.883	3.278	12.984
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille *1	1.714	2.944	-864
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	64	32	195
16 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	-73	-180	671
Rentelasten	-2.171	-2.172	-2.019
Totaal financiële baten en lasten	-2.180	-2.320	-1.153
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.417	3.902	10.967
17 Resultaat deelnemingen	0	0	-151
18 Vennootschapsbelasting	-377	0	-278
	-377	0	-429
Jaarresultaat	3.040	3.902	10.538

*1 In de jaarrekening worden op grond van de verslaggevingsrichtlijnen o.a. de waardeveranderingen van Verkopen onder voorwaarden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Deze resultaten zijn dan niet zichtbaar in de winst- en verliesrekening. Om in de begroting de mutatie in het eigen vermogen per jaar te laten zien zijn deze posten wel in de begroting opgenomen.

*2 De personeelskosten worden overeenkomstig de presentatie in de jaarrekening verdeeld over lonen, sociale lasten en pensioenlasten. De overige personeelskosten zijn opgenomen onder de Overige bedrijfslasten. In de vorige begroting werden deze vier posten samen als personeelslasten verantwoord. De vergelijkende cijfers (begroting 2012) zijn aan de nieuwe indeling aangepast.

*3 Vanaf de jaarrekening 2012 worden de kosten van het serviceonderhoud verantwoord onder de lasten servicecontracten. In de begroting van vorig jaar en jaarrekening 2011 stond dit nog onder de onderhoudskosten. De vergelijkende cijfers (begroting 2012) van onderhoud zijn aan de nieuwe indeling aangepast.

Toelichting op de begroting 2014
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Bij de huuropbrengst 2014 is rekening gehouden met een inflatie over 2013 van 2,75%. Met ingang van de begroting van vorig jaar (2013) is de maximale huurverhoging niet meer inflatievolgend maar heeft WSN een inkomensafhankelijk huurbeleid waarbij de verwachte inflatie de basis voor de huurverhoging met een opslag op basis van inkomen.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een huurderiving van 1%. Dit is gelijk aan het toetsingskader van het CFV (dat voor de langere termijn 1% als ondergrens hanteert) en de gemiddelde werkelijke deriving over de afgelopen jaren.

2 Verkoop bestaand bezit

WSN is in 2013 gestopt met verkoop van huurwoningen onder voorwaarden (zijnde een terugkoopverplichting en kortingsmogelijkheden). Vanaf oktober 2013 wordt uitsluitend nog woningen verkocht zonder voorwaarden (zogenaamde 'vrije verkopen'). Voor 2014 is gerekend met de 'vrije verkoop' van 10 huurwoningen en de doorverkoop zonder voorwaarden van alle 7 voor 2014 ingeschatte terug te kopen woningen die eerder met voorwaarden zijn verkocht. De in de begroting opgenomen opbrengst is de opbrengst uit 'vrije verkoop' minus de verkoopkosten.

3 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten betreffen de vergoedingen voor servicekosten en het serviceabonnement.

BEDRIJFSLASTEN

4 Afschrijvingen materiele vaste activa

Met ingang van 2012 wordt conform de RJ645 de activa in exploitatie lineair afgeschreven op basis van de bedrijfswaarde.

5 Overige waardeveranderingen vaste activa

Onder deze post zijn de verwachte onrendabele delen van de projecten opgenomen voor zover daar nog geen voorziening in eerdere jaren voor was gevormd en worden de mutaties in die voorziening op grond van voortschrijdend inzicht verwerkt.

6 Lonen en salarissen

In de begroting 2014 is rekening gehouden met een verdere afbouw ten opzichte van het huidige aantal formatieplaatsen (eind 2013: 11,63 fte).

7 Sociale lasten

Bij de sociale lasten is rekening gehouden met een stijging van de WW-premie van 1,7% naar 2,3%.

8 Pensioenlasten

Bij de laatste CAO-onderhandelingen is afgesproken dat werkgevers en werknemers in een werkgroep gaan onderzoeken hoe de pensioenen in de sector op termijn betaalbaar kunnen blijven. Vooralsnog is geen rekening gehouden met lagere werkgeverslasten.

9 Onderhoudslasten

	<i>begroting</i> 2014	<i>begroting</i> 2013
klachten-onderhoud	290	225
mutatie-onderhoud	95	87
planmatig onderhoud	2.112	1.221
totaal	<u>2.497</u>	<u>1.533</u>

Het planmatig onderhoud voor 2014 is fors hoger dan begroot voor 2013 omdat voor 2014 ook groot onderhoud uit het strategisch voorraadbeleid is opgenomen. Het betreft voor 2014 k€ 1.060 en gaat om de complexen Fazantstraat, Anemonenstraat en Elzenstraat.

Toelichting op de begroting 2014
(x € 1.000)

	<i>begroting</i> 2014	<i>begroting</i> 2013
10 Leefbaarheid		
Onder deze post zijn de volgende in de beleidsvoornemens toegelichte activiteiten opgenomen:		
- ondersteuning Stichting Kulturhus Nieuwkoop (SKN)	40	40
- coördinator Kulturhus / Kaleidoscoop	37	35
- kleinschalige woonzorg noorden	4	4
- overige	<u>2</u>	<u>6</u>
- Totaal	<u><u>83</u></u>	<u><u>85</u></u>

11 Lasten servicecontracten

Dit betreft de kosten van onderhoudswerkzaamheden uit hoofde van de serviceabonnementen.

12 Overige bedrijfslasten

huisvestingskosten	80	68
bestuurskosten	33	46
Overige personeelslasten	74	104
advieskosten	51	32
automatisering	97	76
algemene bedrijfslasten	86	148
belastingen en verzekeringen	356	369
accountant	44	24
huismeester Kaleidoscoop	<u>24</u>	<u>8</u>
totaal	<u><u>845</u></u>	<u><u>875</u></u>

De totale Overige bedrijfslasten 2014 zijn t.o.v. de begroting 2013 per saldo lager begroot door een taakstellende bezuiniging. De bezuiniging is in een afzonderlijke notitie voor de RvC toegelicht. In de automatiseringskosten zijn de kosten van tijdelijke maatregelen voorafgaand aan een structurele verbetering / vervanging van de primaire systemen opgenomen.

13 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing loopt op tot ca. € 1,7 miljard in 2018 en is voor 2014 ingerekend voor € 3,81 per € 1.000 WOZ-waarde overeenkomstig de richtlijnen van corpodata.

14 Saneringssteun CFV

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun door het CFV (voor m.n. Vestia en WSG) opgenomen. De heffing voor 2014 is voor de totale sector € 460 miljoen. Wat in 2014 neerkomt op een bijdrage van € 200,- per Daeb-woning en € 100,- per onzelfstandige Daeb woning.

15 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

Dit betreft de waardeveranderingen met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie (aankopen en renovatie), vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot commercieel vastgoed) en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

16 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden

Door de verwachte daling van de marktwaarde daalt de waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden.

17 Resultaat deelnemingen

In de jaarrekening 2012 van WSN is een aanvullende voorziening voor toekomstige verliezen in VOF Achterweg gevormd. Voor DEVA wordt over 2013 een negatief resultaat verwacht van k€ 80. Voor de komende jaren is een resultaat deelnemingen van nihil opgenomen. Essentieel hierbij is dat DEVA de aanloopverliezen zal weten te beperken en het laatste project van VOF Achterweg (Parel Vliet) minimaal een positief resultaat realiseert.

18 Vennootschapsbelasting

Op basis van de operationele kasstroom is een indicatieve inschatting gemaakt van de verwachte VPB last. De fiscale resultaten vanuit verkopen worden verondersteld te worden aangewend voor herinvestering, waardoor over de verkoopresultaten geen directe VPB is verschuldigd.

8. Meerjarenbegroting 2014-2018

(* € 1.000)	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016	Begroting 2017	Begroting 2018
Bedrijfsopbrengsten					
Huren	7.959	7.684	8.325	8.556	8.784
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	2.521	3.280	2.776	1.735	1.831
Resultaat nieuwbouw koop	0	0	0	0	0
Verkoop nieuwbouw	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	314	300	287	314	320
Totaal bedrijfsopbrengsten	10.794	11.264	11.388	10.605	10.935
Bedrijfslasten					
Afschrijvingen materiele vaste activa	2.629	2.254	2.433	2.415	2.306
Overige waardeveranderingen vaste activa	-1.098	1.714	-1.330	-1.341	-1.273
Lonen en salarissen	601	591	605	620	639
Sociale lasten	101	99	102	104	107
Pensioenlasten	120	119	122	125	129
Onderhoudslasten	2.497	1.865	1.543	1.155	2.039
Leefbaarheid	83	79	76	5	5
Lasten servicecontracten	338	324	309	314	320
Overige bedrijfslasten	845	770	772	787	797
Verhuurderheffing	583	670	760	839	849
Saneringsheffing CFV	212	124	139	65	59
Totaal bedrijfslasten	6.911	8.609	5.531	5.088	5.977
Bedrijfsresultaat	3.883	2.655	5.857	5.517	4.958
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	1.714	1.606	3.221	4.564	2.200
Financiële baten en lasten					
Rentebaten	64	47	15	10	56
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-73	109	97	86	88
Rentelasten	-2.171	-2.067	-1.981	-1.887	-1.835
Totaal financiële baten en lasten	-2.180	-1.911	-1.869	-1.791	-1.691
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.417	2.350	7.209	8.290	5.467
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-377	-497	-766	-967	-852
	-377	-497	-766	-967	-852
Jaarresultaat	3.040	1.853	6.443	7.323	4.615

8. Prognose kasstromen 2014-2018

(* € 1.000)	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016	Begroting 2017	Begroting 2018
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	7.956	7.684	8.322	8.553	8.781
Overige ontvangsten	314	300	287	314	320
Rente baten	66	48	35	10	56
Totaal ontvangsten	8.336	8.032	8.644	8.877	9.157
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-822	-810	-828	-849	-875
Onderhoud	-2.497	-1.865	-1.543	-1.155	-2.039
Overige bedrijfskosten	-2.061	-1.967	-2.056	-2.009	-2.030
Rente lasten	-2.180	-2.116	-2.007	-1.906	-1.849
VPB	-424	-377	-497	-766	-967
Deelnemingen	0	0	0	0	0
Mutatie netto werkkapitaal	426	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-7.558	-7.135	-6.931	-6.685	-7.760
Totaal operationele kasstroom	778	897	1.713	2.192	1.397
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoop	1.739	3.661	1.840	1.720	1.860
Nieuwbouw huur	-3.311	-7.055	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-35	-35	-35	-35	-35
Totaal (des-)investeringskasstroom	-1.607	-3.429	1.805	1.685	1.825
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G *1	3.000	0	0	0	0
Aflossingen leningen O/G	-3.346	-3.864	-1.650	-839	-858
Aflossingen leningen U/G	56	56	833	0	0
Totaal financieringskasstroom	-290	-3.808	-817	-839	-858
Mutatie geldmiddelen	-1.119	-6.340	2.701	3.038	2.364
Liquide middelen Primo	2.124	1.005	-5.335	-2.634	404
Mutatie	-1.119	-6.340	2.701	3.038	2.364
Liquide middelen Ultimo	1.005	-5.335	-2.634	404	2.768

*1: In de geprognosticeerde kasstroom is nog geen rekening gehouden met nieuwe leningen voor tijdelijke liquiditeitstekorten (2015 en 2016). Uitgangspunt is dat dit wordt opgevangen door een kortlopende lening en de kredietfaciliteit. De rentelast hiervan is meegenomen onder de rentelasten.