



Woningstichting Nieuwkoop

Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop

BEGROTING 2019

Postadres

Postbus 122
2420 AC Nieuwkoop

Bezoekadres huurders

De Verbinding 10
2421 EX Nieuwkoop

Bezoekadres directie, administratie en secretariaat:

Kennedyplein 5b
2421 EN Nieuwkoop
info@wst-nieuwkoop.nl
www.wst-nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

Blz.

INLEIDING	2
1. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN	4
2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORAAD	5
3. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW	6
4. PROFESSIONELE ORGANISATIE	7
5. BEGROTING 2019 DAEB EN NIET-DAEB	8
6. MEERJARENBEGRADING 2019-2023 DAEB EN NIET-DAEB	12
7. MEERJARENBEGRADING 2019-2023 DAEB	13
8. MEERJARENBEGRADING 2019-2023 NIET-DAEB	14
9. PROGNOSE KASSTROMEN 2019-2023 DAEB EN NIET-DAEB	15
10. PROGNOSE KASSTROMEN 2019-2023 DAEB	16
11. PROGNOSE KASSTROMEN 2019-2023 NIET-DAEB	17
12. KENGETALLEN BEGROTING 2019	18

INLEIDING

Voor u ligt de begroting van Woning Stichting Nieuwkoop voor het jaar 2019.

Op het moment van schrijven, wordt er tevens gewerkt aan het Ondernemingsplan 2019–2023. Het ondernemingsplan zal in december 2018 afgerond en vastgesteld worden.

Voor het jaar 2019 is de begroting nog grotendeels gebaseerd op het vigerende Ondernemingsplan, hoewel door de oogharen heen al wel rekening is gehouden met het concept ondernemingsplan 2019-2023.

Voor de komende jaren zien we al wel een aantal accentverschuivingen. In gesprekken met stakeholders merken we dat het voor jongeren en jonge gezinnen in Nieuwkoop lastig is om aan een betaalbare woning te komen. Dit betekent iets voor de vitaliteit van Nieuwkoop en haar voorzieningen. Ook zet de trend van verdunning van huishoudens door. We vormen in ons leven steeds korter “een gezin” en wonen daardoor steeds langer en vaker alleen of samen in een woning. Op dit moment is 60% van de bewoners van Nieuwkoop 40 jaar of ouder. Dat vraagt van ons enerzijds dat wij een antwoord hebben op de vergrijzing, anderzijds moet er ook aandacht komen voor betaalbare huisvesting voor jongeren en jonge gezinnen. Wij vinden het belangrijk om het mooie Nieuwkoop vitaal te houden, voor nu en in de toekomst.

We zullen daarom (ook in 2019 al) meer in gaan zetten om doorstroming voor onze huurders (jong en oud) mogelijk te maken en zullen ook in onze nieuwbouw rekening houden met de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor deze doelgroepen.

Caroline Nolet
Directeur-bestuurder

1 VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

Voorraadbeleid

- WSN kiest als lokale corporatie voor de gemeente Nieuwkoop en is actief in de kernen: Nieuwkoop, Noorden, Nieuwveen en Woerdense Verlaat. WSN investeert bij voorkeur in deze kernen.
- WSN handhaaft haar huidige beleid om gezien de druk op de woningmarkt geen DAEB woningen te verkopen behalve enkele specifieke objecten, in zowel de DAEB als niet-DAEB portefeuille. Het aantal woningen dat daarmee uit de sociale voorraad verdwijnt wordt ruimschoots gecompenseerd door toevoeging door nieuwbouw.
- Van de woningvoorraad is circa 20% bestemd en geschikt voor ouderen.
- Door bij oplevering van nieuwbouw lokaal maatwerk te gebruiken wordt de doorstroming bevorderd.
- Ten behoeve van het aanpassen van de bestaande woningen ondersteunen wij waar mogelijk aanvragen van ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) en WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning).
- WSN heeft een klein bestand aan kamers met gedeelde of eigen voorzieningen, die direct door jongeren kunnen worden gehuurd zonder inschrijftijd. WSN koestert deze voorraad en continueert deze toewijzing ook in 2019.
- Eind 2018 stelt WSN haar nieuwe Ondernemingsplan vast. In 2019 zullen wij ons strategisch voorraad beleid daarom actualiseren.

Beschikbaarheid sociale huurwoningen

- In 2019 voegen we 32 sociale eengezinswoningen toe aan de voorraad.
- In 2020 voegen we 8 eengezinswoningen en 4 appartementen aan de sociale voorraad toe.
- WSN experimenteert met voorrang voor gezinnen bij grote eengezinswoningen.
- Ten behoeve van de doorstroming geeft WSN, wanneer een woning te koop wordt aangeboden, haar huurders voorrang bij de koop van de woning. Dit geldt zowel voor te koop komende woningen uit de DAEB als uit de niet-DAEB portefeuille.
- Wij onderzoeken wat de doorstroombmogelijkheden zijn van huishoudens met een hoger inkomen. WSN bevordert deze doorstroming waar dat mogelijk is. Zo krijgen huurders met een hoger inkomen die een sociale huurwoning van WSN achterlaten voorrang bij toewijzing van vrije sector woningen.
- Door bij nieuwbouw lokaal maatwerk te gebruiken wordt de doorstroming bevorderd en de beoogde doelgroep bediend.
- WSN wil samen met de gemeente Nieuwkoop en HBV onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor passend wonen gedurende de huurperiode; zodat een huur naar boven én naar beneden kan worden bijgesteld in navolging van wijziging van het inkomen.

Betaalbaarheid sociale huurwoningen

DAEB portefeuille

- Alle DAEB woningen verhuren wij aan de primaire doelgroep. Minimaal 95% hiervan wijzen wij passend toe aan mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag.
- Wij verhuren maximaal 30% aan de secundaire doelgroep (inkomen tot max. € 36.165,-) waarvan maximaal 10% aan de middeninkomens.
- Wij voeren een gematigd huurbeleid, waarbij wij uitgaan van de huursombenadering.
- Wij zijn van mening dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Om de doorstroming te bevorderen willen wij in 2019 gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij achten het reëel dat wanneer huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoning wonen, zij daar een hogere huurprijs voor betalen.

- Door het voortzetten van het nemen van energetische maatregelen (isoleren van dak, muren en vloer en het aanbrengen van dubbelglas) en daarmee het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen dragen wij bij aan het beperken van de woonlasten van onze huurders.

Niet-DAEB portefeuille

- WSN koestert haar kleine segment vrije sector huurwoningen.
- Een klein aantal minder in de voorraad passende vrije sector woningen zijn gelabeld voor verkoop.
Woningen uit de Niet-Daeb portefeuille worden bij verhuur bij voorrang aangeboden aan huurders uit de sociale huur.

Bijzondere woonvormen en beschermd wonen

- Wij huisvesten de bijzondere doelgroepen/urgente vanuit de taakstelling contingent van Holland Rijnland.
- Wij koesteren onze relatie met onze partners uit het netwerk zoals WIJdeZorg, Ipse de Bruggen, Activite, Horizon en Stichting Huiskamer Noorden.
- Samen met de gemeente en de collega-corporatie onderzoeken wij de woonbehoefte die volgt uit de verdere vermaatschappelijking van de zorg en dan met name de vraag naar begeleid wonen en zogenaamde spoedzoekers.

Voorkomen huisuitzetting en tegengaan woonfraude

- Overlast en illegale parktijken waaronder woonfraude pakken wij in 2019 aan.
- Wij willen sociaal-maatschappelijke problemen vroegtijdig signaleren om deze mensen zo snel mogelijk door te verwijzen naar betreffende instanties.
- Wij spannen ons in om te voorkomen dat huurachterstanden kunnen ophopen en om huisuitzettingen te voorkomen onderschrijven wij het convenant schuldhulpverlening.
- Wij zullen onze bijdrage en verantwoordelijkheid volgend uit het convenant met alle partners uit het zorgnetwerk nakomen. Hierop zijn wij aanspreekbaar, maar wij spreken ook de andere betrokken partijen aan op hun bijdrage.

2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD

Kwaliteit van de voorraad

- WSN draagt zorg voor een adequaat beheer van haar woningen. Vanuit het Strategisch Voorraad Beleid is er ook voor 2019 e.v. de keus gemaakt om de ingezette lijn van het verbeteren van woningen door te zetten. Zo worden op een aantal complexen in 2019 casco onderhoudsmaatregelen getroffen, passen wij energetische maatregelen toe en verhogen wij het comfort.
- Om een goed objectief beeld van de kwaliteit van onze voorraad te hebben laat WSN in 2018 en 2019 haar voorraad op basis van NEN norm NEN 2767 onderzoeken door middel van een conditiemeting.

Duurzaamheid

- Om uiterlijk in 2022 op een gemiddeld B label voor onze hele voorraad uit te komen voert WSN haar duurzaamheidsbeleid door. Voor 2019 betreft dit complex Hagedoornstraat en omgeving: 43 woningen.
- Alle nieuw toe te voegen woningen worden minimaal conform bouwbesluit gerealiseerd met de daarin strenge normen van de energieprestatie.
- Naast maatregelen die gericht zijn op energiebesparing draagt WSN ook bij door het gasloos afnemen van energie in haar woningen in Vaartsche Hoek.
- In 2021 zal de gemeente Nieuwkoop met een warmtevisie komen. Deze is gericht op het in 2050 volledig CO2 neutraal krijgen van de woningvoorraad. WSN zal in de zoektocht hiernaar toe haar bijdrage leveren bij de warmteateliers.

Een veilige woning en woonomgeving

- Bij mutatie, groot onderhoud en nieuwbouw wordt basiskwaliteit hang- en sluitwerk aangebracht.
- WSN voert in 2019 met alle betrokken partijen (gemeente Nieuwkoop, politie, HBV en WSN) ten minste één wijkschouw uit, waarbij de onderwerpen veiligheid, groenvoorzieningen, onderhoud van openbare ruimte en woningen een plek krijgen. Opvolging van de uitkomsten wordt in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen opgepakt.
- In september 2018 zijn er nog 11 open verbrandingstoestellen. Open verbrandingstoestellen die nog niet in 2018 vervangen zijn, worden indien mogelijk in 2019 vervangen. Omdat niet alle huurders – waar dit van toepassing is- het open verbrandingstoestel willen laten vervangen, is WSN gedeeltelijk afhankelijk van de mutatiegraad. WSN zal alles in het werk stellen om ook de laatste huurders ertoe te bewegen om hun open verbrandingstoestel te laten vervangen.

3. PROJECTEN NIEUW- VERBOUW

Nieuwbouw

- In 2019 voegen we toe aan de sociale huur:
 - 12 eengezinswoningen in De Verwondering
 - 20 eengezinswoningen in Teylerspark
- In 2020 voegen we toe aan de sociale huur:
 - 8 eengezinswoningen en 4 appartementen in Driekoppenland. Gasloos.
- WSN doet in 2019 scenariostudies naar Centrumlocatie Nieuwveen (met input van klankbordgroep van Nieuwveen) en naar locatie Koetshuis te Nieuwkoop.
- Om op de langere termijn te kunnen zorgdragen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen in Nieuwkoop verwachten wij dat WSN ook de periode 2024-2028 nog flink wat extra woningen zal realiseren voor zover haar financiële ratio's dit toelaten. In 2019 wil WSN samen met de gemeente op zoek gaan naar geschikte locaties en hier afspraken over maken.

4. PROFESSIONELE ORGANISATIE

Dienstverlening

- WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden en blijft ook in 2019 de kwaliteit van haar dienstverlening door een externe organisatie (KWH) meten. Doelstelling hierbij is het realiseren van minimaal het cijfer 7.5.
- In 2019 zetten wij het proces rondom de digitalisering van onze dienstverlening voort. Wij zoeken daarin samenwerking met andere (kleine) corporaties.

Samenwerking met partners

- In 2019 evalueren wij met de gemeente Nieuwkoop opnieuw de prestatieafspraken. Indien nodig stellen wij deze bij. Bij voorkeur maken wij deze afspraken samen met de collega corporaties Woondiensten Aarwoude en Vestia en vanzelfsprekend met alle betrokken lokale huurdersbelangenorganisaties.
- In 2019 werken wij aan onze relatie met (het bestuur van) de gemeente Nieuwkoop. Wij willen op basis van wederzijds vertrouwen vanuit een open en transparante relatie samenwerken.
- Wij willen continue in gesprek blijven met onze huurdersorganisatie. Wij willen onze huurdersorganisatie ondersteunen bij het werven van nieuwe bestuursleden en de verbinding maken en houden met haar achterban. Wij betrekken de HBV zo veel als mogelijk 'aan de voorkant' bij diverse onderwerpen. Wij ondersteunen onze huurdersorganisatie bij het werven van nieuwe bestuursleden en het verbinding maken en houden van haar achterban.
- Wij willen de contacten met de in ons werkgebied aanwezige dorpsraden en bewonerscommissies verder versterken.
- Wij zoeken de samenwerking met andere (kleine) corporaties om de krachten te bundelen, kennis te delen en kosten te drukken.

Gezonde basis

- De plannen zoals hierboven zijn beschreven zijn als volgt meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 5 jaar (t/m 2023) betreft dit:
 - Wij investeren ca. € 27 mio in Nieuwbouw en Woningverbeteringen;
 - Bij 247 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd;
 - Wij realiseren 145 sociale en passende woningen.
- Het financiële beleid van WSN is er op gericht om onze beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de volkshuisvestelijke doelstellingen die wij nastreven en benoemd hebben in deze begroting en die wij hebben afgesproken in de prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop en de HBV.

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.
- Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing zijn expliciet gemaakt in de door ons onderschreven Governancecode en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

5. Begroting 2019 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2019	Begroting 2018	Jaarrek. 2017
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	8.127	8.031	7.688
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	323	598	860
3 Overige opbrengsten	270	242	268
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.720	8.871	8.816
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	31	21	24
5 Onrendabele investeringen	2.033	1.146	0
6 Lonen en salarissen	669	650	542
7 Sociale lasten	114	106	89
8 Pensioenlasten	107	105	89
9 Onderhoudslasten	1.679	1.749	1.233
10 Leefbaarheid	2	pm	3
11 Lasten servicecontracten	275	251	258
12 Overige bedrijfslasten	1.119	1.071	1.089
13 Verhuurderheffing	859	460	766
14 Saneringssteun	63	61	0
Totaal bedrijfslasten	6.951	5.620	4.093
Bedrijfsresultaat	1.769	3.251	4.723
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	5.102	841	4.126
Financiële baten en lasten			
16 Rentebaten (m.n. interne lening)	59	91	47
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	226	222	128
18 Rentelasten	-1.696	-1.781	-1.687
Totaal financiële baten en lasten	-1.411	-1.468	-1.512
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	5.460	2.624	7.337
19 Resultaat deelnemingen	0	0	-110
20 Vennootschapsbelasting	-444	-478	163
	-444	-478	53
Jaarresultaat	5.016	2.146	7.390

Toelichting op de begroting 2019
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Bij de huuropbrengst 2019 is rekening gehouden met o.a. een inflatie over 2018 van 1,5%.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een reguliere huurderving van 1%. Dit is gelijk aan het toetsingskader van de Autoriteit woningcorporaties (die voor de langere termijn 1% als ondergrens hanteert) en benadert de gemiddelde werkelijke derving (leegstand en oninbaarheid) over de afgelopen jaren. Voor het voormalige verzorgingshuis Het Koetshuis is in 2019 nog huurderving meegenomen tot het moment van uit exploitatie nemen.

2 Verkoop bestaand bezit

Voor 2019 is gerekend met de 'vrije verkoop' van 4 huurwoningen. Dit betreft de ingeschatte mutaties in een beperkt aantal complexen waar na een huuropzegging de woning overeenkomstig het strategisch voorraadbeleid te koop wordt aangeboden (kleine verkoopvijver van niet passende woningen c.q. objecten). WSN is in 2013 gestopt met verkoop van huurwoningen onder voorwaarden (zijnde een terugkoopverplichting en kortingsmogelijkheden). Wij gaan in de begroting uit van de doorverkoop zonder voorwaarden van alle ingeschatte terug te kopen woningen die eerder met voorwaarden zijn verkocht met uitzondering van 3 objecten (voor ouderen) die na terugkoop in verhuur worden genomen. In de begroting 2019 is opgenomen dat 5 woningen worden teruggekocht en weer worden doorverkocht.

3 Overige opbrengsten

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

BEDRIJFSLASTEN

4 Afschrijvingen materiele vaste activa

Met ingang van 2017 wordt conform de nieuwe RJ645 niet meer afgeschreven over de activa in exploitatie. Over activa ten dienste van de exploitatie (kantoor, inventaris, magazijn etc) wordt wel afgeschreven.

5 Onrendabele investeringen

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op het onrendabel deel van de investeringen in:

	<i>begroting</i> 2019	<i>begroting</i> 2018
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	1.439	1.146
- Koetshuis (sloop)	594	-
Totaal	<u>2.033</u>	<u>1.146</u>

9 Onderhoudslasten

	<i>begroting</i> 2019	<i>begroting</i> 2018
planmatig onderhoud	1.073	1.127
klachten-onderhoud	440	437
mutatie-onderhoud	158	152
onderhoudskosten VVE	8	8
kosten MJOB MVE	-	25
totaal	<u>1.679</u>	<u>1.749</u>

Het planmatig onderhoud onder de onderhoudslasten 2019 bestaat uit regulier planmatig onderhoud. Het (planmatig) onderhoud dat wordt meegenomen bij groot onderhoud (met een levensduurverlengend effect) is opgenomen in de investeringsbegroting groot onderhoud (IGO). De begrote investering in 2019 hiervoor is € 1.811.000 en leidt in eerste instantie tot een activering in plaats van kostenpost.

De onderhoudskosten VVE betreft het onderhoud dat via de VVE aan WSN wordt doorberekend. Kosten MVE betreft onderhoud op basis van onderhoudscontracten van onder de MVE-regeling verkochte woningen.

	<i>begroting 2019</i>	<i>begroting 2018</i>
10 Leefbaarheid		
Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen:		
- bijdrage Stichting Huiskamer Noorden	<u>2</u>	<u>pm</u>
totaal	<u><u>2</u></u>	<u><u>pm</u></u>

11 Lasten servicecontracten

Dit betreft de servicekosten en kosten van onderhoudswerkzaamheden uit hoofde van de serviceabbonementen.

	<i>begroting 2019</i>	<i>begroting 2018</i>
12 Overige bedrijfslasten		
huisvestingskosten	66	86
bestuurskosten	46	65
overige personeelslasten	196	94
advieskosten	51	76
automatisering	146	129
algemene bedrijfslasten	79	83
belastingen en verzekeringen	393	389
accountant	62	62
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	8	8
Visitatie	26	-
overige kosten VVE	23	22
Conditiemeting	12	12
Herziening BTW Kaleidoskoop	11	45
totaal	<u><u>1.119</u></u>	<u><u>1.071</u></u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2019 is t.o.v. de begroting 2018 per saldo € 48K hoger. De bestuurskosten zijn € 19K lager dan in de begroting 2018. Dit komt doordat in 2018 rekening was gehouden met kosten in verband met waarneming bestuurder (€ 16K). Bij de overige personeelskosten is er in 2019 rekening gehouden met interim krachten van € 97K. De automatiseringskosten zijn hoger door m.n. vervanging E-archief (DMS). In 2019 dient er een visitatie gehouden te worden waarvoor kosten zijn opgenomen. Advieskosten 2019 zijn lager dan vorig jaar omdat voor 2018 rekening was gehouden met wervingskosten voor een commissaris.

13 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is voor 2019 ingerekend overeenkomstig de richtlijnen van het AW/WSW. De begroting 2019 is fors hoger dan de begroting 2018 omdat in de begroting 2018 voor het project Aar en Amstel een korting was ingerekend van € 410K (41 woningen * €10K). De korting mocht ingerekend worden vanwege de transformatie van Aar&Amstel van niet-woonegelegenheden naar woonegelegenheden. In de aangifte van 2018 is deze korting verwerkt.

14 Saneringssteun

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun opgenomen overeenkomstig de richtlijnen van AW/WSW. Over de jaren 2015 t/m 2017 was geen saneringssteun verschuldigd.

15 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

Dit betreft de autonome waardeontwikkeling van al het vastgoed in exploitatie en ontwikkeling.

16 Rentebaten (m.n. interne lening)

De rente op de interne lening aan de niet-DAEB tak zorgt bij de DAEB-tak voor de gestegen rentebaten. Voor de tijdelijk overtollige liquide middelen is de renteopbrengst op basis van de huidige renteontwikkeling zeer beperkt.

17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden

Door de verwachte lichte stijging van de marktwaarde neemt de waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden toe.

	<i>begroting</i>	<i>begroting</i>
	<i>2019</i>	<i>2018</i>
18 Rentelasten		
externe financiering	1.626	1.679
financieringskosten	11	11
interne lening	59	91
	<u>1.696</u>	<u>1.781</u>

19 Resultaat deelnemingen

In de begroting 2019 is er van uitgegaan dat voor deelneming DEVA B.V. de herpositionering in 2018 is vormgegeven.

20 Venootschapsbelasting

Op basis van de operationele kasstroom en de daarop aan te brengen fiscale correcties van de winst is een indicatieve inschatting gemaakt van de verwachte VPB last. Voor de berekening van de last in de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de in het belastingplan 2019 aangekondigde geleidelijke verlaging van de VPB en de invoering van de generieke renteaftrekbeperking uit de ATAD.

6. Meerjarenbegroting 2019-2023 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	8.127	8.591	9.056	9.464	10.139
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	323	498	426	284	273
3 Overige opbrengsten	270	725	281	287	295
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.720	9.814	9.763	10.035	10.707
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	31	36	41	41	41
5 Onrendabele investeringen	2.033	853	1.064	1.181	587
6 Lonen en salarissen	669	698	716	734	753
7 Sociale lasten	114	119	122	125	128
8 Pensioenlasten	107	111	114	117	120
9 Onderhoudslasten	1.679	1.549	1.804	1.823	1.533
10 Leefbaarheid	2	2	2	2	2
11 Lasten servicecontracten	275	278	286	293	299
12 Overige bedrijfslasten	1.119	970	981	966	1.040
13 Verhuurderheffing	859	1.005	1.089	1.165	1.216
14 Saneringsheffing	63	63	66	71	72
Totaal bedrijfslasten	6.951	5.684	6.285	6.518	5.791
Bedrijfsresultaat	1.769	4.130	3.478	3.517	4.916
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	5.102	3.640	3.711	3.786	4.089
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten (m.n. interne lening)	59	0	4	11	21
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	226	30	25	31	24
18 Rentelasten (incl. interne lening)	-1.696	-1.690	-1.829	-1.961	-1.973
Totaal financiële baten en lasten	-1.411	-1.660	-1.800	-1.919	-1.928
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	5.460	6.110	5.389	5.384	7.077
19 Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
20 Vennootschapsbelasting	-444	-548	-448	-493	-606
	-444	-548	-448	-493	-606
Jaarresultaat	5.016	5.562	4.941	4.891	6.471

7. Meerjarenbegroting 2019-2023 DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	6.823	7.277	7.725	8.107	8.756
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	232	376	347	261	232
3 Overige opbrengsten	241	696	251	257	264
Totaal bedrijfsopbrengsten	7.296	8.349	8.323	8.625	9.252
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	31	36	41	41	41
5 Onrendabele investeringen	2.033	829	1.038	1.181	587
6 Lonen en salarissen	594	621	639	657	677
7 Sociale lasten	101	106	109	112	116
8 Pensioenlasten	95	99	102	105	108
9 Onderhoudslasten	1.564	1.393	1.668	1.712	1.397
10 Leefbaarheid	2	2	2	2	2
11 Lasten servicecontracten	246	248	254	261	267
12 Overige bedrijfslasten	994	863	877	865	937
13 Verhuurderheffing	826	972	1.055	1.134	1.189
14 Saneringsheffing	57	57	60	64	66
Totaal bedrijfslasten	6.543	5.226	5.845	6.134	5.387
Bedrijfsresultaat	753	3.123	2.478	2.491	3.865
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	4.644	3.197	3.280	3.369	3.666
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten (m.n. interne lening)	59	0	2	4	11
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	187	25	17	20	15
21 Dividend van niet-DAEB	0	820	1.010	1.172	1.214
18 Rentelasten	-1.637	-1.690	-1.829	-1.961	-1.973
Totaal financiële baten en lasten	-1.391	-845	-800	-765	-733
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	4.006	5.475	4.958	5.095	6.798
19 Resultaat niet-DAEB	1.334	503	350	251	257
20 Vennootschapsbelasting	-326	-418	-367	-455	-585
	1.008	85	-17	-204	-328
Jaarresultaat	5.014	5.560	4.941	4.891	6.470

8. Meerjarenbegroting 2019-2023 niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	1.305	1.314	1.331	1.357	1.383
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	91	122	79	23	41
3 Overige opbrengsten	27	28	29	30	30
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.423	1.464	1.439	1.410	1.454
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiële vaste activa	0	0	0	0	0
5 Onrendabele investeringen	0	24	26	0	0
6 Lonen en salarissen	75	78	77	78	76
7 Sociale lasten	13	13	13	13	13
8 Pensioenlasten	12	12	12	12	12
9 Onderhoudslasten	115	156	136	111	135
10 Leefbaarheid	0	0	0	0	0
11 Lasten servicecontracten	29	30	32	32	33
12 Overige bedrijfslasten	125	106	105	102	104
13 Verhuurderheffing	34	33	34	32	27
14 Saneringsheffing	6	6	6	6	6
Totaal bedrijfslasten	409	458	441	386	406
Bedrijfsresultaat	1.014	1.006	998	1.024	1.048
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	458	444	431	417	423
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten	0	0	3	7	10
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	39	6	8	11	9
21 Dividend naar DAEB	0	-820	-1.010	-1.172	-1.214
18 Rentelasten (interne lening)	-59	0	0	0	0
Totaal financiële baten en lasten	-20	-814	-999	-1.154	-1.195
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.452	636	430	287	276
19 Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
20 Vennootschapsbelasting	-118	-130	-80	-38	-21
	-118	-130	-80	-38	-21
Jaarresultaat	1.334	506	350	249	255

9. Prognose kasstromen 2019-2023 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	8.127	8.591	9.056	9.464	10.139
Overige ontvangsten	270	273	281	287	295
Rente baten	59	0	4	11	21
Totaal ontvangsten	8.456	8.864	9.341	9.762	10.455
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-890	-929	-953	-977	-1.001
Onderhoud	-1.679	-1.097	-1.804	-1.823	-1.533
Overige bedrijfskosten	-2.318	-2.318	-2.424	-2.497	-2.629
Rente lasten	-1.686	-1.654	-1.733	-1.954	-1.972
VPB	-444	-548	-448	-493	-606
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-7.017	-6.546	-7.362	-7.744	-7.741
Totaal operationele kasstroom	1.439	2.318	1.979	2.018	2.714
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoop	672	1.948	615	680	514
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-1.811	-884	-1.297	-541	-748
Herontwikkeling en nieuwbouw	-5.414	-6.900	-4.710	-3.007	-1.618
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-43	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-6.596	-5.861	-5.417	-2.893	-1.877
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	2.252	4.325	8.635	1.085	0
Aflossingen leningen O/G (incl. interne lening)	-1.633	-2.112	-5.187	-309	-233
Aflossingen leningen U/G (interne lening)	956	1.415	0	0	0
Totaal financieringskasstroom	1.575	3.628	3.448	776	-233
Mutatie geldmiddelen	-3.582	85	10	-99	604
Liquide middelen Primo	4.821	1.239	1.324	1.334	1.235
Mutatie	-3.582	85	10	-99	604
Liquide middelen Ultimo	1.239	1.324	1.334	1.235	1.839

10. Prognose kasstromen 2019-2023 DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	6.823	7.277	7.725	8.107	8.756
Overige ontvangsten	241	244	251	257	264
Rente baten	59	0	2	4	11
Totaal ontvangsten	7.123	7.521	7.978	8.368	9.031
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-791	-826	-850	-874	-901
Onderhoud	-1.564	-941	-1.668	-1.712	-1.397
Overige bedrijfskosten	-2.125	-2.141	-2.249	-2.327	-2.461
Rente lasten	-1.626	-1.654	-1.733	-1.954	-1.972
VPB	-326	-418	-367	-455	-585
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-6.432	-5.980	-6.867	-7.322	-7.316
Totaal operationele kasstroom	691	1.541	1.111	1.046	1.715
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoop	362	376	429	577	341
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-1.811	-857	-1.264	-541	-748
Herontwikkeling en nieuwbouw	-5.414	-6.900	-4.710	-3.007	-1.618
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-43	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-6.906	-7.406	-5.570	-2.996	-2.050
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	2.252	4.326	8.636	1.086	0
Aflossingen leningen O/G	-677	-697	-5.187	-309	-233
Aflossingen leningen U/G (interne lening)	956	1.415	0	0	0
Dividend van niet-DAEB	0	820	1.010	1.172	1.214
Totaal financieringskasstroom	2.531	5.864	4.459	1.949	981
Mutatie geldmiddelen	-3.684	-1	0	-1	646
Liquide middelen Primo	4.184	500	499	499	498
Mutatie	-3.684	-1	0	-1	646
Liquide middelen Ultimo	500	499	499	498	1.144

11. Prognose kasstromen 2019-2023 niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	1.305	1.314	1.331	1.357	1.383
Overige ontvangsten	28	29	30	30	31
Rente baten	0	0	3	7	10
Totaal ontvangsten	1.333	1.343	1.364	1.394	1.424
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-100	-103	-103	-103	-101
Onderhoud	-115	-156	-136	-111	-135
Overige bedrijfskosten	-195	-175	-176	-172	-170
Rente lasten	-59	0	0	0	0
VPB	-118	-130	-80	-38	-21
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-587	-564	-495	-424	-427
Totaal operationele kasstroom	746	779	869	970	997
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoop	309	1.572	185	103	173
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	0	-27	-33	0	0
Herontwikkeling en nieuwbouw	0	0	0	0	0
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	0	0	0	0	0
Totaal (des-)investeringskasstroom	309	1.545	152	103	173
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen O/G (interne lening)	-956	-1.415	0	0	0
Aflossingen leningen U/G	0	0	0	0	0
Dividend naar DAEB	0	-820	-1.010	-1.172	-1.214
Totaal financieringskasstroom	-956	-2.235	-1.010	-1.172	-1.214
Mutatie geldmiddelen	99	89	11	-99	-44
Liquide middelen Primo	638	737	826	837	738
Mutatie	99	89	11	-99	-44
Liquide middelen Ultimo	737	826	837	738	694

12. Kengetallen begroting 2019

DAEB	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
ICR*	minimaal 1,40	1,44	1,93	1,64	1,53	1,86
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 20%	47%	47%	47%	46%	48%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 75%	61%	66%	66%	63%	61%
Dekkingratio** (marktwaarde)	maximaal 70%	34%	37%	37%	34%	33%
Direct rendement	n.v.t.	2,2	2,9	2,5	2,5	2,9

Niet-DAEB	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
ICR*	minimaal 1,80	13,55	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	69%	75%	77%	77%	78%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 75%	9%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio** (marktwaarde)	maximaal 70%	7%	0%	0%	0%	0%
Direct rendement	n.v.t.	4,6	4,5	4,6	4,8	4,8

* gesaldeerd voor rente interne lening

** gesaldeerd voor interne lening

n.t.b.= niet te bepalen vanwege ontbreken externe financiering