



Woningstichting Nieuwkoop

Voortbouwen op de gerealiseerde basis

BEGROTING 2018

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	3
2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORAAD	4
3. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW	5
4. PROFESSIONELE ORGANISATIE	5
5. DEELNEMINGEN	6
6. BEGROTING 2018 DAEB EN NIET-DAEB	7
7. MEERJARENBEGRADING 2018- 2022 DAEB EN NIET-DAEB	11
8. MEERJARENBEGRADING 2018- 2022 DAEB	12
9. MEERJARENBEGRADING 2018- 2022 NIET-DAEB	13
10. PROGNOSE KASSTROMEN 2018- 2022 DAEB EN NIET-DAEB	14
11. PROGNOSE KASSTROMEN 2018- 2022 DAEB	15
12. PROGNOSE KASSTROMEN 2018- 2022 NIET-DAEB	16
13. KENGETALLEN BEGROTING 2018 (voor indiening dPi 2018)	17

INLEIDING

Woningstichting Nieuwkoop (WSN) bouwt aan de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop. Wij vinden betaalbaarheid en beschikbaarheid vanuit een goede basiskwaliteit daarbij het belangrijkste. Wij voelen ons betrokken bij de samenleving van Nieuwkoop.

In de afgelopen twee jaar heeft het accent daarnaast ook moeten liggen op de implementatie van de woningwet. Inmiddels kunnen wij zeggen dat wij woningwet proof zijn en dat er nu gelukkig weer meer tijd over blijft voor ons "echte" werk.

Dat betekent dat wij woningen verhuren, woningen onderhouden, aandacht hebben voor onze huurders, de financiële huishouding goed op orde houden en af en toe nieuwe woningen realiseren. Op deze manier verschaffen we aan bijna 1200 huishoudens in Nieuwkoop een prettige woning. Wij zijn daar trots op!

Net na de zomer van 2017 hebben wij Aar & Amstel mogen opleveren. In het oude verzorgingshuis hebben wij 41 appartementen gerealiseerd. Een mooi project dat is ontstaan vanuit de wens vanuit de gemeenschap tot behoud van Aar en Amstel.

In de afgelopen maanden hebben wij met de gemeente, onze Huurdersbelangen Vereniging (HBV) en collega corporatie hard gewerkt aan het maken van prestatieafspraken. Zoals het zich nu laat aanzien zullen wij deze nog voor het eind van het jaar met elkaar ondertekenen. In deze prestatieafspraken staat wat WSN in de komende periode gaat doen om samen met de gemeente en onze collega corporatie de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop te realiseren.

Een belangrijk thema in de prestatieafspraken is de verduurzaming van onze woningvoorraad. In de komende vijf jaar gaat WSN maar liefst 300 woningen verduurzamen en vanzelfsprekend bouwen wij onze nieuwbouw ook zeer energiezuinig. Daarnaast willen wij samen met gemeente en onze collega corporatie aan de slag om een plan te maken hoe wij als corporatie in 2050 CO2 neutraal kunnen zijn.

Als dorpse corporatie willen wij dicht bij onze huurders staan. Samen blijven wij bij WSN werken aan onze dienstverlening en het verder versterken van ook onze digitale dienstverlening.

Wij staan ook het komend jaar voor betaalbaar, passend en duurzaam wonen in Nieuwkoop en dat vraagt ook dat wij dat tegen zo laag mogelijke kosten blijven doen. Dat verwachten wij ook van onze leveranciers, zodat wij samen zoveel mogelijk kunnen presteren met de beschikbare middelen.

Wat en hoe wij precies aan het voorgaande invulling gaan geven leest u in onze begroting en jaarplan 2018 "*Voortbouwen op de gerealiseerde basis*" met de meerjarenraming voor de periode tot en met 2022.

Betrokken en dichtbij willen wij helder en transparant zijn in wat wij doen en vertrouwen op een blijvende goede samenwerking met onze huurders en partners in Nieuwkoop.

Annelies Barnard
Directeur-bestuurder

1 VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

Voorraadbeleid

- WSN handhaaft haar huidige beleid om gezien de druk op de woningmarkt geen daeb woningen te verkopen behalve enkele specifieke objecten.
- 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. Daarnaast heeft WSN een voormalig seniorencomplex toegankelijk gemaakt voor jongeren. WSN koestert deze voorraad en continueert deze toewijzing ook in 2018.
- Samen met de gemeente en de collega corporatie onderzoeken wij in 2018 de woonbehoefte van jongeren/starters in de gemeente Nieuwkoop.
- In 2018 zullen wij ons strategisch voorraad beleid actualiseren.

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.
- Om de doorstroming te bevorderen willen wij in 2018 gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Door het voortzetten van het nemen van energetische maatregelen en het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen willen wij daarnaast de woonlasten van onze huurders beperken.

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.
- WSN heeft in 2017 een definitief scheidingsvoorstel ingediend. Dit voorstel is goedgekeurd door de AW en zal WSN per 1 januari 2018 doorvoeren.
- De uit het scheidingsvoorstel over te hevelen woningen naar niet-daeb worden goedkope vrije sector huurwoning. Over het huurbeleid van deze niet-daeb huurwoningen heeft WSN prestatie afspraken met de gemeente en de HBV.

Bijzondere woonvormen en beschermd wonen

- Wij huisvesten de bijzondere doelgroepen/urgente vanuit de taakstelling contingent van Holland Rijnland.
- Wij koesteren onze gemeenschappelijke projecten met onze partners uit het netwerk zoals WIJdeZorg, Ipse de Bruggen, Activite, Horizon en Stichting Huiskamer Noorden.
- Wij koesteren en behouden ons maatschappelijk vastgoed zoals Kaleidoskoop en de gemeenschappelijke ontmoetingsruimten zoals de huiskamer in Noorden, Vijverhoek en de gemeenschappelijke zaal in het vernieuwde Aar en Amstel.
- 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 parktijkken waaronder woonfraude pakken wij ook in 2018 stevig 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 oplopen 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 2018 e.v. de keus gemaakt om de ingezette lijn van het verbeteren van woningen door te zetten. Zo worden op een aantal complexen in 2018 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 zullen wij in 2018 een deel van onze voorraad op basis van NEN norm NEN 2767 laten onderzoeken.

Duurzaamheid

- WSN zet haar duurzaamheidsbeleid voort waarin zij van haar voorraad de minst energiezuinige woningen als eerste verduurzaamt.
- Om uiterlijk in 2023 op een gemiddeld B label voor onze hele voorraad uit te komen voert WSN haar duurzaamheidsbeleid door en zullen er in deze periode ca. 300 woningen worden aangepakt. Voor 2018 betreft dit circa 60 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 met de exploitatie van haar (duurzame) energieopwekking in de wijk Vaartsche Hoek die gasloos is gerealiseerd.
- In 2018 zal WSN een plan van aanpak maken om inzichtelijk te maken wat nodig is om haar woningvoorraad in 2050 volledig CO2 neutraal te krijgen.

Een veilige woning en woonomgeving

- Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk aangesloten op de eisen uit het Politie Keurmerk Veilig Wonen.
- Op basis van het in 2017 uitgevoerde onderzoek naar de gewenste kwaliteit van hang- en sluitwerk heeft een uitwerking naar de gewenste basiskwaliteit bij nieuwbouw, groot onderhoud, mutatie en na inbraak plaatsgevonden die vanaf 2018 wordt toegepast.
- WSN voert in 2018 met alle betrokken partijen 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.
- WSN is in 2017 een proces opgestart om huurders te informeren over de risico's van open verbrandingstoestellen waarbij deze in 2018 versneld vervangen kunnen worden.

3. PROJECTEN NIEUW- VERBOUW

Nieuwbouw

- In 2018 zullen wij een start maken met de bouw van de woningen in De Verwondering (12) te Nieuwveen en kunnen wij hopelijk ook starten met de bouw van woningen op de locatie Teylerspark (20) te Nieuwveen en Driekoppenland (12) in Noorden.
- Wij willen in 2018 mede op basis van de uitkomsten van een woonwensen onderzoek een nieuw plan ontwikkelen voor de centrumlocatie in Nieuwveen (30-45).
- Voor zover het zich nu laat aanzien is het leegstaande verzorgingshuis Koetshuis niet nodig voor de huisvesting van statushouders. In 2018 zal een haalbaarheidsstudie worden uitgevoerd naar de toekomstige invulling van deze locatie.
- Om op de langere termijn te kunnen zorgdragen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen in Nieuwkoop verwachten wij dat WSN ook de periode 2023-2027 nog flink wat extra woningen zal realiseren. In 2018 wil WSN samen met de collega corporatie 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 2018 de kwaliteit van haar dienstverlening door een externe organisatie meten. Doelstelling hierbij is het realiseren van minimaal het cijfer 7.5.
- In 2018 zetten wij het proces rondom de digitalisering van onze dienstverlening voort.

Samenwerking met partners

- In 2018 willen wij met de gemeente Nieuwkoop prestatieafspraken maken. Bij voorkeur maken wij deze afspraken samen met de collega corporaties Woondiensten Aarwoude en Vestia en vanzelfsprekend met alle betrokken lokale huurdersbelangenorganisaties.
- In 2018 willen wij werken 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.
- Met onze huidige drie bewonerscommissies blijven wij in gesprek en hopen en verwachten wij in 2018 ook een nieuwe bewonerscommissie voor Aar & Amstel te kunnen oprichten.
- Wij willen de contacten met de in ons werkgebied aanwezige dorpsraden en bewonerscommissies verder versterken.

Gezonde basis

- De plannen zoals hierboven zijn beschreven zijn als volgt meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 5 jaar (t/m 2022) betreft dit:
 - Wij investeren ca. € 21 mio in Nieuwbouw en Woningverbeteringen (voor 2018 is dat € 4,8 mio);
 - Bij ca. 400 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd;
 - Wij realiseren bijna 90 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. DEELNEMINGEN

- Voor WSN geldt dat zij alleen nog deelneemt (75%) in DEVA BV. Na de oplevering van Vaartsche Hoek is DEVA BV volledig in exploitatie gekomen.
- De optimalisatie van DEVA BV en de uitwerking van de toekomstige positionering van de exploitatie van DEVA BV en een goede dienstverlening aan alle gebruikers is de opgave voor 2018.

6. Begroting 2018 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2018	Begroting 2017	Jaarrek. 2016
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	8.031	8.076	7.594
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	598	497	650
3 Overige opbrengsten	242	322	256
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.871	8.895	8.500
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	21	28	23
5 Onrendabele investeringen	1.146	279	0
6 Lonen en salarissen	650	624	613
7 Sociale lasten	106	95	99
8 Pensioenlasten	105	126	99
9 Onderhoudslasten	1.749	1.066	1.367
10 Leefbaarheid	pm	3	51
11 Lasten servicecontracten	251	348	249
12 Overige bedrijfslasten	1.071	1.037	932
13 Verhuurderheffing	460	411	710
14 Saneringssteun	61	60	0
Totaal bedrijfslasten	5.620	4.077	4.143
Bedrijfsresultaat	3.251	4.818	4.357
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	841	-44	3.093
Financiële baten en lasten			
16 Rentebaten (m.n. interne lening)	91	225	55
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	222	100	87
18 Rentelasten	-1.781	-1.933	-1.745
Totaal financiële baten en lasten	-1.468	-1.608	-1.603
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.624	3.166	5.847
19 Resultaat deelnemingen	0	-28	10
20 Vennootschapsbelasting	-478	-405	-1
	-478	-433	9
Jaarresultaat	2.146	2.733	5.856

Toelichting op de begroting 2018
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Bij de huuropbrengst 2018 is rekening gehouden met een inflatie over 2017 van 1,4%. Als verwachte uitwerking van de huursombenadering is voor de huurverhoging gerekend met een reguliere huurverhoging van 0,4% boven inflatie naast de harmonisaties en een inkomensafhankelijke huurverhoging van inflatie + 4%. Dit huurbeleid is verankerd in de prestatieafspraken 2017.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een reguliere huurderiving 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. In 2018 is nog huurderiving meegenomen voor het verzorgingshuis Het Koetshuis.

2 Verkoop bestaand bezit

Voor 2018 is gerekend met de 'vrije verkoop' van 3 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 2018 is opgenomen dat 9 woningen worden teruggekocht en weer worden doorverkocht.

3 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten betreffen de vergoedingen voor servicekosten en het serviceabonnement. De daling ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door de in de begroting 2017 opgenomen oplevering van Het Koetshuis met een grote servicekosten-component. Dit project staat niet meer in deze vorm in de begroting 2018 waardoor de begrote opbrengst lager is dan vorig jaar begroot.

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 (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> 2018	<i>begroting</i> 2017
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	1.146	-
- De Verwondering	-	279
Totaal	<u>1.146</u>	<u>279</u>

9 Onderhoudslasten

	<i>begroting</i> 2018	<i>begroting</i> 2017
planmatig onderhoud	1.127	609
klachten-onderhoud	437	331
mutatie-onderhoud	152	113
onderhoudskosten VVE	8	10
kosten MJOB MVE	25	3
totaal	<u>1.749</u>	<u>1.066</u>

Het planmatig onderhoud onder de onderhoudslasten 2018 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 2018 hiervoor is € 1.487.000 en leidt tot een activering in plaats van kostenpost. In de begroting 2017 was het bedrag voor planmatig onderhoud aanzienlijk lager omdat we hebben besloten vanaf 2018 extra inzet te tonen om versneld tot een gemiddeld label B in 2023 te komen.

De stijging van het begrote klachten/reparatie onderhoud komt omdat de afgelopen jaren in het planmatig onderhoud relatief weinig groot onderhoud is uitgevoerd. Hierdoor neemt het klachtenonderhoud in verhouding toe. Daarnaast gaan wij extra inzet doen op vervanging van keukens, badkamers en toiletten waarvoor in 2018 extra budget wordt gereserveerd.

Bij mutatieonderhoud zijn de begrote kosten hoger dan vorig jaar omdat in 2018 wordt gestart om bij mutatie de woning naar een hoger veiligheidsniveau te brengen (streven is begane grond naar veiligheidsklasse 2). Er wordt vanuit gegaan dat bij 50% van de mutaties één of meer maatregelen genomen moeten worden die gemiddeld zo'n € 800,- kosten.

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 2018</i>	<i>begroting 2017</i>
10 Leefbaarheid		
Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen:		
- bijdrage Stichting Huiskamer Noorden	<u>pm</u>	<u>3</u>
totaal	<u>pm</u>	<u>3</u>

11 Lasten servicecontracten

Dit betreft de servicekosten en kosten van onderhoudswerkzaamheden uit hoofde van de serviceabbonementen. De daling ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt doordat in de begroting 2017 de oplevering van Het Koetshuis met een grote servicekosten-component was opgenomen. Dit project staat niet meer in deze vorm in de begroting 2018 waardoor de begrote kosten lager zijn dan vorig jaar begroot.

	<i>begroting 2018</i>	<i>begroting 2017</i>
12 Overige bedrijfslasten		
huisvestingskosten	86	84
bestuurskosten	65	38
overige personeelslasten	94	112
advieskosten	76	71
automatisering	129	115
algemene bedrijfslasten	83	62
belastingen en verzekeringen	389	396
accountant	62	72
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	8	8
overige kosten VVE	22	22
Conditiemeting	12	12
Herziening BTW Kaleidoskoop	45	45
totaal	<u>1.071</u>	<u>1.037</u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2018 is t.o.v. de begroting 2017 per saldo € 34K hoger. De bestuurskosten zijn € 27K hoger dan in de begroting 2017. Dit komt doordat er rekening is gehouden met kosten in verband met waarneming bestuurder (€ 16K). Ook zal naar verwachting in 2018 een extra RVC-lid worden geworven waardoor de bezoldiging hoger wordt. Bij de overige personeelskosten was in de begroting 2017 rekening gehouden met wervingskosten bestuur € 10K en ondersteuning woningwet € 10K. De automatiseringskosten zijn hoger door implementatie van digitale factuurverwerking en scheiding DAEB/niet-DAEB. De prognose van de accountantskosten is lager dan in de begroting 2017 waar eenmalige extra kosten voor invoering marktwaarde en stelselwijziging waren meegenomen. De algemene bedrijfslasten zijn hoger begroot vanwege een eenmalige investering in een verbeteringslag inkoop en opdrachtgeversrol.

13 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is voor 2018 ingerekend overeenkomstig de richtlijnen van Copodata. In de begroting 2018 wijkt de verhuurderheffing niet af van de begroting 2017. In de begroting 2017 is er voor het project Aar en Amstel een korting ingerekend van € 410K (41 woningen * €10K). De korting mag ingerekend worden vanwege de transformatie van Aar&Amstel van niet-woongelegenheden naar woongelegenheden. In de aangifte van 2017 is deze korting niet opgegeven omdat er niet tijdig een definitieve investeringsverklaring aangevraagd kon worden. De definitieve investeringsverklaring kunnen we aanvragen als de laatste factuur is ontvangen van het project (december 2017). De korting op de verhuurderheffing schuift daarom door naar 2018.

14 Saneringssteun

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun opgenomen overeenkomstig de richtlijnen van Copodata. 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 overtoellige 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.

18 Rentelasten

externe financiering	1.679
financieringskosten	11
interne lening	91
	<u>1.781</u>

19 Resultaat deelnemingen

In de begroting 2018 is er van uitgegaan dat voor deelneming DEVA B.V. de herpositionering in 2017 is vormgegeven.

20 Vennootschapsbelasting

Op basis van de operationele kasstroom en de afschaffing van de onderhoudsvoorziening 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 regeerakkoord van Rutte III aangekondigde geleidelijke verlaging van de VPB.

7. Meerjarenbegroting 2018-2022 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	8.031	8.351	8.613	8.796	8.991
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	598	566	864	728	778
3 Overige opbrengsten	242	248	253	259	264
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.871	9.165	9.730	9.783	10.033
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	21	26	30	32	37
5 Onrendabele investeringen	1.146	1.792	933	584	2.097
6 Lonen en salarissen	650	686	702	718	734
7 Sociale lasten	106	112	114	117	120
8 Pensioenlasten	105	111	113	116	119
9 Onderhoudslasten	1.749	1.573	1.998	1.153	1.272
10 Leefbaarheid	pm	pm	pm	pm	pm
11 Lasten servicecontracten	251	255	260	266	272
12 Overige bedrijfslasten	1.071	993	978	979	970
13 Verhuurderheffing	460	936	1.040	1.088	1.126
14 Saneringsheffing	61	61	61	62	63
Totaal bedrijfslasten	5.620	6.545	6.229	5.115	6.810
Bedrijfsresultaat	3.251	2.620	3.501	4.668	3.223
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	841	871	728	503	1.081
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten (m.n. interne lening)	91	59	2	5	7
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	222	146	94	43	27
18 Rentelasten (incl. interne lening)	-1.781	-1.745	-1.678	-1.658	-1.676
Totaal financiële baten en lasten	-1.468	-1.540	-1.582	-1.610	-1.642
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.624	1.951	2.647	3.561	2.662
19 Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
20 Vennootschapsbelasting	-478	-447	-364	-474	-508
	-478	-447	-364	-474	-508
Jaarresultaat	2.146	1.504	2.283	3.087	2.154

8. Meerjarenbegroting 2018-2022 DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	6.715	7.017	7.270	7.442	7.616
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	547	355	467	604	778
3 Overige opbrengsten	214	219	224	230	234
Totaal bedrijfsopbrengsten	7.476	7.591	7.961	8.276	8.628
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	21	26	30	32	37
5 Onrendabele investeringen	1.146	1.784	900	584	2.080
6 Lonen en salarissen	577	610	623	638	653
7 Sociale lasten	94	99	102	104	107
8 Pensioenlasten	93	99	101	103	106
9 Onderhoudslasten	1.576	1.460	1.806	1.051	1.161
10 Leefbaarheid	pm	pm	pm	pm	pm
11 Lasten servicecontracten	221	226	229	235	240
12 Overige bedrijfslasten	951	884	870	872	866
13 Verhuurderheffing	424	903	1.009	1.060	1.099
14 Saneringsheffing	55	55	55	55	56
Totaal bedrijfslasten	5.158	6.146	5.725	4.734	6.405
Bedrijfsresultaat	2.318	1.445	2.236	3.542	2.223
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	757	765	608	379	914
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten (m.n. interne lening)	91	59	0	0	0
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	181	113	69	23	7
21 Dividend van niet-DAEB	0	0	492	851	1.112
18 Rentelasten	-1.690	-1.686	-1.678	-1.658	-1.676
Totaal financiële baten en lasten	-1.418	-1.514	-1.117	-784	-557
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.657	696	1.727	3.137	2.580
19 Resultaat niet-DAEB	803	980	1.226	1.106	1.110
20 Vennootschapsbelasting	-313	-175	-179	-304	-425
	490	805	1.047	802	685
Jaarresultaat	2.147	1.501	2.774	3.939	3.265

9. Meerjarenbegroting 2018-2022 niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	1.317	1.333	1.343	1.354	1.375
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	51	211	397	124	0
3 Overige opbrengsten	27	28	28	29	29
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.395	1.572	1.768	1.507	1.404
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	0	0	0	0	0
5 Onrendabele investeringen	0	8	33	0	16
6 Lonen en salarissen	73	76	79	80	81
7 Sociale lasten	12	12	13	13	13
8 Pensioenlasten	12	12	13	13	13
9 Onderhoudslasten	173	113	192	102	111
10 Leefbaarheid	pm	pm	pm	pm	pm
11 Lasten servicecontracten	30	30	31	31	32
12 Overige bedrijfslasten	120	110	108	107	105
13 Verhuurderheffing	36	32	31	28	28
14 Saneringsheffing	6	6	6	6	7
Totaal bedrijfslasten	462	399	506	380	406
Bedrijfsresultaat	933	1.173	1.262	1.127	998
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	84	106	119	124	167
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten	0	0	2	5	7
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	41	33	25	19	20
21 Dividend naar DAEB	0	0	-492	-851	-1.112
18 Rentelasten (interne lening)	-91	-59	0	0	0
Totaal financiële baten en lasten	-50	-26	-465	-827	-1.085
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	967	1.253	916	424	80
19 Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
20 Vennootschapsbelasting	-165	-272	-185	-170	-83
	-165	-272	-185	-170	-83
Jaarresultaat	802	981	731	254	-3

10. Prognose kasstromen 2018-2022 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	8.028	8.349	8.612	8.794	8.989
Overige ontvangsten	242	248	253	259	264
Rente baten	91	59	2	5	7
Totaal ontvangsten	8.361	8.656	8.867	9.058	9.260
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-861	-909	-930	-951	-973
Onderhoud	-1.749	-1.573	-1.998	-1.153	-1.272
Overige bedrijfskosten	-1.843	-2.246	-2.339	-2.394	-2.431
Rente lasten	-1.790	-1.754	-1.693	-1.694	-1.686
VPB	-482	-478	-447	-364	-474
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-6.725	-6.960	-7.407	-6.556	-6.836
Totaal operationele kasstroom	1.636	1.696	1.460	2.502	2.424
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoop	1.012	2.022	1.311	980	1.014
Investerings ontvangsten overig	0	0	0	0	0
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-1.487	-1.234	-1.513	-1.233	-1.855
Herontwikkeling en nieuwbouw	-3.311	-3.640	-2.690	-2.690	-1.394
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-3.811	-2.877	-2.917	-2.968	-2.260
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G *1	671	2.114	1.623	2.850	0
Aflossingen leningen O/G (incl. interne lening)	-1.641	-1.433	-2.112	-2.187	-443
Aflossingen leningen U/G (interne lening)	983	756	1.415	0	0
Totaal financieringskasstroom	13	1.437	926	663	-443
Mutatie geldmiddelen	-2.162	256	-531	197	-279
Liquide middelen Primo	3.148	986	1.242	711	908
Mutatie	-2.162	256	-531	197	-279
Liquide middelen Ultimo *1	986	1.242	711	908	629

11. Prognose kasstromen 2018-2022 DAEB

DAEB	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	6.712	7.016	7.269	7.440	7.614
Overige ontvangsten	214	219	224	230	234
Rente baten	91	59	0	0	0
Totaal ontvangsten	7.017	7.294	7.493	7.670	7.848
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-765	-808	-826	-846	-866
Onderhoud	-1.576	-1.460	-1.806	-1.051	-1.161
Overige bedrijfskosten	-1.651	-2.067	-2.163	-2.222	-2.262
Rente lasten	-1.699	-1.694	-1.693	-1.694	-1.686
VPB	-255	-313	-175	-179	-304
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-5.946	-6.342	-6.663	-5.992	-6.279
Totaal operationele kasstroom	1.071	952	830	1.678	1.569
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoop	743	1.743	517	756	1.014
Investerings ontvangsten overig	0	0	0	0	0
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-1.487	-1.223	-1.465	-1.233	-1.835
Herontwikkeling en nieuwbouw	-3.311	-3.640	-2.690	-2.690	-1.394
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-4.080	-3.145	-3.663	-3.192	-2.240
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G *1	671	2.114	1.623	2.850	0
Aflossingen leningen O/G	-658	-677	-697	-2.187	-441
Aflossingen leningen U/G (interne lening)	983	756	1.415	0	0
Dividend van niet-DAEB	0	0	492	851	1.112
Totaal financieringskasstroom	996	2.193	2.833	1.514	671
Mutatie geldmiddelen	-2.013	0	0	0	0
Liquide middelen Primo	2.013	0	0	0	0
Mutatie	-2.013	0	0	0	0
Liquide middelen Ultimo *1	0	0	0	0	0

12. Prognose kasstromen 2018-2022 niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	1.317	1.333	1.343	1.354	1.375
Overige ontvangsten	28	28	29	29	30
Rente baten	0	0	2	5	7
Totaal ontvangsten	1.345	1.361	1.374	1.388	1.412
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-96	-101	-104	-105	-107
Onderhoud	-173	-113	-192	-102	-111
Overige bedrijfskosten	-192	-178	-176	-172	-171
Rente lasten	-91	-59	0	0	0
VPB	-227	-165	-272	-185	-170
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-779	-616	-744	-564	-559
Totaal operationele kasstroom	566	745	630	824	853
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoop	269	279	794	224	0
Investerings ontvangsten overig	0	0	0	0	0
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	0	-10	-48	0	-21
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-)investeringskastroom	269	269	746	224	-21
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen O/G (interne lening)	-983	-756	-1.415	0	0
Aflossingen leningen U/G	0	0	0	0	0
Dividend naar DAEB	0	0	-492	-851	-1.112
Totaal financieringskastroom	-983	-756	-1.907	-851	-1.112
Mutatie geldmiddelen	-148	258	-531	197	-280
Liquide middelen Primo	1.137	989	1.247	716	913
Mutatie	-148	258	-531	197	-280
Liquide middelen Ultimo	989	1.247	716	913	633

13. Kengetallen begroting 2018

DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR*	minimaal 1,40	1,67	1,58	1,49	1,99	1,93
DSCR	minimaal 1,00	1,13	1,05	1,12	1,14	1,14
Solvabiliteit (beklemd)	minimaal 20%	63%	64%	64%	65%	66%
LTV**	maximaal 75%	72%	71%	74%	74%	69%
Dekkingratio**	maximaal 70%	34%	34%	36%	36%	34%
Direct rendement	n.v.t.	2,7	2,7	2,4	3,1	3,1

* gesaldeerd voor rente interne lening

** gesaldeerd voor interne lening

Niet-DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	minimaal 1,80	7,20	13,54	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
DSCR	minimaal 1,00 *	0,61	0,99	0,44	n.t.b.	n.t.b.
Solvabiliteit	min. 40% / max 60%**	68%	69%	74%	74%	73%
LTV ***	maximaal 75%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio	maximaal 70%	10%	7%	0%	0%	0%
Direct rendement	n.v.t.	4,2	4,7	4,3	4,9	4,9

* groen gemarkeerd = lager dan normwaarde maar vanwege bijzonderheden financiering te verklaren en akkoord

** bij aanvang van de administratieve scheiding

*** gesaldeerd voor interne lening

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