



Woningstichting Nieuwkoop

Samen werken aan de volkshuisvestelijke opgave

BEGROTING 2017

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	8
3. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW	10
4. PROFESSIONELE ORGANISATIE	12
5. FINANCIËN	13
6. DEELNEMINGEN	14
7. ACTIVITEITENPROGRAMMA 2017	15
8. BEGROTING 2017	17
9. MEERJARENBEGRADING 2017- 2026 DAEB EN NIET-DAEB	
10. MEERJARENBEGRADING 2017- 2026 DAEB	
11. MEERJARENBEGRADING 2017- 2026 NIET-DAEB	
12. PROGNOSE KASSTROMEN 2017- 2026 DAEB EN NIET-DAEB	
13. PROGNOSE KASSTROMEN 2017- 2026 DAEB	
14. PROGNOSE KASSTROMEN 2017- 2026 NIET-DAEB	

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. Het bestaansrecht van WSN is door ons werk, het van betekenis zijn voor mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. Dat is onze primaire doelgroep die wij voldoende betaalbare woningen willen bieden.

In het afgelopen jaar hebben wij met de gemeente en met onze Huurdersbelangen Vereniging (HBV) hard gewerkt aan het implementeren van de nieuwe woningwet. Dat doen wij samen, zodat iedereen begrijpt wat de gevolgen hiervan zijn voor onze investeringsmogelijkheden en welke keuzes wij daarbij wel en niet kunnen maken. Wij hebben met elkaar in de afgelopen maanden ook hard gewerkt aan de prestatieafspraken. Naar verwachting zullen wij in het begin van het nieuwe jaar tot formalisering hiervan kunnen komen. Hierin staat wat WSN in de komende periode gaat doen om samen met de gemeente en onze collega corporaties de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop te realiseren.

Samen blijven wij bij WSN werken aan onze dienstverlening, maar wij willen dat tegelijk zo efficiënt en effectief mogelijk doen. De oplossingen daarvoor vinden wij in een slimme manier van werken en het versterken van het gebruik van digitale mogelijkheden die er zijn. 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 2017 "*Samen werken aan de volkshuisvestelijke opgave*" met de meerjarenraming voor de periode tot en met 2026.

Met dit jaarplan laat WSN zien dat zij als lokale corporatie betekenisvol is en kan blijven voor de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop. Na een aantal jaren van 'pas op de plaats' laat het jaarplan zien, dat wij weer ruimte hebben en deze benutten om het huurbeleid te matigen en te investeren in de nieuwbouwoopgave en de herontwikkeling van Aar en Amstel. Een mooie constatering waar wij met onze partners en natuurlijk met al mijn collega's bij WSN invulling aan gaan geven ten dienste van de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop.

Annelies Barnard
Directeur-bestuurder

1 VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

Voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep staat hoog op de agenda van WSN. Het gemiddelde inkomen van huurders in de sociale huursector is in de afgelopen jaren gedaald, maar het aandeel woon- en huuruitgaven van het inkomen van veel huurders is toegenomen.

WSN heeft per 1 januari 2016 het passend toewijzen ingevoerd. Kortweg houdt het passend toewijzen in dat een woning qua huurprijs moet passen bij het inkomen van de kandidaat-huurder en dat huishoudens met de laagste inkomens niet in te dure woningen terecht komen. Hierbij vinden wij het vooral belangrijk dat woningzoekenden met de laagste inkomens nog wel net zoveel kans blijven maken op een woning als voor de invoering van de passendheidstoets. Dat blijven wij monitoren.

Kort gezegd verlaagt WSN ook in 2017 een groot deel van haar sociale huurwoningen bij mutatie die normaal gesproken een huurprijs tussen € 628,76 en de € 710,68 hebben, naar € 586,68 of € 628,76 de aftoppingsgrenzen voor huurders met een huurtoeslaginkomen (de primaire doelgroep). Op deze manier kunnen woningzoekenden met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens toch in aanmerking blijven komen voor deze woningen. Ook verhuurt WSN een deel van haar woningen met twee huurprijzen. Mocht een kandidaat-huurder met een inkomen onder de huurtoeslaggrens als eerste uit de reacties op de woning komen op grond van inschrijftijd, dan verhuurt WSN de woning "passend" aan deze kandidaat door de huurprijs te verlagen. In het bijzonder doen wij dit voor onze oudere woningzoekenden en doorstromers. Veel seniorenwoningen zouden anders onbereikbaar worden voor senioren met alleen een AOW inkomen.

Omgekeerd kunnen woningzoekenden met een sociaal inkomen boven de huurtoeslaggrens (de secundaire inkomens) wat ons betreft nog wel op de betaalbare woningen reageren. Wij vinden keuzevrijheid belangrijk en willen nadrukkelijk geen twee afgebakende segmenten van woningaanbod creëren in Nieuwkoop. Dit ook uit overwegingen van leefbaarheid en de wens van de gemeente (woonvisie) voor het hebben van gedifferentieerde wijken en buurten in de gemeente.

Middeninkomens

WSN heeft in het verleden altijd aandacht gehad voor woningzoekenden met een middeninkomen (€ 34.678,- - € 44.360,- prijspeil 2016), omdat voor veel gezinnen met middeninkomens het zelf voorzien in woonruimte - door bijvoorbeeld een woning te kopen - ook niet eenvoudig was gezien de woningmarkt en het aanbod in Nieuwkoop. WSN heeft als gevolg daarvan een klein segment van woningen in haar portefeuille met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, oftewel vrije sector woningen. WSN blijft deze woningen koesteren ook nu, omdat ze voorzien in een behoefte voor een kleine doelgroep die om wat voor reden dan ook niet kan kopen en te veel verdienen voor sociale huur.

Sinds 1 januari 2016 mag een corporatie (tijdelijk) nog 10% van de opgezegde sociale woningen per jaar aan deze middengroep toewijzen. WSN zal hier ook in 2017 gebruik van maken. Het gaat bij WSN slechts om enkele woningen per jaar, maar daarmee is er toch een mogelijkheid voor een aantal gezinnen met een middeninkomen om in aanmerking te komen voor een huurwoning onder de € 710,68.

Woonlasten van huurders

Het instrument van passend toewijzen zet een nadrukkelijke stap in de betere aansluiting van een huurprijs met het inkomen. Met ons gematigde huurbeleid, dat wil zeggen dat WSN haar woningen altijd al met korting op de maximale huurprijs verhuurd en een gematigd huurverhogingsbeleid voert, willen wij dat ook nieuwe woningzoekenden betaalbaar kunnen wonen. In 2017 is wat betreft de huurverhoging de systematiek van de huursom van toepassing. WSN zal daarmee haar huurverhoging differentiëren binnen het wettelijk toegestane maximum van 1% en daarmee de lasten zo goed mogelijk verdelen. Voor wie een hoog inkomen heeft en in een sociale huurwoning woont, zal WSN aan de

hand van de inkomensafhankelijke huurverhoging ook in 2017 wederom gebruik maken van de mogelijkheid deze huurders zwaarder te belasten.

Maar betaalbaarheid is meer dan alleen de huurprijs van een woning. Betaalbaarheid gaat vooral ook over woonlasten en het aandeel hiervan in het inkomen van de bewoner van die woning.

WSN blijft ook hierin sturen middels energetische maatregelen en het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen. Dat scheelt direct in de woonlasten van onze bewoners en is natuurlijk goed voor ons milieu en leefklimaat.

Beschikbaarheid

Met het aanpassen van de huurprijzen ontstaat meer aanbod van betaalbare woningen voor de lagere inkomensgroepen. Daarnaast wil WSN ook in absolute zin bijdragen aan het vergroten van de sociale huurvoorraad in de gemeente Nieuwkoop. Door het toevoegen van 41 woningen in Aar en Amstel, 12 in De Verwondering in het komend jaar en voor de jaren daarna nog bijna 50 woningen in Teylerspark, op het Land van Boer Koppen en op de locatie A.H. Kooistrastraat. Bij elkaar ca. 100 extra sociale huurwoningen in de komende 5 jaar.

Gematigd verkoopbeleid

Net als veel andere corporaties verkoopt WSN jaarlijks een paar woningen van haar woningvoorraad. Enerzijds om variatie in de woonwijken tot stand te brengen en het eigen woningbezit te stimuleren en anderzijds om met de verkoopopbrengst onrendabele investeringen te kunnen doen. In vergelijking met de afgelopen jaren heeft WSN besloten haar verkoopbeleid te halveren tot maximaal 5 woningen per jaar.

In het verleden heeft WSN ook woningen verkocht onder het zogenaamde "verkoop onder voorwaarden" principe om zo de bereikbaarheid van een koopwoning te vergroten. WSN maakt hier nu geen gebruik meer van, maar heeft nog wel de verplichting de eerder verkochte woningen terug in te kopen. Omdat het hier geen sociale huurvoorraad betreft ¹ zal WSN deze woningen nog steeds na terugkoop blijven doorverkopen in de vrije verkoop op een drietal ouderenwoningen na. Als deze vrij mochten komen wil WSN deze weer inzetten voor de sociale verhuur.

Liberalisatie

WSN zal los van haar huidige niet-DAEB voorraad ook de appartementen van het complex Vijverhof (39 stuks) onderbrengen in de niet-DAEB of te wel deze woningen liberaliseren. Zolang deze woningen nog een sociale huurprijs hebben, blijven ze als zodanig verhuurd evenwel vanuit de niet-DAEB tak. De appartementen in de Vijverhof zijn levensloopbestendige appartementen voor (jongere) ouderen die kleiner en levensloopbestendig willen gaan wonen. Het zijn relatief wat luxere appartementen met een dito huurprijs. Deze woningen kunnen wij vanuit de niet-DAEB dan verhuren tegen gematigde prijzen in de vrije sector voor die ouderen met een klein vermogen die anders ook de druk op de reguliere ouderen woningen zoals in Kaleidoskoop en straks Aar en Amstel doen vergroten wegens het uitblijven van een alternatief.

Naast de appartementen Vijverhof willen wij ook voor nog 12 andere verschillende woningen de status van de woning wijzigen van DAEB naar niet-DAEB. Het gaat hier o.a. om 4 nieuwbouw seniorenwoningen op 't Vlietpark, hiervoor geldt dat wij deze woningen net als de Vijverhof voor een brede doelgroep senioren beschikbaar willen houden. Daarnaast nog enkele woningen, die o.a. al op de nominatie staan om te worden verkocht (verkoopcomplexen).

Het voorstel om deze woningen te liberaliseren heeft WSN voorgelegd aan haar huurdersorganisatie, de gemeente, de huurders van Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) en de bewonerscommissie van het complex Vijverhof. Alleen van de HBV heeft WSN helaas een negatief advies gekregen.

¹ Het merendeel van de Verkopen onder Voorwaarden valt overigens wel in de DAEB-tak.

De HBV maakt zich in haar zienswijze zorgen over het totale aanbod aan seniorenwoningen (sociaal) in Nieuwkoop. Hoewel WSN vervolgens heeft kunnen laten zien (en onderbouwen) dat deze voorraad los van de liberalisatie van Vijverhof zal toenemen, heeft de HBV hierop toch een negatief advies gegeven. Vanuit de volkshuisvestelijke opgave volgend uit de woonvisie, waarbij juist het aanbod van de Vijverhof in de goedkope vrije sector aansluit op het woningmarkt en het positieve advies in deze vanuit de gemeente, heeft WSN doen besluiten deze woningen toch te liberaliseren en het advies van de HBV naast zich neer te leggen. Het concept scheidingsvoorstel zal voor 31-12-2016 aan de minister worden aangeboden die het voorstel zal toetsen en indien passend zal goedkeuren. Het negatieve advies van de huurdersorganisatie zal de minister in zijn afweging mee laten wegen.

De feitelijke liberalisatie zal overigens pas plaatsvinden vanaf 1 januari 2018. Vanaf die datum zal de liberalisatie overigens zeer geleidelijk plaatsvinden, wat naar verwachting zal betekenen dat enkele woningen (3-5) per jaar zullen doorschuiven naar de vrije sector.

Huisvesten van urgente doelgroepen

Er zijn verschillende signalen dat urgente doelgroepen moeizaam toegang vinden tot de sociale huursector, in het bijzonder geldt dit momenteel voor de huisvesting van de stijgende aantallen verblijfsgerechtigden (statushouders). Maar er zijn meer urgente doelgroepen die wettelijk met voorrang gehuisvest moeten worden of die door de gemeente als zodanig benoemd kunnen worden.

Voor WSN geldt dat ze zich in 2017 breed zal inzetten voor de huisvesting van urgente, ofwel bijzondere, doelgroepen.

Urgentie aanvragen

WSN verzorgt de intake van een woningzoekende die urgentie wil aanvragen bij de Regionale urgentiecommissie van WoningNet Holland Rijnland. WSN informeert, adviseert en prepareert het dossier voor doorgeleiding naar deze onafhankelijke commissie. Het gaat hier om woningzoekenden die op medische of psychosociale gronden voorrang nodig hebben op de woningmarkt.

Contingentenregeling

WSN is sinds 1 januari 2016 deelnemer aan de contingentenregeling in het woningverdeelstelsel van Holland Rijnland. De contingenten regeling is bedoeld voor uitstromende cliënten uit intramurale zorginstellingen. We bieden aan deze cliënten een woning aan op basis van een 3 partijen overeenkomst (corporatie, zorgpartij en cliënt) als tussenfase naar zelfstandig wonen. Hierbij is sprake van een verplicht begeleidingstraject van 2 jaar. Bij een geslaagd traject kan een zelfstandige huurovereenkomst gesloten worden. Het zal voor WSN om circa 2 à 3 woningen per jaar gaan.

Jongeren

Voor jongeren valt het niet altijd mee een eerste stap te zetten op de woningmarkt. Een woning kopen is lang (nog) niet altijd haalbaar en om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet je al gauw een aantal jaren ingeschreven staan. WSN heeft een klein bestand aan kamers met of gedeelde of eigen voorzieningen, die direct door jongeren kunnen worden gehuurd zonder inschrijftijd. Daarnaast heeft WSN bij wijze van experiment een voormalig senioren complex van kleine appartementjes eveneens toegankelijk gemaakt voor jongeren. Dit wordt gecontinueerd in 2017.

Verblijfsgerechtigden/statushouders

De verblijfsgerechtigden of statushouders die huisvesting nodig hebben, zijn momenteel de snelst groeiende urgente doelgroep. Voor gemeenten is het een wettelijke taak om huisvesting te bieden aan deze voormalige vluchtelingen, die met het doorlopen van de procedure een voorlopige verblijfsvergunning voor 5 jaar hebben gekregen. WSN levert haar bijdrage door vrijgekomen, betaalbare kamers, appartementen en woningen aan te bieden aan het COA om tot plaatsing van verblijfsgerechtigden te komen.

Daarnaast blijft WSN zich bij voldoende vraag hard maken voor de realisatie van extra, tijdelijke huisvesting van verblijfsgerechtigden in ons voormalig verzorgingshuis Het Koetshuis in Nieuwkoop.

Deze tijdelijke huisvesting zou als motor in de doorstroming van statushouders naar reguliere woonruimte kunnen dienen; eerst de alleenreizend mannen hier huisvesten, daarmee op korte termijn de woningmarkt niet verder onder druk te laten komen en dan vervolgens later deze statushouders - veelal na gezinshereniging - door te laten stromen naar een reguliere woning.

Ook wil WSN de gemeente faciliteren bij haar plannen voor het ontwikkelen van tijdelijke woonruimte voor statushouders in Zevenhoven. Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan het verzorgen van de huuradministratie en het innen van de huurpenningen. Hiervoor zal WSN ontheffing moeten aanvragen bij de minister.

Daarnaast wil WSN haar bijdragen leveren door extra nieuwbouw te realiseren. Over de locatie De Verwondering zijn inmiddels al afspraken gemaakt, over de mogelijke woningen op Teylerspark is WSN nog in gesprek met de gemeente.

Andere "kwetsbaren"

WSN heeft divers vastgoed in eigendom welke is verhuurd aan bijzondere doelgroepen. Wij verhuren een zorgboerderij aan zorginstelling Ipse den Brugge voor verstandelijke gehandicapten. Ook verhuren wij woonruimte aan Stichting Horizon en Stichting De Sleutelbloem; deze beide organisaties zetten zich in voor kwetsbaren, van jong tot oud. Tot slot verhuren wij intramuraal zorgvastgoed aan zorginstelling WIJdeZorg en Activite. Het gaat hier om ouderen die somatische of psychogeriatrische zorg ontvangen van deze organisaties.

Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Het aantal ouderen zal de komende jaren stijgen en ook de gemiddelde leeftijd van deze ouderen neemt toe. Dit zal onder andere betekenen dat de vraag naar zorg en ondersteuning op de zelfstandige woningmarkt zal toenemen. Immers, als gevolg van de extramuralisering komen ouderen met een "lichte" zorgvraag niet meer in aanmerking voor intramurale zorg met verblijf.

Bestaande senioren woningen

Voor WSN betekent dit in de eerste plaats dat zij haar bestaande voorraad voor ouderen koestert. Wij hebben in de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de realisatie van nieuwbouw zoals de Vijverhof en Kaleidoskoop en inmiddels een aardig gedifferentieerd aanbod voor ouderen in prijs en voorzieningenniveau.

Wij hebben een aantal grondgebonden seniorencomplexen, waaronder bijvoorbeeld het geliefde Theresiahof in Noorden. Senioren wonen hier als het ware in een geclusterde woonvorm, welke sociale contacten en veiligheid biedt. Een aantal van deze grondgebonden senioren woningen zijn onder KoopGarant voorwaarden verkocht en ook een (klein) aantal hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens (vrije sector). WSN wil deze woningen bij terugkoop of vrijkomen weer in de sociale huur brengen om zo optimaal te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar deze woningen door onze doelgroep, voor nu en in de toekomst.

Uiteraard koesteren we ook onze appartementen in Noorden voor senioren met een zorgvraag. De Stichting Huiskamer Noorden biedt letterlijk een huiskamer voor onze huurders hier. Ontmoeten, sociale contacten, signaleren of mensen het nog zelfstandig redden. In 2017 zal WSN de Stichting voor het laatst jaar financieel ondersteunen. Ook bij complex de Vijverhof is er een ontmoetingsruimte die een soortgelijke functie vervult voor onze senioren huurders in dit appartementencomplex. De bewoners betalen geen huur voor deze ruimte.

Voorrang en doorstroming

WSN vindt het belangrijk dat senioren geschikt kunnen wonen, bijvoorbeeld als traplopen steeds moeilijker gaat. Een zittende senioren huurder van bijvoorbeeld een eengezinswoning, heeft bij WSN daarom voorrang op een reguliere woningzoekende om te verhuizen naar een gelijkvloers senioren appartement in bijvoorbeeld de Vijverhof.

Maatschappelijk vastgoed

WSN heeft ook nog divers maatschappelijk vastgoed, zoals het Kulturhus in Kaleidoskoop en de verhuur aan het Centrum voor Jeugd en Gezin. Wij zijn er ons bewust van dat het realiseren van dergelijke projecten binnen de Woningwet niet meer door een corporatie kunnen worden gerealiseerd. Ook wij zullen hiertoe geen toevoegingen meer doen, maar zien en waarderen wel de toegevoegde waarde van dit bezit. Ons maatschappelijk vastgoed biedt voorzieningen van ontmoeten, cultuur en informatie binnen de woonzorgzone Nieuwkoop en is daarmee waardevol. Niet alleen voor onze senioren huurders, maar voor een veel breder publiek in de gemeente Nieuwkoop.

2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD

Ook het behouden en verbeteren van de kwaliteit van onze woningvoorraad en het belang dat WSN daaraan hecht, komt op divers plekken in de begroting 2017 en verder tot uitdrukking.

Dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en asbest

Een budget is ingerekend voor het weer klaar maken van een woning bij een nieuwe verhuuring. Ook is er een bedrag opgenomen voor het herstellen van zaken die kapot kunnen gaan in een woning en het accuraat kunnen afwikkelen van dergelijke reparatieverzoeken. Een woning moet te allen tijde functioneel zijn en ook veilig. WSN hecht dan ook aan het keuren van de installaties (denk bijvoorbeeld aan elektriciteit) bij een nieuwe verhuuring, maar ook aan de controles op de CV-ketelinstallatie en de aanwezige mechanische ventilatiesystemen. Wanneer er asbest in een woning wordt geconstateerd en deze een gevaar op kan leveren voor de gezondheid van onze huurders of toekomstige huurders, wordt het asbest verwijderd. Ons asbestprotocol biedt hierbij een kader.

Keukens/badkamers

Een keuken of een badkamer moet uiteraard te allen tijde functioneel zijn. Maar wanneer dit niet meer het geval is of het herstellen te kostbaar is, is er ook voor 2017 weer een budget opgenomen voor keukens en/of badkamer vervanging op basis van een verzoek van de huurder. Met het budget kunnen wij op jaarbasis zo'n 20 keukens en/of badkamers aanpakken. Ook kan er voor gekozen worden de werkzaamheden in de mutatie te laten plaatsvinden. De woning wordt dan weer helemaal up-to-date gemaakt en een nieuwe huurder kan meebeslissen over bijvoorbeeld de kleur van de keukenkastjes of het tegelwerk. Mocht een huurder nog aanvullende wensen hebben, dan kan een zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV-) worden aangevraagd. WSN geeft dan toestemming voor een aanpassing of verbetering van bijvoorbeeld een keuken, welke door de huurder zelf wordt uitgevoerd en bekostigd.

Strategisch Voorraadbeleid en energiematregelen

Met ons Strategisch Voorraadbeleid hebben wij tot doel onze woningvoorraad zo goed mogelijk te laten aansluiten bij onze visie op een betaalbaar, passend en duurzaam woningbezit. Niet alleen voor onze huidige huurders nu, maar ook zeer zeker voor onze toekomstige huurders en woningzoekenden.

Ieder jaar herijken wij ons Strategisch Voorraad Beleid. Op complexniveau werden keuzes bijgesteld of nieuwe strategieën bepaald. Ons Strategisch Voorraadbeleid is daardoor niet statisch. Voor de begroting 2017 is het SVB dan ook weer onder de loep genomen. Wij hebben kritisch gekeken naar de geplande maatregelen en in een aantal gevallen aanvullende energiebesparende maatregelen kunnen toevoegen. In andere gevallen is de investering of de planning bijgesteld.

Meerjarenonderhoudsbegroting (planmatig onderhoud)

Een belangrijke deelbegroting van de voorliggende begroting 2017 is de meerjarenonderhoudsbegroting. In deze begroting wordt een plan gemaakt voor het planmatige onderhoud van het gehele woningbezit voor de komende 50 jaar. Schilderbeurten, casco aanpassingen en onderhoud, maar ook het contractonderhoud op bijvoorbeeld installaties en groenvoorziening zijn begroot. Met diverse partijen worden overeenkomsten en opdrachtverplichtingen aangegaan, zowel structureel (meerjarig) als incidenteel conform onze aanbestedingsprocedures.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt tot slot uiteraard rekening gehouden met de levensduur van het betreffende complex. De opgenomen bedragen in de meerjarenonderhoudsbegroting betreffen te allen tijde kosten die gemaakt worden ter ondersteuning van deze levensduur.

Wanneer ingrepen plaatsvinden of begroot worden die deze levensduur beïnvloeden (lees: verlengen), dan spreken wij van een investering en/of een woningverbetering met toegevoegde levensduur. Deze bedragen hebben wij voor het komende jaar apart opgenomen in onze investeringsbegroting groot onderhoud. De onderhoudsprojecten zullen t.z.t. op onze website worden gepubliceerd en uiteraard worden de bewoners vroegtijdig geïnformeerd over de werkzaamheden.

Vanuit het Strategisch Voorraad Beleid is er ook voor 2017 e.v. de keus gemaakt de ingezette lijn van het verbeteren van woningen door te zetten. Zo worden op een aantal complexen in 2017 casco onderhoudsmaatregelen getroffen, passen we energetische maatregelen toe en verhogen wij het comfort.

Zo gaan wij aan de slag op de Waterleliestraat in Nieuwkoop, de 6 oudere woningen aan de Simon van Capelweg in Noorden en voeren wij de werkzaamheden van het gecombineerde project Esdoornstraat/Chrysantenstraat/Rozenstraat uit. Alle verbeterwerkzaamheden worden gecombineerd met groot onderhoud.

De levensduur van die woningen wordt met de werkzaamheden verlengd om zo ook toekomstige huurder een goede sociale huurwoning te kunnen bieden. Of wij te allen tijde onze woningverbeteringen zonder huurverhoging voor de zittende huurder kunnen blijven aanbieden, vinden wij voor de toekomst nog spannend. WSN gaat met haar aangepaste huurprijsbeleid en de passendheidstoets, als opgelegd door de Herzieningswet, nadrukkelijk het accent leggen op betaalbaarheid, beschikbaarheid en passendheid. Als gevolg daarvan zullen we sterk moeten gaan monitoren of de verduurzaming van het bezit en de complexen zich in de goede verhouding kan terugvertalen in de prijs versus de kwaliteit van die woning.

Met al deze maatregelen en activiteiten waarborgen wij de basiskwaliteit van de woningen en zorgen wij ervoor dat onze woningen er goed bijstaan, nu en in de toekomst.

3. PROJECTEN NIEUW- VERBOUW

Aar en Amstel en beschut wonen

Wij zien dat er een groep ouderen tussen wal en schip dreigt te raken nu het steeds lastiger wordt om met een lichtere zorgvraag in een intramurale voorziening terecht te kunnen. WSN herontwikkelt dan ook Aar en Amstel; een voormalig verzorgingshuis waarin wij nu zelfstandige, betaalbare, appartementen voor senioren gaan creëren. Het nieuwe Aar en Amstel zal een beschutte, beschermde woonvorm gaan worden nabij zorgvoorzieningen en eventueel dagbesteding. De herontwikkelingswerkzaamheden worden eind 2016 gestart. De appartementen Aar en Amstel worden vervolgens rondom de zomer van 2017 aan de nieuwe huurders opgeleverd.

Extra projecten

De grote instroom van statushouders in het afgelopen jaar in Nieuwkoop heeft ook geleid tot een sterke verhoging van de druk op de sociale huurvoorraad in Nieuwkoop. De gemeente Nieuwkoop wil dan ook in samenwerking met de corporaties een flink aantal sociale huurwoningen toevoegen om de druk op de woningmarkt te verminderen. WSN is door de gemeente gevraagd of zij nieuwbouwwoningen in twee projecten in Nieuwveen wil realiseren

Tijdelijk gebruik Koetshuis

In het afgelopen jaar is onderzocht op welke wijze het Koetshuis kan worden benut voor de tijdelijke huisvesting (5 jaar) van statushouders. Indien de druk vanuit het huisvestend van statushouders hoog blijft zal het Koetshuis begin 2017 worden verbouwd en worden benut voor deze doelgroep. In de begroting is voorsnog rekening gehouden met deze verbouwing.

De Verwondering

Door de gemeente is aan WSN gevraagd 12 woningen te realiseren in De Verwondering uitleggebied Nieuwveen. Het betreft hier een rijtje van 12 eengezinswoningen. De verwachting is dat de bouw in 2017 gestart zal gaan worden en de woningen eind 2017/begin 2018 opgeleverd kunnen worden.

Los van bovenstaande projecten wordt er ook gewerkt aan de volgende projecten die in de komende jaren gerealiseerd zullen gaan worden:

Teylerspark

Aan WSN is door de gemeente gevraagd in het kader van de toevoeging van sociale huurwoningen om 20 woningen in het project Teylerspark te realiseren. Op grond van het woningmarktonderzoek is de verwachting dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor de realisatie van betaalbare eengezinswoningen. De vergunningsprocedure moet nog worden opgestart en de verwachting is dat woningen in 2018 gerealiseerd kunnen gaan worden.

Land van Boer Koppen (Driekoppenland)

In Noorden worden gewerkt aan een mogelijke bijdrage aan het woningbouwproject DrieKoppenland. Uniek aan deze ontwikkeling is dat het plan op initiatief van en door de bewoners zelf tot stand is gekomen. De gemeente Nieuwkoop heeft aan WSN gevraagd of zij de realisatie van circa 12 sociale huurwoningen in dit project voor haar rekening wil nemen. De verwachting is dat de realisatie niet eerder dan 2018 zal kunnen gaan plaatsvinden.

Locatie Wozozo Nieuwveen

Na het definitief niet doorgaan van het oorspronkelijke project worden hard gewerkt aan het definiëren van een nieuw plan. De verwachting is dat deze haalbaarheidsstudie in 2017 kan worden afgerond.

Overige projecten

Uit de Gemeentelijke Woonvisie en uit ons Strategisch Voorraadbeleid wordt duidelijk dat er in de komende jaren nog meer sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd dienen te worden. WSN heeft hiertoe investeringsruimte en voorzichtigheidshalve reeds een reservering in haar begroting gemaakt voor de periode na 2021. In het komend jaar willen wij samen met de gemeente en onze collega corporatie bepalen op welk wijze wij gemeenschappelijk ook op de langere termijn kunnen zorgdragen voor een voldoende aanbod aan sociale huurwoningen in Nieuwkoop.

4. PROFESSIONELE ORGANISATIE

Gezonde basis

Na vele jaren werken aan het herstel hebben wij inmiddels weer een gezonde basis. Vanuit het blijven realiseren van de maatschappelijke opgave is het belangrijk en een uitgangspunt om deze gezonde basis te behouden. Daarom zal WSN zich continue moeten blijven verbeteren en versterken. Simultaan aan de strategische agenda werken wij daarom ook aan onze eigen organisatie. Dan hebben wij het over onze dienstverlening, onze primaire processen, digitalisering en scherpere inkoop waardoor wij nog efficiënter kunnen worden: voor WSN blijft het belangrijk om goede kwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten te kunnen blijven vinden. Nu wij ook weer meerdere nieuwbouwprojecten gaan realiseren is het ook van belang de realisatie hiervan binnen de organisatie goed te borgen.

Dienstverlening

WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden. In de afgelopen jaren zien wij een stijgende lijn in onze dienstverleningscijfers. Wij zijn dankbaar voor het vertrouwen dat wij van onze huurders krijgen. In het komend jaar willen wij dit minstens vasthouden en liever verder verbeteren. Daarnaast zullen wij een volgende slag maken in de digitalisering van onze dienstverlening.

Belanghouders

Vanzelfsprekend wil en blijft WSN continue in contact en overlegt met al haar belanghouders. In het afgelopen jaar hebben wij samen met onze stakeholders hard gewerkt aan de opgave.

Wij hebben onze input mogen leveren bij het komen tot een gemeentelijke woonvisie en samen zijn wij aan de slag gegaan met de realisatie van prestatieafspraken voor het komend jaar.

Deze prettige samenwerking willen wij ook in het komend jaar voortzetten. Wij zien de jaarlijkse cyclus van het maken van prestatieafspraken als een proces om de samenwerking met onze gemeente en huurdersorganisatie ten dienste van de volkshuisvestelijke opgave verder vorm te geven. Hierbij gaan wij uit van wederkerigheid en gelijkwaardigheid, waarbij iedere partij de ruimte heeft om zijn eigen accenten te leggen in zijn of haar bijdrage aan de opgave.

De gemeenschappelijke professionalisering die wij samen met onze Huurders Belangen Organisatie (HBV) oppakken zetten wij ook hier in door. De woningwet geeft de huurders een stevige en belangrijke rol. WSN vindt het belangrijk dat de HBV deze rol ook zo goed mogelijk kan invullen en faciliteert de HBV om deze nieuwe rol waar te kunnen maken. Samen met de HBV blijven wij ook op zoek naar vernieuwing van participatievormen en betrokken huurders.

De contacten met de gemeente en onze collega corporatie rondom de huisvesting van statushouders zal ook in 2017 nog hoog op de agenda blijven staan.

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. FINANCIEN

Financiële continuïteit waarborgen

WSN is een financieel gezonde corporatie en dat wil zij vanzelfsprekend ook blijven. Het financiële beleid van WSN is er dan ook op gericht om onze beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de volkshuisvestelijke doelstellingen die wij nastreven en hebben afgesproken in onze prestatieafspraken.

Dit doen wij door het sturen op kostenbeheersing en waar nog mogelijk doorvoeren van efficiency slagen en het managen van risico's. Het voeren van een solide financieel beleid en een sobere en doelmatige begroting is hierbij vanuit de toekomstige opgave een belangrijk uitgangspunt.

Woningwet

Hoewel wij in het afgelopen jaar al veel slagen hebben gemaakt bij het implementeren van de woningwet zal dit ook in 2017 nog het nodige vragen van WSN. Het blijven voldoen aan de veranderende en steeds zwaardere criteria die aan corporaties gesteld worden, maakt het des te belangrijker behoudend gebruik te maken van onze investeringsruimte.

6. 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 2017.

7. ACTIVITEITENPROGRAMMA 2017

Thema	Activiteit	Opmerking	Planning
Dienstverlening op orde			
	Professionaliseren en versterken HBV en huurdersparticipatie	Continue in gesprek met HBV, Twee bewonerscie Initiatief tot alternatieve input	Hele jaar
	Kwaliteit dienstverlening	KWH meetresultaat – minimaal 7.5	Hele jaar
Voldoende betaal- en beschikbare voorraad			
	Monitoren passend toewijzen	Norm 90%	2x per jaar
	Beperkte ruimte midden inkomens in sociale voorraad	Maximaal 10% sociale huurwoningen toewijzen aan middeninkomens	
	Gematigd huurbeleid	Invoering huursom Inkomensafhankelijke huurverhoging	Q1
	Handhaven bezit voor jongeren		Hele jaar
	Monitoren betaalbaarheid/slagingskans	Resultaten volgen in 4 ^e kwartaal	
	Huisvesten bijzonder doelgroepen	Contingentenregeling Huidige samenwerking met zorgorganisaties Planvorming Aar & Amstel Statushouders	Hele jaar
	Doorstroming bevorderen	Inkomensafhankelijke huurverhoging Alternatief aanbod Onderzoeken tijdelijke contracten	Q1 Hele jaar Q3
	In stand houden maatschappelijk vastgoed		Hele jaar
	Prestatieafspraken 2018		Q4
	Bod	Ingediend met positief advies HBV	Q2
	Uitbreiden sociale voorraad	Aar en Amstel 41 woningen Verwondering opstarten Planvorming overige projecten	Q2 Uiterlijk Q4 Hele jaar
Kwaliteit woningvoorraad			
	Herpositionering Koetshuis	Initiatief tijdelijke huisvesting statushouders en toekomstvisie	Q1
	Woonzorgzone Nieuwveen	Haalbaarheidsstudie en initiatief	Q2
	Uitvoeren dagelijks en mutatieonderhoud		Hele jaar
	Uitvoering Groot Onderhoud	GO esdoornstraat/ chrysanten/ Rozenstraat GO Waterleliestraat/ simon van capelweg	Hele jaar
Professionele organisatie			
	Implementatie woningwet	Implementatie scheidingsvoorstel Stelselwijziging	Hele jaar Hele jaar
	Stakeholders	Betrekken stakeholders bij pva statushouders, bod en scheidingsvoorstel Eind november stakeholdersbijeenkomst	Hele jaar
	Gezonde bedrijfsvoering	Voldoen aan ratio's	Hele jaar
	Inkoop	Jaarlijkse beoordeling aannemers/ leveranciers (scherpe inkoop)	

		Actualisatie processen inkoop	Q3
	Dienstverlening	Digitalisering verhuur- mutatie- proces Omzetten woninggegevens naar een professionele cartotheek	Q2 Q2
DEVA			
	Toekomstige positionering	Verkenning diverse toekomst- scenario's	

8. Begroting 2017 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2017	Begroting 2016	Jaarrek. 2015
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	8.076	7.529	7.526
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	497	2.133	800
3 Overige opbrengsten	322	258	312
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.895	9.920	8.638
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	28	2.289	3.239
5 Onrendabele investeringen	279	476	0
6 Overige waardeveranderingen vaste activa	0	-1.998	-409
7 Lonen en salarissen	624	602	575
8 Sociale lasten	95	92	89
9 Pensioenlasten	126	122	105
10 Onderhoudskosten	1.066	1.793	1.606
11 Leefbaarheid	3	79	76
12 Lasten servicecontracten	348	299	262
13 Overige bedrijfslasten	1.037	941	943
14 Verhuurderheffing	411	718	643
15 Saneringssteun	60	0	0
Totaal bedrijfslasten	4.077	5.413	7.129
Bedrijfsresultaat	4.818	4.507	1.509
16 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	-44	-535	2.279
Financiële baten en lasten			
17 Rentebaten	225	52	77
18 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	100	125	-189
19 Rentelasten	-1.933	-1.781	-1.923
Totaal financiële baten en lasten	-1.608	-1.604	-2.035
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.166	2.368	1.753
20 Resultaat deelnemingen	-28	-20	122
21 Vennootschapsbelasting	-405	-70	-289
	-433	-90	-167
Jaarresultaat	2.733	2.278	1.586

Toelichting op de begroting 2017
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Bij de huuropbrengst 2017 is rekening gehouden met een inflatie over 2016 van 0,2%. 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%.

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) iover de afgelopen jaren. In 2017 is nog huurderving meegenomen voor de verzorgingshuizen Aar en Amstel en Het Koetshuis.

2 Verkoop bestaand bezit

Voor 2017 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. In de begroting 2016 was de opbrengst hoger omdat toen nog 10 woningverkopten waren begroot. 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.

Door de stelselwijziging in de verslaggeving zijn de cijfers moeilijk vergelijkbaar. De in de begroting 2017 opgenomen opbrengst is de opbrengst uit 'vrije verkoop' minus de boekwaarde, verkoopkosten en het resultaat op de VOV-doorverkopten. In de jaarrekening 2015 is de boekwaarde van de verkopen in mindering gebracht op de netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille. In de begroting 2016 is de boekwaarde van de verkopen in mindering gebracht op de overige waardeveranderingen.

3 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten betreffen de vergoedingen voor servicekosten en het serviceabonnement. De stijging ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door de in de begroting opgenomen oplevering van Het Koetshuis met een grote servicekosten-component.

BEDRIJFSLASTEN

4 Afschrijvingen materiele vaste activa

Met ingang van 2017 wordt conform de nieuwe RJ645 niet meer afgeschreven over de activa in exploitatie.

5 Onrendabele investeringen

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

	<i>begroting</i> 2017	<i>begroting</i> 2016
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-	453
- Herontwikkeling Aar&Amstel	-	23
- De Verwondering	279	-
Totaal	279	476

6 Overige waardeveranderingen vaste activa

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een terugneming van een bijzondere waardevermindering (gerealiseerde herwaardering a.g.v. afschrijving). Met ingang van 2017 verdwijnt deze post als gevolg van de stelselwijziging.

10 Onderhoudslasten

	<i>begroting</i> 2017	<i>begroting</i> 2016
klachten-onderhoud	331	299
mutatie-onderhoud	113	85
onderhoudskosten VVE	10	15
planmatig onderhoud	609	1.394
kosten MJOB MVE	3	-
totaal	1.066	1.793

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.

Het planmatig onderhoud voor 2017 bestaat uit regulier planmatig onderhoud. In de begroting 2016 was het bedrag voor planmatig onderhoud aanzienlijk hoger omdat €764.000 groot onderhoud uit het strategisch voorraadbeleid was opgenomen dat geen levensduurverlengend effect had. Het planmatig onderhoud dat wel een levensduurverlengend effect heeft is opgenomen in de investeringsbegroting groot onderhoud (IGO). De begrote investering in 2017 hiervoor is € 1.326.000 en leidt tot een activering in plaats van kostenpost. In de investeringsbegroting 2017 is daarnaast € 290.000 opgenomen als investering in tijdelijk gebruik van Het Koetshuis (eveneens activering in plaats van kostenpost).

	<i>begroting</i> 2017	<i>begroting</i> 2016
11 Leefbaarheid		
Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen:		
- bijdrage Stichting Kulturhus Nieuwkoop (SKN)	-	40
- bijdrage leefbaarheidsactiviteiten SKN	-	36
- bijdrage Stichting Huiskamer Noorden	<u>3</u>	<u>3</u>
totaal	<u><u>3</u></u>	<u><u>79</u></u>

12 Lasten servicecontracten

Dit betreft de servicekosten en kosten van onderhoudswerkzaamheden uit hoofde van de serviceabonnementen. De stijging ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door de in de begroting opgenomen oplevering van Het Koetshuis met een grote servicekosten-component.

	<i>begroting</i> 2017	<i>begroting</i> 2016
13 Overige bedrijfslasten		
huisvestingskosten	84	100
bestuurskosten	38	33
overige personeelslasten	112	110
advieskosten	71	64
automatisering	115	120
algemene bedrijfslasten	62	49
belastingen en verzekeringen	396	361
accountant	72	57
inleenkracht	-	24
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	8	8
overige kosten VVE	22	15
Conditiemeting	12	-
Herziening BTW Kaleidoskoop	<u>45</u>	<u>-</u>
totaal	<u><u>1.037</u></u>	<u><u>941</u></u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2017 is t.o.v. de begroting 2016 per saldo hoger. T.o.v. de verwachting voor 2017 bij het opstellen van de vorige begroting zijn de kosten ook hoger door een aantal incidentele of doorgeschoven kosten. De ontwikkeling van de overige bedrijfslasten en de vergelijking met de benchmark zijn in een afzonderlijke presentatie voor de RvC toegelicht. Bij de overige personeelskosten is rekening gehouden met wervingskosten bestuur, tijdelijke ondersteuning voor de nadere implementatie van de Woningwet en de overloop bij een mogelijke bestuurswissel (€ 10K) in 2017. De prognose van de accountantskosten is €15K hoger dan in de begroting 2016. Dit komt door de bij de dVi verplichte aanvullende controlewerkzaamheden als gevolg van de Woningwet en de geprognosticeerde extra werkzaamheden als gevolg van de stelselwijziging en nieuwe verslaggevingsrichtlijn. De huisvestingskosten zijn lager dan de begroting 2016. Dit komt doordat er geen huur van de werkplaats is begroot. Door de samenvoeging met WSN Vastgoed Beheer wordt deze ruimte niet meer gehuurd maar valt de werkplaats onder de 'activa ten dienste van de exploitatie' en wordt er over de werkplaats afgeschreven.

14 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is voor 2017 ingerekend overeenkomstig de richtlijnen van Corpodata. In de begroting 2017 valt de verhuurderheffing lager uit. Dit komt doordat er voor het project Aar en Amstel een korting ingerekend mag worden van 41 woningen*€10K= €410K. De korting mag ingerekend worden omdat er een transformatie plaatsvindt van niet-woonegelegenheden naar woonegelegenheden.

15 Saneringssteun

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun opgenomen overeenkomstig de richtlijnen van Corpodata. Over 2015 en 2016 was geen saneringssteun verschuldigd.

16 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

Dit betrof t/m 2016 de waardeveranderingen met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie (aankopen en renovatie) en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot commercieel vastgoed). In 2017 betreft dit de autonome waardeontwikkeling van al het vastgoed in exploitatie en ontwikkeling. Het positieve begrote resultaat 2016 werd mede veroorzaakt door de begrote herontwikkeling van Aar&Amstel (inbreng grondwaarde).

17 Rentebaten

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.

18 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden

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

20 Resultaat deelnemingen

Voor DEVA wordt over 2016 een negatief resultaat verwacht van k€ 53. Voor 2017 is een negatief resultaat van k€ 28 opgenomen.

21 Vennootschapsbelasting

Op basis van de operationele kasstroom en de ontwikkeling van de onderhoudsvoorziening is een indicatieve inschatting gemaakt van de verwachte VPB last.

9. Meerjarenbegroting 2017-2026 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	8.076	8.272	8.554	8.790	8.994	9.124	9.488	9.765	10.065	10.377
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	497	500	192	752	-65	502	350	323	357	472
3 Overige opbrengsten	322	328	336	343	352	299	306	313	315	323
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.895	9.100	9.082	9.885	9.281	9.925	10.144	10.401	10.737	11.172
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	28	27	32	37	37	37	37	37	37	37
5 Onrendabele investeringen	279	450	375	0	0	932	381	400	419	438
6 Overige waardeveranderingen vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Lonen en salarissen	624	636	650	666	682	700	717	735	748	774
8 Sociale lasten	95	97	99	101	104	107	109	112	114	118
9 Pensioenlasten	126	128	131	135	138	141	145	148	151	156
10 Onderhoudslasten	1.066	1.392	1.385	1.754	1.094	1.247	1.183	1.673	1.365	1.661
11 Leefbaarheid	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 Lasten servicecontracten	348	355	364	372	381	305	312	319	327	336
13 Overige bedrijfslasten	1.037	931	930	1.002	971	974	1.004	1.040	1.087	1.084
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0	439	0	0	0	0
14 Verhuurderheffing	411	847	879	900	899	920	966	1.005	1.041	1.078
15 Saneringsheffing	60	61	62	63	64	0	0	0	0	0
Totaal bedrijfslasten	4.077	4.924	4.907	5.030	4.370	5.802	4.854	5.469	5.289	5.682
Bedrijfsresultaat	4.818	4.176	4.175	4.855	4.911	4.123	5.290	4.932	5.448	5.490
16 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	-44	801	616	1.374	1.033	1.204	679	1.001	1.509	1.538
Financiële baten en lasten										
17 Rentebaten	225	184	152	92	33	30	29	28	28	28
18 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	100	86	73	60	56	50	44	41	25	9
19 Rentelasten	-1.933	-1.890	-1.862	-1.791	-1.656	-1.659	-1.681	-1.709	-1.698	-1.688
Totaal financiële baten en lasten	-1.608	-1.620	-1.637	-1.639	-1.567	-1.579	-1.608	-1.640	-1.645	-1.651
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.166	3.357	3.154	4.590	4.377	3.748	4.361	4.293	5.312	5.377
20 Resultaat deelnemingen	-28	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 Vennootschapsbelasting	-405	-308	-366	-501	-782	-458	-797	-732	-848	-850
	-433	-308	-366	-501	-782	-458	-797	-732	-848	-850
Jaarresultaat	2.733	3.049	2.788	4.089	3.595	3.290	3.564	3.561	4.464	4.527

10. Meerjarenbegroting 2017-2026 DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	6.774	6.973	7.242	7.465	7.649	7.750	8.086	8.335	8.608	8.892
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	202	366	158	336	288	358	310	244	357	407
3 Overige opbrengsten	270	276	281	289	295	240	246	252	253	258
Totaal bedrijfsopbrengsten	7.246	7.615	7.681	8.090	8.232	8.348	8.642	8.831	9.218	9.557
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	27	26	30	35	35	35	35	35	35	35
5 Onrendabele investeringen	279	450	375	0	0	932	381	400	419	438
6 Overige waardeveranderingen vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Lonen en salarissen	554	566	580	596	611	625	641	658	670	694
8 Sociale lasten	84	86	88	91	93	95	98	100	102	106
9 Pensioenlasten	112	114	117	120	123	126	129	133	135	140
10 Onderhoudskosten	978	1.263	1.276	1.618	999	1.152	1.085	1.553	1.241	1.475
11 Leefbaarheid	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 Lasten servicecontracten	295	301	307	315	322	245	250	257	262	269
13 Overige bedrijfslasten	920	825	826	893	866	868	894	926	970	968
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Verhuurderheffing	375	820	855	877	878	900	948	988	1.024	1.061
15 Saneringsheffing	54	54	55	56	57	0	0	0	0	0
Totaal bedrijfslasten	3.681	4.505	4.509	4.601	3.984	4.978	4.461	5.050	4.858	5.186
Bedrijfsresultaat	3.565	3.110	3.172	3.489	4.248	3.370	4.181	3.781	4.360	4.371
16 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	-229	604	416	1.176	833	1.004	487	798	1.302	1.330
Financiële baten en lasten										
17 Rentebaten	194	155	125	68	7	5	7	8	9	12
18 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	81	72	61	51	47	39	34	34	15	5
22 Dividend van niet-DAEB	0	0	0	0	0	798	961	925	924	951
19 Rentelasten	-1.740	-1.735	-1.736	-1.723	-1.654	-1.659	-1.681	-1.709	-1.698	-1.688
Totaal financiële baten en lasten	-1.465	-1.508	-1.550	-1.604	-1.600	-817	-679	-742	-750	-720
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.871	2.206	2.038	3.061	3.481	3.557	3.989	3.837	4.912	4.981
20 Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 Vennootschapsbelasting	-246	-205	-239	-337	-626	-452	-730	-664	-794	-795
	-246	-205	-239	-337	-626	-452	-730	-664	-794	-795
Jaarresultaat	1.625	2.001	1.799	2.724	2.855	3.105	3.259	3.173	4.118	4.186

11. Meerjarenbegroting 2017-2026 niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	1.303	1.299	1.312	1.326	1.345	1.374	1.402	1.430	1.458	1.485
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	295	135	34	415	-353	143	39	79	0	65
3 Overige opbrengsten	52	53	54	56	57	58	60	61	63	64
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.650	1.487	1.400	1.797	1.049	1.575	1.501	1.570	1.521	1.614
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiële vaste activa	1	1	2	2	3	3	3	3	3	3
5 Onrendabele investeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Overige waardeveranderingen vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Lonen en salarissen	70	69	69	70	71	74	76	77	78	80
8 Sociale lasten	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12
9 Pensioenlasten	14	14	14	14	14	15	15	16	16	16
10 Onderhoudskosten	88	129	109	135	95	95	97	120	124	187
11 Leefbaarheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 Lasten servicecontracten	53	54	55	57	58	60	62	63	65	66
13 Overige bedrijfslasten	120	106	104	110	105	108	110	113	117	116
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0	439	0	0	0	0
14 Verhuurderheffing	35	27	24	23	21	21	18	17	17	17
15 Saneringsheffing	7	6	7	7	7	0	0	0	0	0
Totaal bedrijfslasten	399	417	395	429	385	826	393	421	432	497
Bedrijfsresultaat	1.251	1.070	1.005	1.368	664	749	1.108	1.149	1.089	1.117
16 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	184	198	199	198	200	200	192	205	207	208
Financiële baten en lasten										
17 Rentebaten	32	29	27	25	26	24	22	20	18	16
18 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	19	13	13	9	9	11	10	6	10	4
22 Dividend naar DAEB	0	0	0	0	0	-798	-961	-925	-924	-951
19 Rentelasten	-194	-155	-125	-68	-2	0	0	0	0	0
Totaal financiële baten en lasten	-143	-113	-85	-34	33	-763	-929	-899	-896	-931
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.292	1.155	1.119	1.532	897	186	371	455	400	394
20 Resultaat deelnemingen	-28	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 Vennootschapsbelasting	-159	-103	-127	-164	-156	-6	-67	-68	-54	-55
	-187	-103	-127	-164	-156	-6	-67	-68	-54	-55
Jaarresultaat	1.105	1.052	992	1.368	741	180	304	387	346	339

12. Prognose kasstromen 2017-2026 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	8.076	8.271	8.550	8.788	8.992	9.122	9.485	9.762	10.062	10.373
Overige ontvangsten	322	328	336	343	352	299	306	313	315	323
Rente baten	227	185	154	94	35	31	31	29	29	30
Totaal ontvangsten	8.625	8.784	9.040	9.225	9.379	9.452	9.822	10.104	10.406	10.726
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-845	-861	-880	-902	-924	-947	-971	-995	-1.013	-1.048
Onderhoud	-1.066	-1.392	-1.385	-1.754	-1.094	-1.247	-1.183	-1.673	-1.365	-1.661
Overige bedrijfskosten	-1.859	-2.194	-2.235	-2.337	-2.315	-2.199	-2.282	-2.364	-2.455	-2.498
Rente lasten	-1.935	-1.898	-1.869	-1.805	-1.696	-1.625	-1.660	-1.713	-1.703	-1.693
VPB	-405	-308	-366	-501	-782	-458	-797	-732	-848	-850
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0	-439	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-6.110	-6.653	-6.735	-7.299	-6.811	-6.915	-6.893	-7.477	-7.384	-7.750
Totaal operationele kasstroom	2.515	2.131	2.305	1.926	2.568	2.537	2.929	2.627	3.022	2.976
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoop	1.194	843	192	1.135	1.239	2.110	486	426	357	582
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-1.616	-633	-812	-21	-476	-235	-929	-543	0	0
Herontwikkeling en nieuwbouw	-3.235	-3.153	-1.384	0	-1.599	-2.683	-1.890	-1.937	-1.986	-2.036
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-3.682	-2.968	-2.029	1.089	-861	-833	-2.358	-2.079	-1.654	-1.479
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen O/G	-2.019	-1.588	-1.375	-2.072	-3.748	-365	-231	-232	-233	-235
Aflossingen leningen U/G	1.436	986	754	1.431	1.617	112	56	56	56	56
Totaal financieringskasstroom	-583	-602	-621	-641	-2.131	-253	-175	-176	-177	-179
Mutatie geldmiddelen	-1.750	-1.439	-345	2.374	-424	1.451	396	372	1.191	1.318
Liquide middelen Primo	4.744	2.994	1.555	1.210	3.584	3.160	4.611	5.007	5.379	6.570
Mutatie	-1.750	-1.439	-345	2.374	-424	1.451	396	372	1.191	1.318
Liquide middelen Ultimo *1	2.994	1.555	1.210	3.584	3.160	4.611	5.007	5.379	6.570	7.888

*1: In de geprognosticeerde kasstroom is nog geen rekening gehouden met extra aflossingen van leningen die op grond van de geprognosticeerde liquiditeitspositie gewenst zijn.

13. Prognose kasstromen 2017-2026 DAEB

DAEB	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	6.777	6.972	7.239	7.462	7.647	7.749	8.083	8.332	8.604	8.888
Overige ontvangsten	270	276	281	289	295	240	246	252	253	258
Rente baten	194	155	125	68	7	5	7	8	9	12
Totaal ontvangsten	7.241	7.403	7.645	7.819	7.949	7.994	8.336	8.592	8.866	9.158
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-750	-767	-786	-807	-828	-847	-868	-891	-907	-940
Onderhoud	-978	-1.263	-1.276	-1.618	-999	-1.152	-1.085	-1.553	-1.241	-1.475
Overige bedrijfskosten	-1.644	-2.000	-2.043	-2.141	-2.123	-2.013	-2.092	-2.171	-2.256	-2.298
Rente lasten	-1.741	-1.744	-1.744	-1.737	-1.694	-1.625	-1.660	-1.713	-1.703	-1.693
VPB	-246	-205	-239	-337	-626	-452	-730	-664	-794	-795
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-5.359	-5.979	-6.088	-6.640	-6.270	-6.089	-6.435	-6.992	-6.901	-7.201
Totaal operationele kasstroom	1.882	1.424	1.557	1.179	1.679	1.905	1.901	1.600	1.965	1.957
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoop	310	505	158	336	373	1.818	447	347	357	517
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-1.598	-633	-812	-21	-476	-235	-917	-543	0	0
Herontwikkeling en nieuwbouw	-3.235	-3.153	-1.384	0	-1.599	-2.683	-1.890	-1.937	-1.986	-2.036
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
Totaal (des-)investeringskastroom	-4.546	-3.304	-2.061	292	-1.725	-1.123	-2.383	-2.156	-1.652	-1.542
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen O/G	-639	-658	-677	-697	-2.187	-309	-231	-232	-233	-235
Aflossingen leningen U/G	1.380	930	698	1.375	1.561	56	0	0	0	0
Dividend van niet-DAEB	0	0	0	0	0	798	961	925	924	951
Totaal financieringskastroom	741	272	21	678	-626	545	730	693	691	716
Mutatie geldmiddelen	-1.923	-1.608	-483	2.149	-672	1.327	248	137	1.004	1.131
Liquide middelen Primo	4.050	2.127	519	36	2.185	1.513	2.840	3.088	3.225	4.229
Mutatie	-1.923	-1.608	-483	2.149	-672	1.327	248	137	1.004	1.131
Liquide middelen Ultimo *1	2.127	519	36	2.185	1.513	2.840	3.088	3.225	4.229	5.360

*1: In de geprognosticeerde kasstroom is nog geen rekening gehouden met extra aflossingen van leningen die op grond van de geprognosticeerde liquiditeitspositie gewenst zijn.

14. Prognose kasstromen 2017-2026 niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	1.298	1.299	1.312	1.325	1.345	1.373	1.401	1.430	1.457	1.485
Overige ontvangsten	52	53	54	56	57	58	60	61	63	64
Rente baten	33	31	28	26	27	26	23	22	20	18
Totaal ontvangsten	1.383	1.383	1.394	1.407	1.429	1.457	1.484	1.513	1.540	1.567
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-94	-94	-94	-95	-96	-101	-103	-105	-106	-108
Onderhoud	-88	-129	-109	-135	-95	-95	-97	-120	-124	-187
Overige bedrijfskosten	-215	-194	-190	-197	-191	-189	-189	-193	-199	-199
Rente lasten	-194	-155	-125	-68	-3	0	0	0	0	0
VPB	-159	-103	-127	-164	-156	-6	-67	-68	-54	-55
Bijzondere projectkosten	0	0	0	0	0	-439	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-750	-675	-645	-659	-541	-830	-456	-486	-483	-549
Totaal operationele kasstroom	633	708	749	748	888	627	1.028	1.027	1.057	1.018
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoop	883	339	34	799	866	292	39	79	0	65
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-18	0	0	0	0	0	-12	0	0	0
Herontwikkeling en nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Totaal (des-)investeringskastroom	862	336	31	796	863	289	24	76	-3	62
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen O/G	-1.380	-930	-698	-1.375	-1.561	-56	0	0	0	0
Aflossingen leningen U/G	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
Dividend naar DAEB	0	0	0	0	0	-798	-961	-925	-924	-951
Totaal financieringskastroom	-1.324	-874	-642	-1.319	-1.505	-798	-905	-869	-868	-895
Mutatie geldmiddelen	171	170	138	225	246	118	147	234	186	185
Liquide middelen Primo	694	865	1.035	1.173	1.398	1.644	1.762	1.909	2.143	2.329
Mutatie	171	170	138	225	246	118	147	234	186	185
Liquide middelen Ultimo	865	1.035	1.173	1.398	1.644	1.762	1.909	2.143	2.329	2.514