

Begroting 2019



Woonvizier
Middelmeede 40
4921 BZ Made

Telefoon (0162) 67 98 00
info@woonvizier.net
www.woonvizier.net

Inhoud

1	Voorwoord	1
2	Jaarplan 2019	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Ambities	2
2.3	Activiteiten.....	4
2.4	Overige ontwikkelingen	5
2.5	Activiteiten.....	7
3	Resultatenbegroting 2019.....	13
3.1	Huuropbrengsten en opbrengsten en lasten servicecontracten.....	14
3.2	Toelichting lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14
3.3	Toegerekende organisatiekosten	15
3.4	Toelichting onderhoudskosten.....	16
3.5	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20
3.6	Vastgoed in ontwikkeling en verkoop vastgoedportefeuille.....	20
3.7	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	20
3.8	Nettoresultaat overige bedrijfsopbrengsten en leefbaarheid	21
4	Investeringsbegroting.....	22
4.1	Investeringsbegroting nieuwbouw huur/koop	22
4.2	Projecten in ontwikkeling:	24
4.3	Projecten in uitvoering.....	24
4.4	Investerings ten dienste van de exploitatie	25
5	Treasuryjaarplan 2019.....	26
5.1	Status treasuryjaarplan	26
5.2	Borgingsplafond & financiering DAEB-activiteiten	26
5.3	Financiering niet-DAEB-activiteiten	26
5.4	Vaststelling & goedkeuring.....	27
5.5	Actualiteiten	28
6	Fiscale paragraaf	33
6.1	Fiscale uitgangspunten	33
6.2	Status tot en met 2017	34
6.3	Aandachtspunten en fiscale risico's	35
6.4	Scenario's.....	37
7	Meerjarenbegroting 2019-2023	40

7.1	Meerjarenresultatenprognose 2019-2023	40
7.2	Meerjarenbalans 2019-2023	41
7.3	Meerjaren liquiditeitsbegroting 2019-2023	43
8	Scenario's en gevoeligheidsanalyse DAEB-tak	44
8.1	Scenario's DAEB-tak	44
8.2	Gevoeligheidsanalyse DAEB-tak	45
9	Conclusies meerjarenbegroting 2019-2023	46
9.1	Conclusies DAEB en niet-DAEB gesaldeerd.....	46
9.2	Conclusies DAEB-tak.....	46
9.3	Conclusies Niet-DAEB-tak	46

1 Voorwoord

Voor u ligt de Begroting 2019. Hierin zijn onze ambities opgenomen voor 2019. Deze zijn financieel vertaald voor de jaren vanaf 2019.

In 2018 heeft Woonvizio haar duurzaamheidsambitie, nagenoeg CO2 neutraal in 2050 uitgewerkt en doorgerekend. Dit vraagt veel, zo niet te veel, van de investeringsruimte van Woonvizio. Zeker gezien ook onze ambities ten aanzien van investeringen in nieuwbouw maakt dat we de komende jaren keuzen moeten maken.

In de aanloop naar deze begroting hebben we daarom met onze huurdersvereniging over deze keuzes gesproken. Scenario's met betrekking tot duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn doorgerekend, gepresenteerd en besproken. In deze begroting hebben we naar ons gevoel een balans hebben gevonden in deze thema's.

We kunnen onze duurzaamheidsambitie realiseren, waarbij we rekening houden met de innovaties die op dit terrein plaatsvinden met prijsdalingen tot gevolg, 25 extra nieuwbouwwoningen realiseren en dat met behoud van ons bestaande huurbeleid.

In 2019 blijven we inzetten op de verdere professionalisering van onze organisatie. Dit met als doel een hogere klantwaardering en efficiency. Deze combinatie is niet vanzelfsprekend. Hierom zijn activiteiten opgenomen voor de verdere digitalisering van onze bedrijfsvoering en opleiding en ontwikkeling van onze medewerkers.

De resultaten van ons visitatieproces zullen we gebruiken om ons ondernemingsplan in 2019 te herijken en daarmee kunnen we nog beter richting geven aan onze activiteiten en de daarbij behorende ontwikkeling van onze organisatie inclusief de samenwerking met onze belanghouders.

Kortom: 2019 zal een boeiend jaar worden voor Woonvizio!

November 2018,

Ellen van Beijsterveldt
Directeur-Bestuurder

2 Jaarplan 2019

2.1 Inleiding

Woonvizier heeft op 21 juni 2017 haar Ondernemingsplan 2017 - 2020 goedgekeurd en vastgesteld. De daarin opgenomen activiteiten worden jaarlijks in een jaarplan verwerkt.

In het Ondernemingsplan zijn strategische keuzen met doelen en activiteiten benoemd en gepland. Het betreft feitelijk wat we als organisatie willen bereiken en op welke wijze we dit willen doen. In de volgende paragrafen zijn kort de strategische keuzen uitgeschreven. Ten slotte volgt een overzicht van de doelen en activiteiten gepland in 2019. Ook de activiteiten gepland in 2018 die doorlopen in 2019 alsmede de activiteiten die doorlopen naar 2020 zijn in het overzicht opgenomen. Over de realisatie van de activiteiten wordt gerapporteerd in de tertiaal rapportages.

2.2 Ambities

De ambities van Woonvizier voor de periode vanaf 2017 zoals opgenomen in het Ondernemingsplan laten zich samenvatten in de volgende strategische keuzen:

2.2.1 Dienstverlening

Onze huurders mogen van ons goede dienstverlening verwachten. Dit betekent aanspreekbaar en toegankelijk zijn, goede kwaliteit leveren, duidelijk en bijtijds informeren en afspraken nakomen.

We willen nog beter inspelen op de behoefte van de klant door, met een open houding, beter te luisteren naar zijn of haar behoefte en met het bieden van keuzemogelijkheden. Keuzes bieden betekent overigens niet dat de mogelijkheden onbeperkt zijn. We informeren duidelijk over de keuzemogelijkheden en maken hierover heldere afspraken, met als doel een goed product, een betrokken houding en een tevreden huurder.

2.2.2 Maatschappij

Maatschappelijke verankering, samenwerken met partners, huurdersparticipatie en verantwoording afleggen wordt steeds belangrijker. Goede relaties met onze klanten en partners blijven belangrijk. We zullen blijven investeren in de opgebouwde en nieuwe netwerken. Dat doen we door te investeren in goed contact, met een open houding in onze omgeving te staan en duidelijk te communiceren.

Onze klanten en de gemeente Drimmelen en Moerdijk zijn onze belangrijke partners als het gaat om maatschappelijke legitimatie van ons handelen. Zij hebben een sterkere positie gekregen middels de Woningwet. In de Woningwet is onder andere vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid.

Woonvizier voelt zich sterk betrokken bij en mede verantwoordelijk voor de ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied.

Naast leefbaarheid vanuit het wonen gaat het daarbij ook om maatschappelijke voorzieningen.

Woonvizier heeft op dit gebied veel gepresteerd. De Woningwet stelt evenwel scherpere eisen.

Recentelijk hebben we een brief van de Aw ontvangen over leefbaarheid waarin dat nog eens een keer

heel expliciet aan banden wordt gelegd. Ook is ons door de Aw verzocht de exploitatie van de sporthal eind november 2018 te beëindigen. We zetten ons er wel voor in dat onze oudere huurders of huurders met een beperking zo goed en lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen wanneer zij zorg nodig hebben of aanpassingen in hun woning noodzakelijk zijn.

2.2.3 Vastgoed

In het Ondernemingsplan werd nog verondersteld dat de komende jaren de focus meer zou komen te liggen op de transitie van de bestaande woningvoorraad dan op nieuwbouw. Nieuwbouw zal steeds meer in het teken staan van de transitie van onze woningvoorraad in plaats van uitbreiding hiervan. Bij actualisatie van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) in 2017 is gebleken dat er naast transitie ook behoefte is aan uitbreiding. In het SVB is rekening gehouden met nieuwbouw van 150 woningen. Nu rekenen we een intensivering in van nieuwbouw van 25 extra verhuureenheden jaarlijks (extra nieuwbouw ten opzichte van eerdere aannames). Dit naast de inzet van verkoop en sloop opgenomen in het Ondernemingsplan in het kader van de gewenste transitie. We moeten in de huidige woningvoorraad een kwaliteitsslag maken, zodat we nu en in de toekomst in de woningbehoefte kunnen voorzien. Het is onze kerntaak om betaalbaar wonen te realiseren voor huishoudens met lagere inkomens in een passende woning die voldoet aan de huidige kwaliteitseisen. Afgelopen jaren heeft dit thema in onze sector veel aandacht gekregen en dit heeft geresulteerd in nieuwe afspraken en regelgeving ten aanzien van huurbeleid en woningtoewijzing.

In 2015 is een sociaal huurakkoord gesloten tussen vertegenwoordigers van huurders (Woonbond) en verhuurders (Aedes). Dit is basis geweest voor de nieuwe huurwetgeving met ingang van 1 januari 2017. Onze totale huursom mag jaarlijks niet meer stijgen dan het inflatiepercentage + 1%. (stijging totale huurverhoging inclusief huurharmonisatie vrijkomende woningen. Dit heeft blijvend aandacht van landelijke partijen (Aedes en de Woonbond). Er is veel aandacht voor huishoudens die met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen ("scheefwoners"). Naar schatting 30% van onze huurders woont "scheef". We zetten bewust geen offensief beleid in om deze huurders tot verhuizen te bewegen, wel zullen we mogelijke instrumenten die stimulerend kunnen werken inzetten. Daarnaast proberen we door alternatief aanbod bijvoorbeeld door verkoop van huurwoningen of (het laten) realiseren van betaalbare koopwoningen deze groep te verleiden om de huur op te zeggen. Hierin is meegewogen dat scheefwoners bijdragen aan differentiatie in de dorpen en wijken en hiermee de leefbaarheid dienen. Ook ontwikkelingen met name starters zich door ontwikkeling op termijn tot scheefwoners. Hierdoor is veelal sprake van een minimum aandeel scheefwoners.

2.2.4 Financiën

Onze maatschappelijke doelstellingen en activiteiten moeten passen binnen onze financiële kaders. Onze huidige solvabiliteitspositie past bij onze voorgenomen activiteiten en we voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid waardoor we voldoende toegang hebben tot de kapitaalmarkt om geborgde leningen aan te trekken.

De forse overheidsheffingen leggen een flink beslag op onze financiën. Dit heeft invloed op onze investeringscapaciteit en daarom zullen we onze voorgenomen investeringen goed moeten blijven monitoren. Onze financiële positie stelt ons in staat onze ambities op bijvoorbeeld het gebied van in nieuwbouw en duurzaamheid te realiseren.

De Autoriteit Woningcorporaties gaat scherper toezicht houden op de kwaliteit van ons financieel beheer en risicomanagement, onze financiële aansturing en verantwoording. Corporaties zijn verplicht hun Daeb-

en niet-Daeb werkzaamheden administratief te scheiden en een financieel reglement op te stellen waarmee de Autoriteit kan bepalen of onze financiële sturing op orde is.

2.2.5 Organisatie

We worden gezien als een organisatie die de klanten en de lokale opgaven kent en goed aanspreekbaar is. We hebben korte lijnen met onze partners, maar ook binnen onze organisatie. Dit is een voordeel van onze relatief kleinere organisatie. Uit de klanttevredenheidsonderzoeken blijkt dat onze huurders overwegend tevreden zijn over onze dienstverlening.

Het volgen en implementeren van nieuwe ontwikkelingen in bijvoorbeeld regelgeving, digitalisering en verduurzaming van het woningbezit vergt door onze beperkte schaal een bijzondere inspanning en extra aandacht.

In onze bedrijfscultuur staat het vertrouwen in de kwaliteiten van de medewerker centraal. In 2017 is het project samen praten, samen werken, samen beter gestart om samen betere resultaten te bereiken voor de klant. Dit project heeft in 2018 een vervolg gekregen.

Medewerkers zijn betrokken bij onder andere strategische beleidsontwikkeling, gewijzigde regelgeving, verbeteren van de werkprocessen, aanschaf en implementatie van programmatuur. Medewerkers worden indien nodig bijgeschoold. Managers nemen actief deel aan netwerkbijeenkomsten met collega-corporaties om zo ook hun blikveld te verbreden en kennis te delen.

2.3 Activiteiten

Het jaar 2019 staat voor Woonvizier met name in het teken van klantwaarden, verbetering van de efficiency en verdere professionalisering. De ambities opgenomen in het Ondernemingsplan laten zich hiertoe ook voor 2019 vertalen in een aantal speerpunten. Dit zowel voor de gehele organisatie als per afdeling. Bedoeld zijn de activiteiten die hoofdzakelijk op afdelingsniveau worden ingezet om de benoemde ambities te realiseren.

2.3.1 Algemeen

In 2017 is een start gemaakt met het heroverwegen van de procedures en processen. Enerzijds vloeit dit voort uit de fusie waar in het kader van afstemming, optimalisatie en efficiency een heroverweging op procedures en processen wenselijk is. Anderzijds past een heroverweging op procedures en processen bij de ontwikkeling van de organisatie van Woonvizier ook los van de fusie. Voorop staat hierbij het belang van de klant en daarnaast proberen we slimmer en eenvoudiger te werken. Met name de ontwikkeling van de organisatie heeft in 2018 veel aandacht gekregen. Werkgroepen zijn gestart met het uitwerken van de thema's toekomst, samenwerking, DNA en klantwaarden. De thema's zijn de resultante van een gezamenlijke inventarisatie waarbij het verleden, het heden en de toekomst zijn betrokken. In 2019 leveren de werkgroepen hun visie op. Deze levert input voor de verdere ontwikkeling van de organisatie vanaf 2019. Eind 2018 is een eerste stap gezet om te werken met financiële scenario's om met elkaar de strategische keuzen op het gebied van duurzaamheid, nieuwbouw en betaalbaarheid helder te krijgen. Tezamen met de afronding van de visitatie in 2018 geeft dit input voor de strategische ontwikkeling vanaf 2019 in de vorm van de herijking van het Ondernemingsplan.

2.3.2 Wonen

Op de afdeling Wonen staan communicatie (waaronder uitbreiding digitale dienstverlening) met zowel de huurders zelf als met hun vertegenwoordigers centraal. Ook wordt ingezet op het betrekken van de klant bij de dienstverlening. Dit moet leiden tot verbetering van de klanttevredenheid. De activiteiten in 2019 moeten aan deze verbetering bijdragen.

2.3.3 Vastgoed

Op de afdeling Vastgoed staan regisserend opdrachtgeverschap en duurzaamheid centraal. Regisserend opdrachtgeverschap moet bijdragen aan het streven naar meer efficiency alsmede de kwaliteit van de dienstverlening aan de klant. 2019 Staat met name in het teken van het realiseren van de strategische ambitie ten aanzien van nieuwbouw en verduurzaming.

2.3.4 Bedrijfsvoering

Op de afdeling Bedrijfsvoering staan financiële continuïteit en risicomanagement centraal. De cyclus in de verslaglegging van begroting, via viermaandelijke rapportages naar jaarverslaglegging staan onder meer in het teken van blijvend voldoen aan de financiële parameters van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW). In 2019 krijgt efficiency expliciet aandacht; het leveren van een zo hoog mogelijke kwaliteit met inzet van zo min mogelijk middelen.

2.3.5 Strategie en Beleid

In 2019 wordt in vervolg op de visitatie en uitwerking van de thema's toekomst, samenwerking, DNA en klantwaarden het Ondernemingsplan geactualiseerd. Het Ondernemingsplan geeft op deze manier kaders voor de verdere ontwikkeling van Woonvizier.

2.4 Overige ontwikkelingen

2.4.1 Woonagenda

Aedes heeft in het kader van de bijdrage van Woningcorporaties aan de toekomst in 2017 een woonagenda 2017 - 2021 opgesteld. Thema's die in de Woonagenda terugkomen zijn duurzamer wonen, betaalbaar wonen, voldoende woningen en maatwerk-wonen. Hiertoe zijn de volgende agendapunten benoemd:

Duurzamer wonen

- Vanaf 2019 invulling geven aan de realisatie van het vastgestelde duurzaamheidsbeleid met als doel CO2-neutraal in 2050.
- Een gemiddeld label B in 2021.
- Regionale samenwerking bij totstandkoming van regionale energie strategieën.
- Ook andere partijen uitdagen om op hetzelfde niveau van energiebesparing te komen

Betaalbaar wonen

- Huurmatiging
- Gezamenlijke afspraken om het aantal huurders met een betaalrisico te verkleinen
- Lokale maatwerkoplossingen voor huurders die in de problemen raken

Voldoende woningen

- Corporaties streven naar uitbreiding van de sociale woningvoorraad
- Corporaties bouwen jaarlijks circa 34.000 huurwoningen
- Gemeenten stellen hiervoor voldoende locaties beschikbaar
- Corporaties bouwen extra middeldure huurwoningen

Maatwerk-wonen

- Samen met maatschappelijke partners zoeken naar maatwerkoplossingen om woonoverlast te voorkomen
- Corporaties en hun partners zetten alles op alles om overlastsituaties te voorkomen
- Samen met maatschappelijke partners zorgen voor huisvesting van personen die doorstromen vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang
- Gespreid huisvesten van mensen met extra ondersteuning dicht bij mantelzorg en voorzieningen.

Alle punten opgenomen in de Woonagenda van Aedes zijn, voor zover van toepassing, al verankerd in bestaande netwerken van Woonvizioer dan wel onderdeel van bestaand beleid of beleidsvoornemens. Desondanks verdienen de genoemde thema's blijvend aandacht.

2.4.2 Sanering WSG

In 2018 is de sanering van WSG te Geertruidenberg verder uitgewerkt. In het kader van de sanering van WSG is gekozen voor een model waarin 9 corporaties werkzaam in een gemeente waar WSG bezit heeft dit bezit overnemen, het zogenaamde puzzelmodel. Ook Woonvizioer is in 2017 benaderd en heeft haar medewerking toegezegd. Woonvizioer neemt in de gemeente Drimmelen om en nabij 175 verhuureenheden (vhe's) over. Het betreft zowel eengezinswoningen als eenheden in zorgcentra. Woonvizioer neemt op 1 januari 2019 het betreffende vastgoed en leningen middels juridische afsplitsing over.

2.5 Activiteiten

Omschrijving	Toelichting	Planning	Regie
Dienstverlening			
<i>Doel 1.1 Actief meedenken met de huurder</i>			
1.1.2 Behoeft van de klant	Onderzoek huurderswensen	T1	Wonen
	Klantenpanels inzetten	T1	Wonen
<i>Doel 1.2 We zijn een betrouwbare dienstverlener voor onze klanten</i>			
1.2.1 Klantwaardering	Minimaal B-score Aedes Benchmark	Continu	Wonen
1.2.2 Afhandeling klachten	Tijdige en juiste afhandeling klachten	Continu	Wonen
1.2.3 Bereikbaarheid	Moderniseren digitale dienstverlening	T1	Wonen
1.2.4 Afspraken nakomen	Afspraken binnen gestelde termijn nakomen	Continu	Algemeen
<i>Doel 1.3 Onze leveranciers van onderhoudsdiensten dienen te voldoen aan de verwachtingen van onze huurders</i>			
1.3.1 Betrouwbaarheid	Betrouwbare dienstverlening aannemers	Continu	Vastgoed
<i>Doel 1.4 Keuzes bied aan huurders</i>			
1.4.1 Actueel product- en dienstenaanbod	Uitkomst onderzoek en klantenpanels vertalen naar aanbod	T2	Wonen
1.4.2 Communicatie	Inzet diverse instrumenten (digitale nieuwsbrief, magazine, website)	T2	Wonen
1.4.3 Klantgestuurd onderhoud	Jaarlijks budget beschikbaar	Jaarlijks	Vastgoed
<i>Doel 1.5 Digitalisering van onze dienstverlening</i>			
1.5.2 Digitale klantomgeving	Implementatie	T1	Wonen
	Groei aantal deelnemers digitaal klantportaal	Continu	Wonen
	Aandeel reparatieverzoek dat digitaal wordt behandeld	Continu	Wonen
1.5.3 Privacy	We bewaken de privacy van betrokkenen	Continu	Wonen
<i>Doel 1.6 We voeren een verantwoord huurbeleid voor onze doelgroepen</i>			
1.6.2 Incassobeleid	Begeleiding huurders met financiële problemen	Continu	Wonen
Maatschappij			
<i>Doel 2.1 Samenwerken met gemeente en HV Woonbelang aan de belangen van onze klanten</i>			
2.1.1 Woonbeleid gemeente	Bevorderen van en bijdragen aan woonbeleid gemeenten door structureel bestuurlijk overleg	Continu	Directie
2.1.2 Prestatieafspraken	4-jaarlijkse kaderafspraken met gemeenten en Huurdersvereniging	Jaarlijks	Directie
	Jaarlijkse afspraken activiteiten	Jaarlijks	Strategie

Omschrijving	Toelichting	Planning	Regie
2.1.3 Overleg gemeenten en Huurdersvereniging	Minimaal 2x per jaar formeel overleg met gemeenten en Huurdersvereniging	Continu	Directie
2.1.4 Monitoren afspraken	Eigen monitor, inclusief maatschappelijk rendement, ontwikkelen	T2	Strategie
	Score minimaal 7 op alle prestatievelden	Continu	Algemeen
2.1.6 Compliance	Naleving Aedescode, Governancecode en wet- en regelgeving	Continu	Algemeen
2.1.7 Transparantie	Publicatie beleidsstukken en informatie op website	Continu	Algemeen
	Aanleveren informatie aan gemeenten en Huurdersvereniging conform woningwet	Continu	Algemeen
<i>Doel 2.2 Vernieuwen en versterken van huurdersparticipatie onder bredere doelgroepen</i>			
2.2.4 Verkennen andere participatievormen	Verkennen mogelijkheden digitaal panel	T1	Wonen
	Kennis en ervaring uitwisselen met andere corporaties, huurdersorganisatie en kennisorganisaties	Continu	Algemeen
	Thema gerichte bijeenkomsten	T3	Wonen
<i>Doel 2.3 Gezamenlijke visie op wonen, zorg en welzijn</i>			
2.3.1 Strategie	Integrale visie op wonen, zorg en welzijn opstellen en implementeren	T1	Strategie
	Blijven participeren in netwerkoverleggen	Continu	Algemeen
	Instandhouden buurtsuper en andere maatschappelijke voorzieningen	Continu	Algemeen
<i>Doel 2.4 Prettige woonomgeving</i>			
2.4.1 Dorpsgericht werken	Bijdragen aan Dorpsgericht werken	Continu	Wonen
2.4.2 Inzicht leefbaarheid	Aanspreken gemeenten om leefbaarheid te meten	Continu	Wonen
2.4.3 Kernenstrategie	Afstemmen kernenstrategie (kwetsbare gebieden en onze inzet rond leefbaarheid op dorps- of buurniveau) met gemeenten en bewoners	Continu	Strategie
	Investeringskader leefbaarheid opstellen	T3	Strategie
	Uitgaven aan leefbaarheid maximaal € 125 / vhe	Jaarlijks	Wonen
2.4.4 Samenwerking	Deelname continueren aan Buurtbemiddeling Budgetcoach	Continu	Wonen

Omschrijving	Toelichting	Planning	Regie
	Deelname continueren aan Klussendienst en Wijkschouwen	Continu	Wonen
Vastgoed			
<i>Doel 3.1 Gematigd huurbeleid en passend toewijzen</i>			
3.1.1 Huurbeleid	Maximale jaarlijkse stijging huursom op basis van het woonakkoord	Jaarlijks	Strategie
	Uitwerken huurbeleid op basis van SVB	Jaarlijks	Strategie
3.1.2 Woningaanbod	Vertalen huurbeleid in prestatieafspraken met de gemeenten	Jaarlijks	Strategie
3.1.3 Passend toewijzen	Passend toewijzen conform Woningwet	Jaarlijks	Wonen
3.1.4 Midden inkomens	Benutten wettelijke ruimte voor huisvesten van midden inkomens	Jaarlijks	Wonen
<i>Doel 3.2 Actuele vastgoedstrategie</i>			
3.2.3 Lage Zwaluwe West	We faciliteren de ontwikkeling van Lage Zwaluwe West	Continu	Vastgoed
<i>Doel 3.3 Onze woningen hebben een passende kwaliteit</i>			
3.3.1 Kwaliteitsniveaus	Benoemen basiskwaliteit en verschillende kwaliteitsniveaus afgestemd met woonlasten	Continu	Vastgoed
3.3.2 Inzicht kwaliteitsniveau	Uitvoeren conditiemeting woningvoorraad	Continu	Vastgoed
3.3.3 MJOB	Opstellen meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting, rekening houdend met de geformuleerde basiskwaliteit en financiële kaders	Jaarlijks	Vastgoed
3.3.4 Beheerplannen	SVB uitgewerkt naar beheerplannen	Jaarlijks	Vastgoed
<i>Doel 3.5 Langer zelfstandig wonen</i>			
3.5.5 Geschikte voorraad	Bepalen aantal woningen dat jaarlijks geschikt wordt gemaakt	Jaarlijks	Wonen
	Seniorencomplexen monitoren en indien nodig aanpassen aan de eisen van de tijd	Continu	Wonen
<i>Doel 3.6 Verduurzamen van de voorraad</i>			
3.6.1 Energiezuinig bezit	Energielabel en energieindex verbeteren conform akkoord Aedes	Continu	Vastgoed
	Nieuwbouw voldoet aan EPC norm Bouwbesluit	Continu	Vastgoed
	Alle woningen hebben een actuele energie index	Continu	Vastgoed
	Energetische ambitie is onderdeel van beheerplannen	Continu	Vastgoed

Omschrijving	Toelichting	Planning	Regie
3.6.2 Innovatie	Lokale, regionale en landelijke kennisuitwisseling rond verduurzaming	Continu	Vastgoed
3.6.3 Duurzaam Drimmelen	Actieve deelname aan Duurzaam Drimmelen	Continu	Vastgoed
Financiën			
<i>Doel 4.1 Financiële continuïteit</i>			
4.1.1 Continuïteit	Sturen op financiële continuïteit middels solide financieel kader conform ratio's Autoriteit	Jaarlijks	Bedrijfsvoering
	Solvabiliteit (DAEB/niet-DAEB)	>30%/ >40<60%	Bedrijfsvoering
	Loan to value (DAEB)	<75%	Bedrijfsvoering
	ICR (DAEB/niet-DAEB)	>1,4/>1,8	Bedrijfsvoering
	DSCR (DAEB/niet-DAEB)	>1,0/>1,0	Bedrijfsvoering
	Dekkingsgraad (DAEB/niet-DAEB)	<70%/ <70%	Bedrijfsvoering
4.1.2 Financieel beleidsplan	Actueel financieel beleidsplan met daarin treasury-, investerings- en fiscaalstatuut	Continu	Bedrijfsvoering
	Treasurycommissie	2x / jaar	Bedrijfsvoering
<i>Doel 4.2 We scheiden de activiteiten in een zogeheten DAEB deel en niet-DAEB deel</i>			
4.2.1 Implementatie Woningwet	Financiële kaders en normen conform AW en WSW	Continu	Bedrijfsvoering
<i>Doel 4.3 Marktwaardering en inzicht in rendement</i>			
4.3.1 Marktwaarde	Marktwaardering gereed	Jaarlijks	Bedrijfsvoering
4.3.2 Maatschappelijke waarde	Maatschappelijk rendement zichtbaar maken	T3	Strategie
4.3.3 Risicomanagement	Kaders voor risicomanagement op strategisch, tactisch en operationeel niveau	Continu	Bedrijfsvoering
<i>Doel 4.4 We hebben een efficiënte bedrijfsvoering</i>			
4.4.1 Bedrijfslasten	Minimaal een B-score in de Aedes Benchmark	Continu	Bedrijfsvoering
4.4.2 Digitalisering	We streven er naar zoveel als mogelijk digitaal te werken. Medewerkers hebben overal toegang tot de systemen.	Continu	Bedrijfsvoering
<i>Doel 4.5 We beperken en beheersen bedrijfsrisico's</i>			
4.5.1 Functiescheiding	Definiëring van functiescheiding en rollen	Continu	Algemeen
4.5.2 Procedures	We hanteren duidelijke procedures en benoemen verantwoordelijkheden. Een goede administratieve organisatie.	Continu	Algemeen

Omschrijving	Toelichting	Planning	Regie
4.5.3 Beheersing risico's	Risico's zijn continu in beeld en worden beheerst en gerapporteerd.	Continu	Algemeen
4.5.4 Toegang vermogensmarkt	Blijvend toegang tot de vermogensmarkt middels een positief oordeel van het WSW	Continu	Bedrijfsvoering
<i>Doel 4.6 We zorgen voor een evenwichtige financiering</i>			
4.6.1 Treasury	We beschikken over een actueel Treasurystatuut	Continu	Bedrijfsvoering
Organisatie			
<i>Doel 5.1 Versterken van de organisatie en innovatie</i>			
5.1.1 Planning en control	Jaarlijkse check planning en control cyclus passend bij ontwikkelingen	Jaarlijks	Bedrijfsvoering
	Visie en beleid beter onderdeel van PDCA cyclus	T2	Strategie
5.1.2 Sturingsfilosofie en managementstijl	Sturingsfilosofie en managementstijl passend bij de opgave in de organisatie ontwikkelen	Continu	Algemeen
	Doelen stellen ten aanzien van innovatie en vernieuwing	T1	Algemeen
	Ruimte voor initiatieven creëren en afspraken maken met medewerkers	Continu	Algemeen
5.1.3 Kernwaarden	Kernwaarden onderdeel maken van houding en gedrag middels competentie ontwikkeling medewerkers	Continu	Algemeen
	Medewerkers organisatie breed actiever betrekken bij klanten	Continu	Algemeen
5.1.4 Kennis en kunde	Training en opleiding medewerkers in POP	Continu	Algemeen
5.1.5 Interne communicatie	Interne communicatie en afstemming bevorderen middels team- en afdelingsoverleg	Continu	Algemeen
5.1.6 Rekenschap afleggen	Verantwoording is onderdeel van voortgangs- en functioneringsgesprekken	Continu	Algemeen
<i>Doel 5.2 Regionale samenwerking</i>			
5.2.1 Efficiency organisatie	Efficiency organisatie vergroten middels kennisuitwisseling en regionale samenwerking	Continu	Algemeen
	Verkennen samenwerking op onderdelen	Continu	Algemeen
	Deelname volkshuisvestelijk overleg Amerstreek	Continu	Algemeen
<i>Doel 5.3 We voldoen aan hoge eisen voor bestuur en toezicht</i>			
5.3.1 Professioneel	Bestuur en toezicht leven Governancecode na	Continu	Directie

Omschrijving	Toelichting	Planning	Regie
5.3.2 Transparant	Onze besturing en besluitvorming zijn transparant door goede planning en control cyclus	Continu	Directie
5.3.3 Verantwoorden	We verantwoorden ons actief over ons handelen middels openbare Jaarplannen	Continu	Directie
	Positieve oordelen toezichthouders	Continu	Directie
<i>Doel 5.4 We streven naar het verder ontwikkelen van onze organisatie en medewerkers</i>			
5.4.1 Kwaliteit medewerkers	Alle medewerkers voldoen aan de kerncompetenties van de organisatie middels een ontwikkelplan voor professionalisering	Continu	Algemeen
	Evalueren samenspel in bedrijf	Jaarlijks	Algemeen

3 Resultatenbegroting 2019

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Huuropbrengsten	17.834	16.887	18.659
1 Opbrengsten servicecontracten	532	536	559
Lasten servicecontracten	-449	-583	-594
2 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.644	-1.805	-1.740
3 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.743	-4.720	-4.885
4 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-3.684	-3.823	-4.071
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.846	6.492	7.928
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.276	2.276	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.137	-2.137	-
Toegerekende organisatiekosten	-3	-4	-
5 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	136	135	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.357	1.143	1.596
Toegerekende organisatiekosten	-14	-16	-15
Boekwaarde verkochten vastgoedportefeuille	-948	-734	-1.005
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	395	393	576
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-125	-800	-4.197
6 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.560	4.960	7.769
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.435	4.160	3.572
Opbrengst overige activiteiten	33	32	38
Kosten overige activiteiten	-23	-25	-24
7 Nettoresultaat overige activiteiten	10	7	14
Leefbaarheid	-75	-96	-104
Bedrijfsresultaat	12.747	11.091	11.986
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.938	-3.355	-3.866
Saldo financiële baten en lasten	-3.938	-3.355	-3.866
Resultaat voor belastingen	8.809	7.736	8.120
Belastingen	-2.621	-38	-2.049
Resultaat deelnemingen	-	-	-
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verwerkt	-	864	-
Nettoresultaat	6.188	8.562	6.071

3.1 Huuropbrengsten en opbrengsten en lasten servicecontracten

De stijging van de huuropbrengsten wordt veroorzaakt door de oplevering van nieuwbouwwoningen (Ganshoek), verwerving bezit WSG en door de huursomstijging (jaarlijkse huuraanpassing en huurharmonisatie bij mutatie).

3.2 Toelichting lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
3.2.1 Personeelslasten	1.663.000	1.902.000	1.896.000
Lonen, soc. lasten en pensioenen	1.490.000	1.522.000	1.553.000
Inleenkrachten	40.000	240.000	160.000
Opleidingen	35.000	35.000	70.000
Overige personeelskosten	98.000	105.000	113.000
3.2.2 Huisvestingskosten	96.000	96.000	102.000
3.2.3 Raad van Commissarissen	85.000	86.000	83.000
Bezoldigingskosten	68.000	69.000	66.000
Opleiding- en advieskosten	10.000	10.000	10.000
Verzekering bestuurdersaanspr.	2.000	2.000	2.000
Overige kosten RvC	5.000	5.000	5.000
3.2.4 Algemene kosten	698.000	799.000	696.000
Advieskosten	120.000	120.000	120.000
Visitatiekosten	25.000	25.000	-
Accountantskosten	105.000	185.000	98.000
Automatiseringskosten	231.000	231.000	255.000
Kop.-, drukw.-, porti-, telecomm.kn.	44.000	44.000	45.000
Huurdersvereniging en bewonersblad	55.000	55.000	46.000
Contributies en abonnementen	34.200	34.000	34.000
Advertentiekosten	1.000	1.000	1.000
Overige algemene kosten	82.800	104.000	97.000
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.542.000	2.883.000	2.777.000

3.2.1 Personeelskosten

De personeelslasten 2019 zijn in lijn met 2018. Er is rekening gehouden met een verplichte looninflatie van de Aw. Ook is rekening gehouden met de jaarlijkse periodieke verhoging van de salarissen. De opleidingskosten zijn begroot op basis van 6% (2018: 3%) van het brutoloon (inclusief afronding), we zetten in 2019 nadrukkelijker in op organisatie- en personeelsontwikkeling. Tevens maken we in 2019 nog gebruik van inhuurkrachten ter vervanging van een langdurig ziektegeval, inhuur van een externe

controller en inhuur voor mogelijke capaciteitsuitbreiding welke in de formatie reeds is opgenomen. In 2019 zal ten aanzien van de inleenkrachten beoordeeld worden in hoeverre deze inhuur een structurele bijdrage levert aan de gewenste ontwikkeling van de organisatie. Dit middels kennisoverdracht, opleiding en eventueel structurele uitbreiding van de vaste formatie.

3.2.2 Huisvestingskosten

De huisvestingskosten 2019 zijn verhoogd met inflatie.

3.2.3 Raad van Commissarissen

De bezoldiging is ingerekend conform de laatst bekende stand van zaken rondom de Wet Normering Topinkomens. Op dit moment zijn er vijf leden van de Raad van Commissarissen. De wervingskosten voor een in 2019 nieuw te werven lid maken deel uit van de advieskosten.

3.2.4 Algemene kosten

De algemene kosten in 2019 zijn lager dan begroot in 2018. We verwachten een daling van de accountantskosten en een stijging van de automatiseringskosten. Dit komt door een toename van jaarlijkse kosten door implementatie van het in 2018 opgestelde Plan van aanpak Digitalisering.

3.3 Toegerekende organisatiekosten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.741.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	817.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	180.000
Lasten behorende tot nettoresultaat verkopen	15.000
Overige activiteiten	24.000
Totaal	2.777.000

Aedes Benchmark

In de Begroting 2019 sturen we op een A-score. De bijzonderheden die hierbij opvallen zijn:

- Verminderde inhuurkosten derden ad. € 50.000 ten opzichte van 2018. Dit is inclusief inhuur van een externe controller.
- Verminderde accountantskosten ad. € 75.000 door werving nieuwe accountant.
- Toename aantal gewogen verhuureenheden door overname van het WSG bezit (169 eenheden).

We verwachten eind 2019 uit te komen op circa € 725 per verhuureenheid. Uitgaande dat de A-score grens ligt op € 740 (benchmark 2018) dan voldoen we dus aan deze norm. Een gemiddelde besparing van € 50 per verhuureenheid komt neer op een daling van de jaarlijkse kosten met nagenoeg € 150.000.

In 2019 willen we nader inzoomen op:

- (Keten)samenwerking inkoop en de daardoor te bereiken financiële voordelen.
- Onderzoeken mogelijkheden inbedding Lean methodiek voor belangrijke processen.
- Verlaging huisvestingskosten.

3.4 Toelichting onderhoudskosten

In onderstaand overzicht een opgave van de onderhoudskosten zoals opgenomen in de begroting en prognose 2018 en de begroting van 2019.

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
3.4.1 Niet planmatig onderhoud (NPO)	1.915.000	1.923.000	1.923.000
3.4.2 Planmatig onderhoud (PO)	1.955.000	1.948.000	2.145.000
Toegerekende organisatiekosten	873.000	849.000	817.000
Totaal Onderhoud ten laste van resultaat	4.743.000	4.720.000	4.885.000
3.4.3 Te activeren onderhoud	457.000	332.000	2.232.000
Totaal kosten	5.200.000	5.052.000	7.117.000

Woonkwaliteit en duurzaamheid worden deels als investering verantwoord omdat daar huurverhoging en/of levensduurverlenging tegenover staat.

3.4.1 Niet planmatig onderhoud (NPO)

Het niet planmatig onderhoud is onder te verdelen in de volgende onderdelen:

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Reparatie - onderhoud	660.000	710.000	664.000
Mutatie - onderhoud	325.000	325.000	350.000
Verbetering bij mutatie	325.000	435.000	464.000
Verbetering op verzoek van huurder	350.000	350.000	380.000
WMO - aanpassingen	15.000	15.000	15.000
Veiligheid	38.000	38.000	15.000
Comfort	202.000	50.000	35.000
Totaal	1.915.000	1.923.000	1.923.000

Reparatieonderhoud

Voor de reparatieverzoeken is in 2019 voor 2.980 verhuureenheden een post van circa € 222 per verhuureenheid opgenomen. Dit resulteert in een totaalpost reparatieverzoeken van € 664.000.

Mutatie onderhoud

Er is gerekend met een mutatiegraad van circa 6,5% net als voorgaande jaren. Voor 2.980 Vhe's komt dit neer op circa 190 mutaties. Uitgaande van een eenheidsprijs van € 1.842 komt dit neer op een

totaalbedrag van € 350.000. Onderhoudskosten als gevolg van werkzaamheden bij mutatie worden gesplitst geboekt zodat we op basis van nacalculatie de ontwikkeling van de eenheidsprijzen van de vaste ketenpartners kunnen monitoren.

Verbetering bij mutatie

Deze post staat voor, tijdens mutatie, het vervangen van een keukenblok met of zonder tegelwerk en/of sanitair incl. tegelwerk in badkamer en/of toilet. Voor deze werkzaamheden zijn met twee ketenpartners vaste prijsafspraken gemaakt. Deze vaste prijs afspraken hebben betrekking op m2 vloer oppervlak van de badkamer, lengte keukenblok en een vast bedrag per toilet modernisering. Naast eenheidsprijzen zijn afspraken gemaakt over de wijze van communicatie met huurder(s) en omwonende en tijdsduur per discipline (werkzaamheid).

Verbetering op verzoek van huurder

Dit item staat voor het vervangen van keuken, toilet, en/of badkamer op verzoek van de zittende huurder. Het budget is gebaseerd op het aantal werkelijk ontvangen verzoeken in voorgaande jaren.

WMO onderhoud

Voor het aanbrengen en vervangen van kleine aanpassingen in de woning is een begrotingspost van € 15.000 opgenomen. Vanaf 2017 zien we een lichte stijging van het aantal aanvragen in het kader van de toegankelijkheid van de woning. Gezamenlijk met de gemeente is een WMO-beleid geformuleerd dat zich enerzijds richt op afspraken over wie welke kosten voor haar rekening neemt en anderzijds op de proces kant waardoor huurders sneller weten waar ze aan toe zijn.

Veiligheid

In 2019 staat bij 38 woningen op de planning dat er veiligheidsmaatregelen uitgevoerd gaan worden zoals het opwaarderen of vervangen van het huidige hang,- en sluitwerk.

Comfort

De werkzaamheden worden uitgevoerd zonder huurverhoging. Het betreft hier met name het vervangen van gelijkstroom ventilatoren.

3.4.2 Planmatig Onderhoud (PO)

Het planmatig onderhoud is onder te verdelen in de volgende onderdelen:

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Contract onderhoud	650.000	650.000	700.000
Planmatig onderhoud	1.305.000	1.298.000	1.445.000
Totaal	1.955.000	1.948.000	2.145.000

Contractonderhoud

Deze post bestaat uit planmatige werkzaamheden met een één- of twee jarige cyclus.

Voor meerdere posten hiervan zijn meerjarige onderhoudscontracten aangegaan. In 2019 komt het begrootte bedrag uit op € 700.000. Hierin is rekening gehouden met de opgeleverde nieuwbouw en lopende onderhoudscontracten van WSG.

Planmatig onderhoud

Werkzaamheden komen uit de actuele meerjarenonderhoudsbegroting en worden voorafgaand aan het begrotingsjaar, na conditie meting, opgevoerd in de onderhoudsbegroting.

De meest voorkomende onderhoudscycli in jaren zijn:

- Schilderwerk, reinigingswerkzaamheden 7
- Vervangen kunststof kozijnen 30
- Vervangen dakpannen (beton) 45 – 50
- Vervangen tegelwerk incl. sanitair badkamer en toilet 20
- Vervangen Keukenblok incl. tegelwerk 20
- Vervangen CV ketel, in 2019 circa 95 stuks 20
- Onderhoud CV / MV installaties 1,5

Uitgangspunt bij het planmatig onderhoud is sturing op zowel budget als uitvoer. Dit houdt in dat afzonderlijke posten binnen het begrootte budget uitgevoerd en in 2019 afgerond worden.

3.4.3 Te activeren onderhoud

Het te activeren onderhoud is onder te verdelen in de volgende onderdelen:

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Verzoek van huurders	150.000	105.000	175.000
Seniorengeschiktheid	50.000	50.000	50.000
Open verbrandingstoestellen	45.000	45.000	45.000
Fazantennest	25.000	25.000	25.000
Prinsenvolderflat	37.000	37.000	37.000
Duurzaamheid	150.000	70.000	1.900.000
Totaal	457.000	332.000	2.232.000

Verzoek van huurders

Deze post staat voor het, op verzoek van huurders, aanbrengen van bijvoorbeeld een vaste trap naar de zolder, het verplaatsen van de badkamer door het opofferen van een slaapkamer. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is voor het jaar 2019 een bedrag begroot van € 175.000. Doordat, in voorgaande jaren, minder huurders een aanvraag indienden dan geprognostiseerd werd het opgenomen budget nooit geheel uitgeput (uitputting gemiddeld 55%). Desondanks begroten we in 2019 opnieuw het geprognostiseerde bedrag omdat we denken het pilot project in het kader van duurzaamheid een effect kan hebben op het aantal aanvragen.

Seniorengeschiktheid

De gemeente Drimmelen vergrijsst. Ouderdom komt met gebreken. Dit betekent dat een groot deel van de woningvoorraad geschikt moet zijn, zodat ouderen en mensen met functiebepkeringen zo lang mogelijk

zelfstandig kunnen blijven wonen. Om te kunnen blijven voldoen aan de vraag tot 2030 moeten, rekening houdend met nieuwbouw, gemiddeld 20 woningen per jaar geschikt gemaakt worden. De mate van geschiktheid varieert. Hiervoor is een bedrag begroot van € 2.500 per woning. Uitgaande van de doelstelling om 20 woningen geschikt te maken, is totaal een bedrag van € 50.000 in de begroting opgenomen.

Open verbranding toestellen

In 2019 gaan we de bewoners met een open verbrandingstoestel wederom actief benaderen en calculeren in dat er bewoners positief instemmen en ervoor kiezen een CV installatie met warmwater voorziening aan te laten aanleggen. Op dit moment hebben we circa 47 adressen waar een open verbrandingstoestel aanwezig is. Totaal is in de begroting rekening gehouden met het vervangen van open verbranding toestellen voor een bedrag van € 45.000.

Fazantennest

De laatste jaren is geïnvesteerd in het realiseren van twee extra woningen in het Fazantennest. Het Fazantennest is een woongroep voor met name jongeren met een beperking. Recent is een tweede woning in gebruik genomen waardoor er nu ook voorzieningen getroffen moeten worden in het kader van brandveiligheid. Hiervoor is in de begroting een bedrag opgenomen van €25.000.

Prinsenvoerflat

Bij mutatie worden de bestaande plattegronden van de Prinsenvoerflat aangepast, zodanig dat er cliënten met een zwaardere zorgvraag gehuisvest kunnen worden. Gebaseerd op 2 mutaties per jaar, is in de begroting rekening gehouden met een investering in 2019 van € 37.000. Dekking voor deze investering wordt gevonden in, bij mutatie, verhoging van de huurprijs binnen de huurtoeslaggrens.

Duurzaamheid

Het Klimaatakkoord gesloten in Parijs in 2015 en 2016 heeft de basis gevormd voor de Nederlandse Energieagenda. De Nederlandse Energieagenda streeft naar een CO₂-uitstoot van bijna 0 in 2050. Directe aanleiding voor dit mondiaal en landelijk streven is het tegengaan van de opwarming van de aarde. Omdat het gebruik van fossiele brandstoffen hieraan een in verhouding grote bijdrage levert, moet dit gebruik op termijn beëindigd worden. De gebouwde omgeving in Nederland is verantwoordelijk voor 35% van de CO₂ uitstoot. Logisch dat de corporatiesector onder regie van Aedes heeft afgesproken in 2018 een plan op te stellen om te komen tot een nagenoeg CO₂ neutrale voorraad in 2050. Woonvizier heeft deze ambitie vastgelegd in haar in 2018 vastgestelde Duurzaamheidsbeleid. Hierin is rekening gehouden met het uitvoeren van een pilot bij 43 woningen in 2019. In de Begroting 2019 is in dit verband rekening gehouden met een investering van € 1.900.000. Op dit moment wordt voor deze pilot een plan van aanpak opgesteld waarover separaat besluitvorming plaatsvindt.

3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Saneringsheffing	172.000	192.000	214.000
Verhuurderheffing	2.434.000	2.436.000	2.573.000
Bijdrageheffing Aw	16.000	20.000	21.000
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	-	6.000	6.000
Belastingen	640.000	703.000	773.000
Verzekeringen	62.000	67.000	81.000
Afschrijvingen	194.000	213.000	223.000
Toegerekende organisatiekosten	166.000	181.000	180.000
Overige directe operationele lasten	3.684.000	3.818.000	4.071.000

De afzonderlijke posten zijn ingerekend conform het vastgestelde begrotingskader. De belangrijkste oorzaak voor de toename van de kosten is de overname van het bezit van WSG.

3.6 Vastgoed in ontwikkeling en verkoop vastgoedportefeuille

3.6.1 Netto verkoopresultaat vastgoed in exploitatie

In de begroting 2019 is uitgegaan van de verkoop van 10 bestaande woningen per jaar. Dit komt neer op ongeveer € 576.000 (aannee 90% x WOZ 2018) in 2019.

3.6.2 Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

In 2018 verwachten we een positief resultaat te realiseren van € 135.000. Dit heeft betrekking op deelplan 1 van het project Lage Zwaluwe West).

3.7 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

3.7.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vanaf het boekjaar 2016 zijn we verplicht om te waarderen op marktwaarde. Het onrendabel deel bestaat dan uit het verschil tussen stichtingskosten en marktwaarde in verhuurde staat. In 2019 bedraagt dit € 4.000.000 negatief. Het betreft de bouw van nieuwbouwhuurwoningen (Lage Zwaluwe West, Ganshoek, Markstraat). Ook zijn voorzichtigheidshalve de duurzaamheidsinvesteringen volledige onrendabel ingerekend.

3.7.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het betreft de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie welke gewaardeerd zijn als vastgoedbelegging (RJ213) De begrote cijfers voor 2019 zijn nu nog gebaseerd op het Hansboek Marktwaarde 2017 De realisatie wordt uiteindelijk gebaseerd op het Handboek Marktwaarde 2018.

3.8 Nettoresultaat overige bedrijfsopbrengsten en leefbaarheid

3.8.1 Nettoresultaat overige bedrijfsopbrengsten

De overige opbrengsten bestaan uit onder andere doorberekende administratiekosten servicekosten en verhuur deel van het kantoor aan Stichting Kinderopvang Drimmelen en Rabobank.

3.8.2 Leefbaarheid

De post leefbaarheid bestaat uit de volgende posten:

Sociale leefbaarheid	Nr. Jaar-plan	Prognose 2018	Prognose 2019
Bijdrage steunpunten en huisvesting SWO		35.000	35.000
Buurtbemiddeling	2.4.4	4.000	4.000
Dorpsgericht werken	2.4.1	10.000	10.000
Opschonen groen + aanpassing straatwerk		10.000	-
Ontmoetingsruimte Ganshoek		8.000	5.000
Klantenpanels inzetten	1.1.2	-	10.000
Klussendienst en wijkschouwen	2.4.4	-	2.000
Outreachtende schuldhulpverlening		-	7.000
Overige bewonersinitiatieven		8.000	7.000
Totaal		75.000	80.000

De post fysieke leefbaarheid bestaat voor het boekjaar 2019 uit € 24.000 en wordt besteed aan brandpaden.

Bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van Woonvizer zijn toegestaan zolang deze zijn opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersvereniging. Voorts mogen de totale uitgaven aan leefbaarheid de norm van € 127,39 per vhe per jaar niet overschrijden. De totale gemiddelde leefbaarheidsuitgaven bedragen circa € 38 per vhe. We voldoen hiermee ruim aan de norm. De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels haar brief 18 oktober 2018 aangekondigd extra aandacht te besteden aan handhaving van het rechtmatig bijdragen aan leefbaarheid.

4 Investeringsbegrotingen

De investeringsbegroting wordt verdeeld in investeringen in de nieuwbouw, investeringen in bestaande woningen en in investeringen ten dienste van de exploitatie.

De verwachte totale investeringen van Woonvizier bestaan uit:

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Nieuwbouwinvesteringen huur	9.417.000	6.385.000	5.040.000
Nieuwbouwinvesteringen koop	781.000	281.000	802.000
Te activeren onderhoud	457.000	471.000	2.218.000
Aankoop woongelegenheden VOV (4 woningen)	563.000	605.000	605.000
Aankoop grond (brandpaden)	-	-	100.000
Investeringen overig	84.000	84.000	150.000
Externe kosten bij verkoop	-	-	24.000
Totaal	11.302.000	7.826.000	8.939.000

4.1 Investeringsbegroting nieuwbouw huur/koop

De verwachte investeringen nieuwbouw huur voor de komende jaren per project zien er als volgt uit (x € 1.000):

Project		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ganshoek	Huur	5.004	-658*	-	-	-	-
Olmhof LZ	7	-	1.180	-	-	-	-
Lage Zwaluwe West	14	280	200	2.110	-	-	-
Markstraat	18-21		50	2.920	-	-	-
Zuideindsestraat	8	221	618		-	-	-
Ganshoek fase II	14	280	800	1.510	-	-	-
Hofstedestraat, Made-Oost	0	-	-	265	1.930	-	-
25 Woningen nieuwbouw, oplevering 2020	25	-	2.250	1.750	-	-	-
Romboutstraat/Van Gilsaan	24	-	-	530	3.430	-	-
Terrein Van Iersel	20-25	-	-	550	4.075	-	-
Terheijden E-veld	15-20	-	-	350	2.425	-	-
25 Woningen nieuwbouw, oplevering 2021	25	-	-	2.250	1.750	-	-

25 Woningen nieuwbouw, oplevering 2022	25	-	-	-	2.250	1.750	-
Centrumplan Moerdijk	12	-	-	-	-	370	2.590
25 Woningen nieuwbouw, oplevering 2023	25	-	-	-	-	2.250	1.750
25 Woningen nieuwbouw, oplevering 2024	25	-	-	-	-	-	2.250
Totaal		6.385	5.040	12.235	15.860	4.370	6.590

* Saldo ontvangst gemeente Drimmelen en stichtingskosten

Grondposities:

We hebben de volgende grondposities in ons bezit:

- **Made Oost te Made**
Made Oost betreft een uitbreidingslocatie bij Made. Deze locatie ligt circa 3 km van het centrum van Made. In de Woonvisie heeft de gemeente vanaf 2024 mogelijke planontwikkeling opgenomen voor deze locatie. Door de gespannen woningmarkt overweegt de gemeente planinitiatieven vanaf 2021 mogelijk te maken. Tot die tijd hebben de inbreidingslocaties de prioriteit. In het Volkshuisvestelijk bod aan de gemeente Drimmelen is aandacht gevraagd voor de bestemming van de locatie voor ontwikkeling op termijn.
- **Hofstedestraat te Made**
Deze locatie is al enige tijd in bezit van Woonvizier. Ontwikkeling van de locatie is onzeker vanwege een stankcirkel van naastgelegen agrarische bedrijven. Op dit moment wordt onderzocht of er nog sprake is van een stankcirkel, en zo ja, wat de eventuele belemmeringen zijn ten aanzien van mogelijke ontwikkeling op deze locatie.
- **Markstraat te Terheijden**
De ligging van deze locatie is erg gunstig ten opzichte van de voorzieningen in de kern Terheijden. Er is een zeer divers aanbod van voorzieningen op steenworp afstand als gevolg van de centrale ligging in het centrum van Terheijden. De omvang van deze locatie is lang onzeker geweest vanwege onzekerheid over het voortbestaan van het naastgelegen zwembad. Inmiddels is bekend dat het zwembad gehandhaafd blijft. De locatie biedt de mogelijkheid voor het ontwikkelen van maximaal 21 appartementen.

4.2 Projecten in ontwikkeling:

- **Zuideindsestraat te Made**
Het project Zuideindsestraat betreft de transformatie van de voormalige pastorie in Made. In het pand worden 8 huurwoningen, voor de doelgroep starter(s) / spoedzoekers gerealiseerd. Voor het zomerreces is de omgevingsvergunning ingediend. Op korte termijn wordt de koopovereenkomst getekend. Aansluitend start de realisatie. Naar verwachting zijn de woningen in het voorjaar van 2019 gereed.
- **Olmhof te Lage Zwaluwe**
Het project Olmhof betreft sloop van 4 woningen en vervangende nieuwbouw van 7 grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen. Voor realisatie van dit project dient van de gemeente Drimmelen snippergroen aangekocht te worden waarop garageboxen van particulieren staan. Het geheel maakt een vervallen indruk. Hierom zetten zowel de gemeente als Woonvizier in op deze ontwikkeling. Op basis van een vooroverleg met de gemeente wordt een bestemmingswijziging voorbereid.
- **Ganshoek deelplan II te Lage Zwaluwe**
Nabij zorgcentrum de Ganshoek is recent een grondpositie van WSG overgenomen. Bedoeling is hier 14 grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen te. De hiervoor noodzakelijke bestemmingswijziging wordt voorbereid.
- **Lage Zwaluwe West, deelplan 2, Vlashoek te Lage Zwaluwe.**
In september hebben Woonvizier en Maas-Jacobs de projectovereenkomst getekend om te komen tot de realisatie van het project "Vlashoek" te Lage Zwaluwe. Het plan omvat de realisatie van in totaal 78 woningen waarvan 14 huurwoningen, 47 koopwoningen en 17 kavels. Tot eind 2018 wordt er samen met de gemeente gewerkt aan de voorbereiding en realisatie van de bouwrijp werkzaamheden. Maas-Jacobs is verantwoordelijk voor het verkoopproces welke naar verwachting in november van dit jaar start. Woonvizier is verantwoordelijk voor de grondexploitatie. Gezien het feit de markt is aangetrokken verwacht Maas-Jacobs in het 1^e kwartaal 2019 70% te hebben verkocht, zodat aansluitend, de bouw kan starten.

4.3 Projecten in uitvoering

- **Ontmoetingsruimte zorgcentrum Ganshoek te Lage Zwaluwe**
Als laatste fase van het project Ganshoek wordt voor de realisatie van de ontmoetingsruimte in november het voormalige zorgcentrum Ganshoek gesloopt. In december start de nieuwbouw van de ontmoetingsruimte. De oplevering hiervan is medio mei 2019 gepland.
- **Lage Zwaluwe West, deelplan I, Repel te Lage Zwaluwe**
In vervolg op de besluitvorming in 2015 is in de afgelopen jaren gewerkt aan realisatie van deelplan I in Lage Zwaluwe West. Realisatie vindt nog altijd plaats binnen de kaders, zowel operationeel als financieel, van de besluitvorming in 2015. De 30 grondgebonden woningen gerealiseerd door Maas-Jacobs zijn verkocht. De laatste fase van 9 woningen wordt op dit moment gebouwd. Hierom wordt geen invulling gegeven aan de bij aanvang van dit deelplan overeengekomen achtervang ten aanzien van de afname van 5 huurwoningen.

Onderdeel van dit deelplan is ook de uitgifte van 14 bouwkavels aan particulieren. Inmiddels zijn 13 kavels verkocht. Inmiddels is de gemeente gestart met de woonrijpwerkzaamheden.

4.4 Investerings ten dienste van de exploitatie

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Vervoermiddelen	30.000	24.000	-
Inventaris (automatisering)	84.000	60.000	75.000
Huisvesting	-	-	75.000
Totaal	114.000	84.000	150.000

4.4.1 Inventaris (Automatisering)

In 2019 verwachten in het kader van verdere digitalisering zo'n € 75.000 uit te geven. Dit heeft onder andere betrekking op:

- Uitbreiding klantenportaal. Geraamde kosten € 20.000.
- Modernisering primair systeem (XBIS-Online). Geraamde kosten € 12.500.
- Integratie automatisering Woonvizier met ketenpartners. Geraamde kosten € 30.000.
- Medewerker portaal (intranet). Geraamde kosten € 5.000.
- Implementeren cloud omgeving (Sharepoint). Geraamde kosten € 7.500.

4.4.2 Huisvesting

We overwegen in 2019 om in het kader van duurzaamheid de kantoor verlichting te vervangen door LED verlichting. Geraamde kosten € 75.000.

5 Treasuryjaarplan 2019

5.1 Status treasuryjaarplan

In dit treasuryjaarplan worden de voor 2019 geplande treasury-activiteiten beschreven. Het treasuryjaarplan is onderdeel van Begroting 2019 en is een van de beheersinstrumenten van Woonvizier om haar financiële en treasury-risico's te beheersen. De treasury-activiteiten dienen uitgevoerd te worden binnen de gestelde normen en beleidskaders zoals de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en de actuele beleidsdocumenten (reglement financieel beleid & beheer en treasurywet). Het treasuryjaarplan 2019 is gebaseerd op de begroting 2019 en meerjarenbegroting t/m 2028. Samen met het treasuryjaarplan vormen zij het financieel jaarplan (cf. BTiV artikel 105 lid 1 sub j).

5.2 Borgingsplafond & financiering DAEB-activiteiten

Het WSW geeft middels het borgingsplafond aan wat, voor het lopende jaar en de twee jaar daaropvolgend, de maximale omvang van de bij WSW geborgde leningenportefeuille van een corporatie per ultimo kalenderjaar mag zijn. De hoogte van dit borgingsplafond is afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi-2018 opgave (SBR-Wonen portaal). Deze opgave is op haar beurt weer gebaseerd op de door de RvC goedgekeurde begroting 2019 en meerjarenbegroting. Het nieuwe borgingsplafond voor 2019 (op basis van dPi-2018) zal in de loop van 2019 door het WSW worden afgegeven. Bij het aantrekken van financiering wordt rekening gehouden met het laatst verkregen borgingsplafond.

Onder het huidige borgingsplafond dat is afgegeven (d.d. 10 januari 2018 (o.b.v. dPi-2016) is voor eind 2019 nog € 11 miljoen ruimte voor het aantrekken van WSW-geborgde financiering waarmee er voldoende ruimte is om de geconsolideerde financieringsbehoefte inclusief werkkapitaal voor 2019 volledig met geborgde leningen in te vullen. Rekening houdend met een 6-maands forwardperiode als maximale termijn voor het aantrekken van financiering met uitgestelde storting (conform regelgeving WSW) vraagt Woonvizier mandaat om financiering aan te trekken voor de geconsolideerde financieringsbehoefte (incl. werkkapitaal van 10% jaarhuur plus vergoedingen) tot 30 juni 2020 van € 20,2 miljoen, mits dit past binnen de beschikbare ruimte onder het borgingsplafond.

Het WSW heeft reeds aangegeven om het borgingsplafond ultimo 2018 te verhogen voor de WSG-leningen bij overname van de leningen per 1 januari 2019.

5.3 Financiering niet-DAEB-activiteiten

In het scheidingsvoorstel voor DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van Woonvizier is per 1 januari 2017 door de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak een interne lening verstrekt:

- met een hoofdsom van € 0,2 miljoen;
- met een vaste rente van 2,3% op jaarbasis;
- met een jaarlijkse aflossing van nihil.

Met de overname (juridische afsplitsing) van het WSG bezit per 1 januari 2019 krijgen we een extra interne lening met betrekking tot dat bezit:

- met een hoofdsom van € 3,0 miljoen;
- met een vaste rente van 4,5% op jaarbasis;
- met een jaarlijkse aflossing van ca. € 150.000.

Eind 2018 wordt een liquide middenstand verwacht van € 2,0 miljoen en eind 2019 van € 2,0 miljoen

De aflossingen op de interne lening worden jaarlijks gemonitord. Daarnaast wordt beoordeeld of aanvullende aflossingen of 'dividend' uitkeringen gedaan kunnen worden. Woonvizier heeft de voorkeur om haar overtollige middelen in te zetten voor extra aflossingen op de interne lening alvorens overgegaan wordt op 'dividend'-uitkeringen. Tot slot heeft Aw in 2018 toestemming gegeven om tijdelijk middelen uit te lenen van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak mits er geen subsidiëring van de niet-DAEB-tak plaatsvindt door een te hoge rente en/of andere niet-marktconforme leningsvoorwaarden.

Bij het aantrekken van financiering t.b.v. de DAEB-activiteiten dient rekening gehouden te worden met de liquiditeiten in de niet-DAEB-tak. Wordt door Woonvizier de overliquiditeit in de niet-DAEB-tak (d.w.z. het meerdere boven 10% jaarhuur + vergoedingen en eventuele benodigde buffer) niet toegewezen aan de DAEB-tak door middel van een extra aflossing, dividenduitkering dan wel voornoemde 'financiering', dan zal WSW deze overliquiditeit als negatieve correctie opnemen in het borgingsplafond.

5.4 Vaststelling & goedkeuring

In 2019 zullen in ieder geval de volgende vermelde treasury-gerelateerde acties uitgevoerd/opgestart worden:

Acties waarvoor mandaat vereist is:

Aantrekken van € 20,2 miljoen aan WSW-geborgde financiering tot 30 juni 2020, bestaande uit:

- € 11,7 miljoen (behoefte 2019)
- € 1,8 miljoen (10% werkkapitaal/ gewenste liquiditeitsbuffer)
- € 6,7 miljoen (behoefte januari 2020 t/m juni 2020)

Overeenkomen dan wel aflossen en eventueel oversluiten van:

Overzicht renteconversies financieringen gesorteerd op datum								
dealcode	referentie	type	tegenpartij	rente %	hoofdsom	conversiedatum	einddatum	voorwaarden
LBBT004954	38 / WSW 40791	Fixe	NWB BANK	4,845%	1.000.000	15-jan-2019	15-jan-2029	Ja, 3 mnd 1/20% clausule
LBAN006291	18 / WSW 27407	Annuïtair	BNG BANK	4,900%	389.698	14-feb-2019	14-feb-2025	Ja, 3 mnd geen voorwaarden
LBAN006280	15 / WSW 42296	Annuïtair	BNG BANK	4,300%	345.009	01-mrt-2020	01-mrt-2040	Ja, 3 mnd 1/20% clausule
LBAN006997	19 / WSW 1415	Annuïtair	BNG BANK	1,000%	181.986	01-nov-2037	01-nov-2044	Ja, 3 mnd 1/20% clausule

Overzicht spread- & opslagerherziening							
dealcode	referentie	type	tegenpartij	rente %	hoofdsom	herzieningsdatum	einddatum
LBBT003860	WSW 43738	Basisrentelening	NWB BANK	3,05% + 45 bpt	6.000.000	01-apr-2019	01-apr-2024
LBFS001707		Roll over	RABOBANK	3M EUR +225 bpt	1.212.500	01-apr-2020	01-feb-2024
LBBT006892	WSW 42828	Basisrentelening	NWB BANK	3,44% + 15 bpt	5.000.000	01-jul-2020	01-jul-2037

Overige acties:

- Monitoren van de wijzigingen in de zekerheidsstructuur van het WSW en eventuele gevolgen daarvan beoordelen (zie paragraaf 7.5).
- Desgewenst onderzoeken of deelname aan uitgifte van leningen via LIST Amsterdam gewenst is (zie paragraaf 7.5).
- Desgewenst onderzoeken of deelname aan/uitgifte van openbare leningen (WSW-initiatief) gewenst is (zie paragraaf 7.5).
- Doorlopend actiepunt: evalueren van de dienstverlening van de huisbank (conform treasurystatuut vindt dit jaarlijks plaats).

Acties die niet expliciet genoemd zijn, zullen ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd worden. Acties die verplicht zijn uit hoofde van nieuwe wet- en regelgeving worden direct aan de RvC gemeld.

Door goedkeuring te verlenen aan dit treasuryjaarplan, gaat de RvC tevens akkoord met de op treasury van toepassing zijnde normen, zoals vermeld in het Normenkader (paragraaf 7.5) van dit treasuryjaarplan.

5.5 Actualiteiten

5.5.1 Wet maatregelen middenhuur

Om het aanbod middenhuurwoningen in de vrije sector te vergroten, is het streven om per 1 juli 2019 de Wet maatregelen middenhuur in werking te laten treden. Daarin wordt de markttoets vereenvoudigd en de Huisvestingswet 2014, waarmee gemeenten middenhuurwoningen als schaars kunnen markeren, verduidelijkt.

5.5.2 Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

In februari 2018 hebben Aw/WSW het gezamenlijk beoordelingskader ter consultatie gepubliceerd. Met het gezamenlijk beoordelingskader zetten Aw en WSW een stap verder in de eenduidige en transparante beoordeling van woningcorporaties. Hierin onderscheiden Aw/WSW drie beoordelingsonderwerpen: financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie. Aw/WSW monitoren de financiële continuïteit middels de financiële positie van Woonvizier. Vanaf 1 januari 2019 wordt de financiële positie getoetst met volgende financiële ratio's:

- ICR: minimaal 1,4 (DAEB) en 1,8 (niet-DAEB)
- Loan to Value (LTV): maximaal 75% op basis van beleidswaarde
- Solvabiliteit: minimaal 25% (DAEB wettelijk minimaal 20%) en 40% (niet-DAEB) op basis van beleidswaarde
- Dekkingsratio: maximaal 70% op basis van de marktwaarde in verhuurde staat

De DSCR vervalt als financiële ratio; de LTV en Solvabiliteit worden gebaseerd op basis van de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde en de Dekkingsratio wordt gebaseerd op basis van de marktwaarde in plaats van de WOZ-waarde van het bezit. De normering voor de LTV is voorlopig vastgesteld op 75% en kan in 2019 nog aangepast worden afhankelijk van de resultaten in de sector. Bij een hogere LTV dan 75% hanteert Aw/WSW een overgangsregime en zal maatwerk worden toegepast.

Woonvizer voldoet aan de normen van het beoordelingskader. De beleidswaarde komt bij Woonvizer per 31-12-2017 uit op € 139 miljoen wat € 5 miljoen hoger is dan de bedrijfswaarde. Hierdoor verbetert de ruimte om de schuldbestand te vergroten.

5.5.3 Zekerheidsstructuur WSW en grenzen aan de borg

De aangepaste volmacht 2018 en de recente casussen Humanitas en WSG vormen voor WSW aanleiding om de huidige zekerheidsstructuur te evalueren. De zekerheidsstructuur bestaat uit drie verdedigingslijnen: de saneringsheffing, het eigen vermogen van het WSW plus de obligo-verplichting van corporaties en als laatste de renteloze leningen van het Rijk en gemeenten om het garantievermogen van het WSW te versterken. De inrichting van de zekerheidsstructuur heeft ook betrekking op de volmacht. De 120 deelnemers die eind 2017 om een aangepaste volmacht zijn gevraagd, hoeven de volmacht 2018 op dit moment dan ook niet te ondertekenen.

Door de gedeeltelijke toekenning van saneringssubsidie vanwege WSG en Humanitas ontstaat een aanspraak op de door WSW verstrekte borgstellingen. Deze aanspraak leidt ertoe dat het WSW de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen van de resterende leningen voldoet op basis van de dienst der lening welke ten laste van het risicokapitaal van het WSW geboekt zullen worden. Uiteindelijk kan dit betekenen dat WSW in de toekomst obligo moet innen om aan zijn verplichtingen te voldoen. Op 25 september 2018 heeft het WSW aangegeven dat er op dit moment - onvoorziene omstandigheden daargelaten - geen noodzaak is om obligo te innen bij deelnemende corporaties. Het obligo bedraagt maximaal 3,85% van het schuldrestant van de WSW-geborgde leningen. Het maximale obligo bedraagt daarmee voor Woonvizer ca. € 3,0 miljoen (op basis van de WSW-geborgde portefeuille ultimo 2018).

Het ratingbureau Standard & Poor's (S&P) heeft de AAA-rating van WSW op negative watch gezet, omdat zij verwacht dat de sterkte van de zekerheidsstructuur wordt getest als het risicovermogen van WSW in de komende 24 maanden verder daalt. Indien dit gepaard gaat met een verminderde steun van deelnemers en achtervangers aan WSW, dan kan S&P het kredietwaardigheidsoordeel van WSW met één of meerdere stappen verlagen.

Conform artikel 115 uit het BtIV stelde de Minister van BZK op 21 september 2018 de saneringsheffing voor 2018 vast op € 159 miljoen. Deze wordt verdeeld onder toegelaten instellingen naar rato van het aantal verhuureenheden (50%) en WOZ-waarde (50%). Van 2019 t/m 2023 dienen corporaties te rekenen met een saneringsheffing van 1% van de jaarhuur. Woonvizer heeft deze saneringsheffing (2019: € 0,2 miljoen) in de begroting ingerekend.

Daarnaast neemt de druk op de corporatiesector toe om extra te investeren in duurzaamheid, wat deels gefinancierd zal moeten worden met het aantrekken van vreemd vermogen. Uit onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw blijkt dat voor de corporatiesector ruim

€ 35 miljard aan investeringen benodigd is ten behoeve van de ambitie om in 2030 gemiddeld een energielabel A++ te behalen, en € 50 miljard om in 2050 energieneutraal te zijn. Aedes becijferde de duurzaamheidsopgave tot 2050 op ca. € 108 miljard.

Uit het in februari 2018 door WSW gepubliceerde rapport “Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan” blijkt dat op basis van de afspraken met de achtervangers nog maximaal € 4,2 miljard ruimte is die ingezet kan worden voor alle overige investeringen en mogelijke vervolgstappen in de duurzaamheidsinvesteringen na het investeren in een gemiddeld label B (€ 9,4 miljard). De benodigde investeringen tot 2050 liggen daarmee na 2022 ver boven de ruimte die er is om dit met WSW-borging te kunnen financieren binnen de huidige afspraken die WSW met het Rijk en de gemeenten heeft.

Als de grenzen van de borg bereikt worden en/of de rating van WSW verlaagd wordt, dan heeft dit gevolgen voor de beschikbaarheid en/of prijs voor financiering. Woonvizier zal in 2019 de ontwikkelingen in de zekerheidsstructuur van het WSW nauwlettend volgen en aanpassingen daarin beoordelen op gevolgen voor haar organisatie.

5.5.4 Prinsjesdag 2018

De op Prinsjesdag gepubliceerde begroting bevat verscheidene maatregelen die de kasstromen van de woningcorporaties in zekere mate zullen raken:

Voor woningen die onder de verhuurderheffing vallen en met minimaal 3 energie-indexstappen verbeterd worden naar een maximale energie-index van 1,4, kan vanaf het voorjaar 2019 heffingsvermindering aangevraagd worden (maximaal € 150 miljoen en vanaf 2022 € 100 miljoen structureel). Woonvizier onderzoekt de mogelijkheden om van deze regeling gebruik te maken.

Het tarief van de verhuurdersheffing wordt in 2019 met 0,03% verlaagd van 0,591% naar 0,561%. Het effect van deze maatregel bedraagt voor Woonvizier € 0,1 miljoen.

De Anti Tax Avoidance Directive (verder: ATAD) wordt volledig ingevoerd: dit betekent een harde renteaftrekbeperking (earnings-stripping-maatregel) van 30 procent van de winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA). Er geldt geen eerbiedigende werking voor oude leningen, geen stand alone-vrijstelling en geen groepsuitzondering. Het effect van deze maatregel bedraagt voor Woonvizier in 2019 € 0,7 miljoen.

Het tarief van de vpb gaat van 25% naar 22,25% en verliesverrekening gaat terug van 9 jaar naar 6 jaar zonder overgangsregime. Het effect van deze maatregel inclusief ATAD bedraagt voor Woonvizier in 2019 € 0,7 miljoen.

Het lage BTW-tarief wordt verhoogd van 6% naar 9%, wat tot hogere bouwkosten leidt. Het effect van deze maatregel is voor Woonvizier relatief beperkt.

De kosten voor de Autoriteit woningcorporaties bedragen in 2019 € 14 miljoen, wat middels een heffing bij corporaties in rekening gebracht zal worden. Het effect van deze maatregel bedraagt voor Woonvizier € 0,02 miljoen.

5.5.5 Marktomstandigheden

Naast de sectorbanken verstrekken binnen- en buitenlandse institutionele beleggers financiering aan de corporatiesector. De institutionele beleggers worden benaderd via brokers/bemiddelaars die een

courtage vragen voor hun bemiddeling. Het WSW is bezig om openbare leningdocumentatie voor het Guaranteed Loan Program op te stellen met als doel om meer institutionele beleggers te interesseren voor de corporatiesector waardoor naar verwachting lagere tarieven gerealiseerd zullen worden. Daarnaast is er in 2018 een nieuwe broker bijgekomen: LIST Amsterdam (acroniem voor Lend, Invest, Settle & Trade), een dochteronderneming van NPEX. LIST Amsterdam is een elektronisch platform voor de uitgifte van gestandaardiseerde (onderhandse) WSW-geborgde leningen. LIST Amsterdam heeft nog geen AFM-vergunning. Omdat in het treasurywet van WOONVIZIER is opgenomen dat alléén financiering wordt aangetrokken via een eventuele bemiddelaar met AFM-vergunning, zal LIST Amsterdam vooralsnog niet worden benaderd om een offerte voor financiering te verstrekken. Mogelijk dat in 2019 alsnog een AFM-vergunning wordt verkregen, waarop zal worden besloten of het vanaf dan wel wenselijk is om bij LIST Amsterdam offertes op te vragen.

Net als in 2017 was de Europese Investeringsbank (verder: EIB) in 2018 actief om woningcorporaties WSW-geborgde financiering te verstrekken. Financiering van de EIB kan worden verkregen direct van de EIB of via het EIB-loket van de sectorbanken. Voor directe financiering van de EIB stelt zij een financieringsarrangement met de woningcorporatie op. Ze is daarmee de directe geldgever en kan maximaal 50% van de investeringen financieren. De investeringen dienen de komende vijf jaar plaats te vinden. Hiervoor dient een woningcorporatie wel Engelstalige documentatie te tekenen met de EIB. Deze documentatie is goedgekeurd door het WSW. Het voordeel ten opzichte van reguliere WSW-geborgde financiering via de sectorbanken kan oplopen tot momenteel ca. 0,20%. Ook met de Council of Europe Development Bank (verder: CEB) is in 2018 een traject opgestart om aan woningcorporaties - middels een financieringsarrangement - direct WSW-geborgde financiering te verstrekken.

Daarnaast verstrekte de EIB via het EIB-loket bij de sectorbanken financiering voor investeringen. Hierbij dient de sectorbank als 'verkooploket' voor de EIB. Het betreft per sectorbank een beperkt budget, dat de sectorbank met de EIB overeengekomen is. De aanbiedingen van EIB zijn onder de voorwaarde dat de middelen voor investeringen aangewend worden. De sectorbank is de geldgever voor de woningcorporatie. Hiervoor dient de woningcorporatie een side-letter te tekenen met de sectorbank en een additionele administratieve inspanning te leveren. Het prijsvoordeel ten opzichte van de reguliere tarieven van de sectorbanken bedroeg middels deze constructie begin 2018 circa 0,05%. Inmiddels zijn deze tranches bij beide sectorbanken volledig vergeven, maar mogelijk wordt deze financiering in 2019 opnieuw aangeboden. Ook de CEB is in 2018 gestart met het verstrekken van WSW-geborgde leningen aan woningcorporaties via BNG Bank. De eerste tranche (inmiddels vergeven) gaf een korting van 0,05% op het reguliere BNG-tarief. De tweede tranche geeft een korting van 0,035%. Ook NWB Bank is in gesprek met CEB om via haar loket financiering aan woningcorporaties te verstrekken.

5.5.6 Boekjaar 2019

Naar alle waarschijnlijkheid stopt de ECB vanaf januari 2019 met haar netto-aankopen en worden alleen aflossingen en rentebetalingen van reeds opgekochte stukken herbelegd. Hiermee blijft het totale programma op € 2.600 miljard staan. In 2019 zit na acht jaar de zittingstermijn van Mario Draghi erop en zal hij eind oktober 2019 de ECB verlaten. Wie zijn opvolger wordt en welk beleid vanaf dat moment wordt ingevoerd, is nog niet bekend.

De bankverwachtingen voor de 10-jaars swaprente in 2019 liggen tussen de 1,00% en 1,50%. De korte rente zou eind 2019 voorzichtig verhoogd kunnen worden. Dit betekent vooralsnog dan ook dat de huidige, historisch lage renteniveaus ook in 2019 in stand zullen blijven.

6 Fiscale paragraaf

6.1 Fiscale uitgangspunten

Deze fiscale paragraaf is enkel opgesteld om een beschrijving te geven van de ingeschatte te betalen vennootschapsbelasting in de begroting 2019 – 2028. In de Begroting 2018 is nog een inschatting van de latente vennootschapsbelasting gemaakt. Daar is in de prognose 2018 en Begroting 2019 geen rekening mee gehouden. Er wordt niet ingegaan op andere belastingen zoals o.a. BTW, overdrachtsbelasting, verhuurderheffing, loonbelasting etc.

- De fiscale meerjarenbegroting is gebaseerd op de meerjarenbegroting die is opgesteld eind oktober 2018 en is gebaseerd op standpunten zoals door Woonvizer in de meerjarenbegroting is ingeschat. Het uitgewerkte voorkeursscenario van begin november is nog in het model verwerkt en dit leidde tot een iets lagere Vpb-last. Deze iets lagere Vpb-last is niet verwerkt in onderstaande cijfers welke mede zijn opgesteld met behulp van DEEL. Het spreekt voor zich dat de werkelijke vennootschapsbelastinglast zal afwijken van de inschatting.
- In de begroting is een onderscheid gemaakt tussen de DAEB activiteiten en niet-DAEB activiteiten binnen de toegelaten instelling. Fiscaal is sprake van één belastingplichtige entiteit en bestaat dit onderscheid niet. Er is uitgegaan van de cijfers DAEB en niet-DAEB gezamenlijk.
- De fiscale meerjarenbegroting is door Woonvizer opgesteld met ondersteuning van DEEL Advies. In overleg zijn de relevante fiscale afwijkingen bepaald. Afwijkingen waarvan DEEL in overleg met ons heeft beoordeeld dat deze van gering belang zijn, zijn niet opgenomen in de fiscale meerjarenbegroting. Alle relevante posten die fiscaal afwijken van de commerciële verlies-en-winstrekening zijn in de bijlage toegelicht. Hierin staan tevens de hierbij gehanteerde uitgangspunten.
- De uitgangspunten zoals opgenomen in deze fiscale paragraaf zijn gebaseerd op de interpretatie van de wet- en regelgeving zoals tot op heden bekend bij ons en DEEL.
- Woonvizer heeft geen Individueel Convenant Horizontaal Toezicht gesloten met de Belastingdienst. Wel heeft Woonvizer bij de invoering van de vennootschapsbelastingplicht in 2008 de vaststellingsovereenkomst VSO2 gesloten met de Belastingdienst. Deze VSO2 wordt jaarlijks automatisch verlengd totdat één van de partijen deze overeenkomst opzegt. Bij het opstellen van de fiscale meerjarenbegroting zijn de in VSO2 overeengekomen afspraken gevolgd.
- Voor zover er onzekerheid bestaat ten aanzien van een standpunt, is in de begroting uitgegaan van de voorzichtige uitleg van dit standpunt (fiscaal hogere winst).

6.2 Status tot en met 2017

Tot en met 2016 zijn Woningstichting Volksbelang en Woningstichting Goed Wonen zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Vanaf 1 januari zijn de twee entiteiten juridisch gefuseerd en verder gegaan onder de naam Woonvizier. De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2016 zijn ingediend bij de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft aangegeven dat de definitieve aanslagen vennootschapsbelasting 2016 conform de ingediende aangiften worden opgelegd. Ultimo 2016 beschikken Volksbelang en Goed Wonen over de volgende verrekenbare verliezen.

	Volksbelang	Goed Wonen	Totaal
Beschikbare carry forward verliezen uit 2013	-	1.387.682	1.387.682
Beschikbare carry forward verliezen uit 2014	19.167.308	4.116.177	23.283.485
Beschikbare carry forward verliezen uit 2015	-	-	-
Beschikbare carry forward verliezen uit 2016	-	-	-
Totaal beschikbare carry forward verliezen ultimo 2016	19.167.308	5.503.859	24.671.167

Voor de berekening van de verwachte verschuldigde vennootschapsbelasting in de begrotingjaren 2019 – 2028 is het van belang de verwachte fiscale gevolgen voor de jaren 2017 en 2018 in kaart te brengen. Met name de stand van het verrekenbaar verlies en de afwaardering van het woningbezit eind 2018 zullen een invloed hebben op de fiscale resultaten voor de jaren 2019 en verder. Het benaderde fiscaal resultaat over het jaar 2018 is meegenomen in de meerjarenbegroting.

6.2.1 Prognose fiscaal resultaat 2017

Het boekjaar 2017 is het eerste jaar dat de twee gefuseerde toegelaten instellingen gezamenlijk belastingplichtig zijn. De fiscale positie bij de jaarrekening 2017 is in overleg met Woonvizier opgesteld. Deze fiscale positie is als uitgangspunt voor deze fiscale meerjarenbegroting genomen. Een post is nog niet juist verwerkt. Deze post betreft de afwaardering van het woningbezit op basis van de WOZ-waarde.

Een belangrijke post in de aangifte 2017 is de fiscale waardering van de huurwoningen. De waardemutatie van de huurwoningen is gebaseerd op de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2018 (WOZ-waarde 2019). Deze WOZ-waarde wordt in het voorjaar 2019 opgelegd. Voor de fiscale meerjarenbegroting is voornamelijk uitgegaan van de verwachte waardeontwikkeling van de WOZ-waarde zoals opgenomen in de “Leidraad Economische Parameters dPi 2018” voor de provincie Noord-Brabant.

Voor deze begroting wordt vooralsnog uitgegaan van het volgende fiscale resultaat 2017:

Belastbare winst op basis van de fiscale positie 2017	€ 10.918.934
Elimineren afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	€ -7.132.234
Toevoegen herrekende afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	€ 7.039.174
Aanpassingen naar uitgangspunten fiscale meerjarenbegroting	€ -93.060
Belastbare winst 2017 voor de fiscale meerjarenbegroting	€ 10.825.874
Verliesverrekening	€ -10.825.874
Indicatie belastbaar bedrag	€-
Indicatie verschuldigde belasting	€-
Belastbare winst toerekenbaar aan Volksbelang	€ 8.164.564
Belastbare winst toerekenbaar aan Goed Wonen	€ 2.661.311

Na de verliesverrekening resteert ultimo 2017 nog het volgende verlies:

	Volksbelang	Goed Wonen	Totaal
Totaal beschikbare carry forward verliezen ultimo 2016	19.167.308	5.503.859	24.671.167
Verliesverrekening 2017	-8.164.564	-2.661.311	-10.825.875
Totaal beschikbare carry forward verliezen ultimo 2017	11.002.744	2.842.548	13.845.292

Een deel van dit verrekenbaar verlies is toerekenbaar aan Volksbelang en een deel is toerekenbaar aan Goed Wonen. Aangezien sprake is van een juridische fusie, zijn de verliezen aan te merken als zogenaamde voorfusieverliezen. Dit betekent dat de verliezen die zijn opgekomen voorafgaand aan het moment van de fusie enkel verrekenbaar zijn met winsten van na de fusie, voor zover deze zijn toe te rekenen aan de activiteiten van de belastingplichtige die de verliezen heeft geleden. Het fiscale resultaat moet voor de verrekening van het verlies worden gesplitst. Met de Belastingdienst zijn afspraken gemaakt over een praktische manier van winstsplitsing.

6.3 Aandachtspunten en fiscale risico's

De fiscale afwijkingen die naar verwachting de grootste invloed zullen hebben op de meerjarenbegroting, zijn hierna verder uitgewerkt.

6.3.1 Afwaardering

Zowel Volksbelang en Goed Wonen hebben in de aangiften een afwaardering van de huurwoningen verwerkt voor de woningen waarvan de WOZ-waarde met meer dan 17,5% is gedaald ten opzichte van de WOZ-waarde 2009. De totale afwaardering tot en met de aangiften vennootschapsbelasting 2016 bedraagt per saldo € 26.550.542

Zodra de WOZ-waarde van de afgewaardeerde woning stijgt, moet de afwaardering ten gunste van het fiscale resultaat worden teruggenomen, tot maximaal de fiscale kostprijs verminderd met de afschrijvingen. Voor de aangifte vennootschapsbelasting 2017 wordt uitgegaan van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2018 (= WOZ-beschikking 2019).

Het spreekt voor zich dat de ontwikkeling van de WOZ-waarden invloed heeft op de totale jaarlijks te betalen vennootschapsbelasting en daarmee op diverse ratio's, zoals de ICR. In de fiscale begroting is rekening gehouden met een ingeschatte WOZ-waardeontwikkeling, zoals deze ook is gebruikt voor de commerciële begroting. Deze is gebaseerd op de "Leidraad Economische Parameters dPi 2018" voor de provincie Noord-Brabant:

	2017	2018	2019	2020 e.v.
Ontwikkeling	6,1%	7,8%	4,9%	2,0%

Als de WOZ-waardeontwikkeling hoger is dan begroot, dan leidt dit tot hogere verschuldigde vennootschapsbelasting op korte termijn. Om de invloed hiervan inzichtelijk te maken zijn in de paragraaf "scenario's" alternatieve scenario's berekend.

6.3.2 Beperking renteaftrek (ATAD)

Op Prinsjesdag is het Belastingplan 2019 gepresenteerd. Als onderdeel daarvan is een aantal maatregelen in de vennootschapsbelasting aangekondigd, waaronder een beperking van de renteaftrek. Het kabinet wil het ondernemen met meer eigen vermogen stimuleren en beperkt de belastingvoordelen op vreemd vermogen. Essentie van het voorstel is dat rente niet langer aftrekbaar is voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan 30% van de gecorrigeerde winst ('EBITDA': 'earnings before interest, taxes, depreciation and amortization'). Er geldt een drempel van € 1 miljoen rente.

Het effect van de renteaftrekbeperking voor Woonvizier is doorgerekend. Op basis van de huidige fiscale meerjarenbegroting is de niet in aftrek te brengen rente over de jaren 2019 tot en met 2028 ingeschat op € 9.521.281.

Doordat de rente die in aftrek wordt beperkt kan worden gestald en mogelijk in de toekomst alsnog kan worden afgetrokken, zou het totale nadelige effect op langere termijn beperkter kunnen zijn. In de begroting zijn de gevolgen van de wetsvoorstellen verwerkt. In paragraaf 8.4 is een scenario doorgerekend, waarbij de gevolgen van het belastingplan buiten beschouwing zijn gelaten.

6.3.3 Belastingplan 2019

Verlaging tarief

Het tarief van de vennootschapsbelasting zal dalen van 25,00% naar 22,25% in 2021. Deze daling wordt in stappen doorgevoerd. In de fiscale meerjarenbegroting is met de tariefdaling rekening gehouden.

Onlangs heeft de Staatssecretaris van Financiën een brief naar de Tweede Kamer gestuurd waarin een heroverweging van het belastingpakket is uitgewerkt. Hieruit blijkt onder andere dat het vennootschapsbelasting tarief verder zal dalen naar 20,5%. Met deze verdere daling is geen rekening gehouden.

Versobering verliesverrekening

De voorwaartse verliesverrekening wordt ingeperkt van 9 jaar naar 6 jaar. De invoering is gepland vanaf 2019. Dit houdt in dat verliezen die vanaf 2019 worden geleden, slechts 6 jaar voorwaarts verrekenbaar zijn. Verliezen die tot en met 2018 zijn geleden zijn 9 jaar voorwaarts verrekenbaar.

Afschrijving van gebouwen in eigen gebruik

Fiscaal wordt de afschrijving op gebouwen beperkt door de bodemwaarde. Voor gebouwen in eigen gebruik geldt op dit moment een bodemwaarde van 50% van de WOZ-waarde. In het voorstel wordt de bodemwaarde voor dit vastgoed gesteld op 100% van de WOZ-waarde. Gevolg hiervan is dat de afschrijving op de gebouwen in eigen gebruik eerder zal worden beperkt. In de fiscale meerjarenbegroting is geen rekening gehouden met deze aanpassing van de bodemwaarde.

6.3.4 Onderhoudsvoorziening

Ondanks dat vorming van de onderhoudsvoorziening naar de mening van DEEL pleitbaar is, heeft De Belastingdienst de afgelopen periode de vorming van de onderhoudsvoorziening bij veel corporaties ter discussie gesteld. Woonvizer heeft voor de fiscale meerjarenbegroting de vorming van de onderhoudsvoorziening achterwege gelaten. De verwachting is dat door andere woningcorporaties over de fiscale onderhoudsvoorziening zal worden geprocedeerd. Zodra er meer duidelijkheid komt over de kans van slagen, wordt de onderhoudsvoorziening opnieuw overwogen. Vorming van de onderhoudsvoorziening kan van invloed zijn op de rente aftrekbeperking (ATAD).

In paragraaf 8.4 is een scenario opgenomen waarin een ingeschat verloop van de voorziening groot onderhoud is meegenomen.

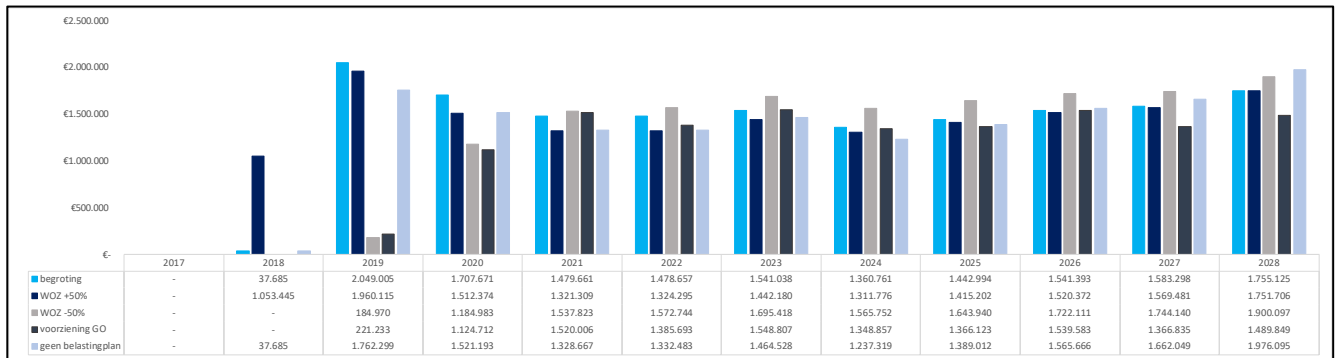
6.3.5 Planning liquiditeit

Uit de begroting blijkt dat Woonvizer voor het eerst over het boekjaar 2018 vennootschapsbelasting verschuldigd zal zijn. Over de verschuldigde vennootschapsbelasting wordt vanaf 1 juli volgend op het aangiftejaar belastingrente in rekening gebracht. Voor 2018 betekent dit dat belastingrente in rekening wordt gebracht vanaf 1 juli 2019. Op dit moment bedraagt de belastingrente 8%. Om belastingrente te voorkomen / beperken kan een voorlopige aanslag worden aangevraagd. Als de voorlopige aanslag wordt aangevraagd vóór 1 mei volgend op het belastingjaar, dan is in principe geen belastingrente verschuldigd over het bedrag van de aanslag. Het is dus aan te raden om tijdig een voorlopige aanslag aan te vragen.

Het is de verwachting dat als Woonvizer een voorlopige aanslag aanvraagt voor 2018, de Belastingdienst uit eigen beweging begin 2019 ook over het belastingjaar 2019 een voorlopige aanslag zal opleggen. De Belastingdienst zal de aanslag zelfstandig inschatten. Als de voorlopige aanslag over 2018 in 2019 wordt aangevraagd, dan betaalt Woonvizer zowel over het jaar 2018 als 2019 de verschuldigde vennootschapsbelasting in 2019. De vennootschapsbelasting over 2019 kan overigens wel in maandelijkse termijnen worden voldaan in 2019.

6.4 Scenario's

Om de invloed van de voornaamste risico's op de verschuldigde vennootschapsbelasting inzichtelijk te maken is een aantal scenario's vergeleken met de fiscale meerjarenbegroting.



6.4.1 WOZ +50%

In dit scenario is de WOZ-waardeontwikkeling gebaseerd op de door Aw/Woonvizier ingeschatte waardeontwikkeling, verhoogd met 50%.

Na de begrotingsperiode resteert in dit scenario nog een terug te nemen afwaardering van € 371.894, ten opzichte van een terug te nemen afwaardering van € 719.126 in de begroting.

Conclusie: Ten opzichte van de begroting, leidt dit scenario tot en met 2028 tot een verhoging van de verschuldigde belasting van € 204.968. Met name de belastingdruk in 2018 is in dit scenario substantieel hoger.

6.4.2 WOZ -50%

In dit scenario is de WOZ-waardeontwikkeling gebaseerd op de door Aw/Woonvizier ingeschatte waardeontwikkeling, verlaagd met 50%.

Na de begrotingsperiode resteert in dit scenario nog een terug te nemen afwaardering van € 5.331.867, ten opzichte van een terug te nemen afwaardering van € 719.126 in de begroting.

Conclusie: Ten opzichte van de begroting, leidt dit scenario tot en met 2028 tot een verlaging van de verschuldigde belasting van € 1.225.308.

6.4.3 Voorziening GO

In dit scenario is ten opzichte van de begroting een ingeschatte voorziening groot onderhoud toegevoegd. Bij het berekenen van de voorziening groot onderhoud zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt geen rekening gehouden met het standpunt van de Belastingdienst over een zogenaamde 'piek-eis'
- De uitgaven van de komende 10 jaren worden meegenomen voor de berekening van de onderhoudsvoorziening
- De voorziening wordt niet contant gemaakt
- Er is rekening gehouden met een inhaaldotatie in 2018

Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de voorziening ultimo 2028 € 14.423.490.

Conclusie: Ten opzichte van de begroting, leidt dit scenario in 2017 tot en met 2028 tot een verlaging van de verschuldigde belasting van € 3.065.589.

6.4.4 Geen belastingplan

In dit scenario is ten opzichte van de begroting geen rekening gehouden met de maatregelen uit het belastingplan:

- Rente aftrekbeperking (ATAD)
- Verlaging van de tarieven

Conclusie: Ten opzichte van de begroting, leidt dit scenario tot en met 2028 tot een verlaging van de verschuldigde belasting van € 700.291, dus jaarlijks € 70.000.

7 Meerjarenbegroting 2019-2023

7.1 Meerjarenresultatenprognose 2019-2023

Winst- en verliesrekening (in € 1.000)	Geconsolideerd					DAEB					Niet-DAEB				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Huuropbrengsten	18.659	19.468	20.144	21.490	22.205	17.786	18.622	19.300	20.665	21.402	873	846	844	825	803
Opbrengsten servicecontracten	559	569	579	589	599	548	558	568	578	588	11	11	11	11	11
Lasten servicecontracten	(594)	(604)	(615)	(625)	(635)	(575)	(585)	(595)	(604)	(614)	(19)	(19)	(20)	(21)	(21)
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.740)	(1.789)	(1.825)	(1.874)	(1.917)	(1.684)	(1.730)	(1.774)	(1.815)	(1.862)	(56)	(59)	(51)	(59)	(55)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(4.885)	(4.880)	(5.617)	(5.734)	(5.790)	(4.558)	(4.681)	(5.408)	(5.485)	(5.568)	(327)	(199)	(209)	(249)	(222)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(4.071)	(4.288)	(4.519)	(4.680)	(4.609)	(4.005)	(4.224)	(4.455)	(4.617)	(4.541)	(66)	(64)	(64)	(63)	(68)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.928	8.476	8.147	9.166	9.853	7.512	7.960	7.636	8.722	9.405	416	516	511	444	448
Baten verkoop vastgoed in ontw ikkeling	-	-	428	-	-	-	-	-	-	-	-	-	428	-	-
Lasten verkoop vastgoed in ontw ikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontw ikkeling	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	
Toegerekende financieringskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	424	-	-	-	-	-	-	-	-	-	424	-	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.596	1.792	1.876	1.853	1.896	1.596	1.527	1.876	1.853	1.607	-	265	-	-	289
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	(15)	(15)	(16)	(16)	(16)	(15)	(15)	(15)	(16)	(16)	-	-	(1)	-	
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.005)	(1.146)	(1.021)	(1.004)	(1.108)	(1.005)	(902)	(1.021)	(1.004)	(847)	-	(244)	-	-	(261)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	576	631	839	833	772	576	610	840	833	744	-	21	(1)	-	28
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	(4.197)	(5.473)	(3.452)	(3.565)	(3.641)	(4.197)	(5.473)	(3.452)	(3.565)	(3.641)	-	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.769	7.277	7.294	7.369	7.564	7.509	7.028	7.051	7.133	7.328	260	249	243	236	236
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.572	1.804	3.842	3.804	3.923	3.312	1.555	3.599	3.568	3.687	260	249	243	236	236
Opbrengst overige activiteiten	38	40	42	44	45	35	36	38	40	41	3	4	4	4	4
Kosten overige activiteiten	(24)	(25)	(26)	(26)	(27)	(24)	(24)	(25)	(26)	(26)	-	(1)	(1)	-	(1)
Netto resultaat overige activiteiten	14	15	16	18	18	11	12	13	14	15	3	3	3	4	3
Overige organisatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheid	(104)	(106)	(108)	(111)	(113)	(101)	(103)	(105)	(107)	(109)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	17	47	75	-	-	-	-	-	-	-	17	46	75
Rentelasten en soortgelijke kosten	(3.860)	(3.798)	(4.060)	(4.307)	(4.408)	(3.831)	(3.774)	(4.043)	(4.299)	(4.405)	(29)	(24)	(17)	(7)	(3)
Rentelasten interne lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135)	(128)	(121)	(115)	(108)
Rentebaten interne lening	-	-	-	-	-	135	128	121	115	108	-	-	-	-	-
Saldo financiële baten en lasten	(3.860)	(3.798)	(4.043)	(4.260)	(4.333)	(3.696)	(3.646)	(3.922)	(4.184)	(4.297)	(164)	(152)	(121)	(76)	(36)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	8.126	7.022	9.117	9.450	10.120	7.614	6.388	8.061	8.846	9.445	512	634	1.056	604	675
Belastingen	(2.049)	(1.708)	(1.480)	(1.479)	(1.541)	(1.961)	(1.638)	(1.420)	(1.422)	(1.483)	(88)	(70)	(60)	(57)	(58)
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie netto vermogensw aarde niet-Daeb	-	-	-	-	-	424	564	996	547	617	-	-	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	6.077	5.314	7.637	7.971	8.579	6.077	5.314	7.637	7.971	8.579	424	564	996	547	617
Resultaat aandeel derden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto groepsresultaat na belastingen	6.077	5.314	7.637	7.971	8.579	6.077	5.314	7.637	7.971	8.579	424	564	996	547	617

7.2 Meerjarenbalans 2019-2023

ACTIVA (in € 1.000)	Geconsolideerd					DAEB					Niet-DAEB				
	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023
A. VASTE ACTIVA															
I Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II Vastgoedbeleggingen	339.892	354.976	375.474	384.701	396.603	323.572	339.260	360.123	369.722	382.258	16.320	15.716	15.351	14.979	14.345
1. DAEB vastgoed in exploitatie	320.337	336.785	357.648	367.247	379.783	320.337	336.785	357.648	367.247	379.783	-	-	-	-	-
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.568	11.573	11.816	12.053	12.028	-	-	-	-	-	11.568	11.573	11.816	12.053	12.028
3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	2.892	2.283	1.675	1.066	457	-	-	-	-	-	2.892	2.283	1.675	1.066	457
4. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.095	4.335	4.335	4.335	4.335	3.235	2.475	2.475	2.475	2.475	1.860	1.860	1.860	1.860	1.860
III. Materiële vaste activa	4.628	4.430	4.238	4.093	3.971	4.454	4.276	4.102	3.974	3.871	174	154	136	119	100
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitati	4.628	4.430	4.238	4.093	3.971	4.454	4.276	4.102	3.974	3.871	174	154	136	119	100
IV Financiële vaste activa	4.874	4.874	4.874	4.874	4.874	23.716	24.129	24.973	25.369	25.835	729	729	729	729	729
1. Deelnemingen	218	218	218	218	218	-	-	-	-	-	218	218	218	218	218
2. Latente belastingen	4.123	4.123	4.123	4.123	4.123	3.815	3.815	3.815	3.815	3.815	308	308	308	308	308
3. Starterslening SVN	533	533	533	533	533	330	330	330	330	330	203	203	203	203	203
4. Interne lening debet	-	-	-	-	-	2.910	2.759	2.607	2.456	2.305	-	-	-	-	-
5. Netto vermogensw aarde niet-DAEB	-	-	-	-	-	16.661	17.225	18.221	18.768	19.385	-	-	-	-	-
<i>Som der vaste activa</i>	<i>349.394</i>	<i>364.280</i>	<i>384.586</i>	<i>393.668</i>	<i>405.448</i>	<i>351.742</i>	<i>367.665</i>	<i>389.198</i>	<i>399.065</i>	<i>411.964</i>	<i>17.223</i>	<i>16.599</i>	<i>16.216</i>	<i>15.827</i>	<i>15.174</i>
B. VLOTTENDE ACTIVA															
I Voorraden	292	292	292	292	292	27	27	27	27	27	265	265	265	265	265
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	265	265	265	265	265	-	-	-	-	-	265	265	265	265	265
2. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Overige voorraden	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	-	-	-	-	-
II Onderhanden projecten	2.262	1.147	765	765	765	-	-	-	-	-	2.262	1.147	765	765	765
1. Onderhanden projecten	2.262	1.147	765	765	765	-	-	-	-	-	2.262	1.147	765	765	765
III Vorderingen	764	764	764	764	764	219	219	219	219	219	545	545	545	545	545
1. Huurdebiteuren	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	-	-	-	-	-
2. Overheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Overige vorderingen	30	30	30	30	30	29	29	29	29	29	1	1	1	1	1
4. Vorderingen op groepsmaatschappijen	129	129	129	129	129	-	-	-	-	-	129	129	129	129	129
5. Vorderingen op maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	415	415	415	415	415	-	-	-	-	-	415	415	415	415	415
6. Overlopende activa	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-
7. Vorderingen op de DAEB-tak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV Effecten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V Liquide middelen	3.487	4.714	5.399	5.260	5.452	-	-	-	-	-	3.487	4.714	5.399	5.260	5.452
1. Liquide middelen	3.487	4.714	5.399	5.260	5.452	-	-	-	-	-	3.487	4.714	5.399	5.260	5.452
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>6.805</i>	<i>6.917</i>	<i>7.220</i>	<i>7.081</i>	<i>7.273</i>	<i>246</i>	<i>246</i>	<i>246</i>	<i>246</i>	<i>246</i>	<i>6.559</i>	<i>6.671</i>	<i>6.974</i>	<i>6.835</i>	<i>7.027</i>
TOTAAL ACTIVA	356.199	371.197	391.806	400.749	412.721	351.988	367.911	389.444	399.311	412.210	23.782	23.270	23.190	22.662	22.201

PASSIVA (in € 1.000)	Geconsolideerd					DAEB					Niet-DAEB				
	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023
C. EIGEN VERMOGEN															
I. Totaal eigen vermogen	241.673	246.987	254.624	262.595	271.174	241.673	246.987	254.624	262.595	271.174	16.661	17.225	18.221	18.768	19.385
D. EGALISATIETREKENING															
I. Totaal egalisatierekening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E. VOORZIENINGEN															
I. Totaal voorzieningen	301	468	-	36	-	301	468	-	36	-	-	-	-	-	-
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerir	301	468	-	36	-	301	468	-	36	-	-	-	-	-	-
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Overige voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
F. LANGLOPENDE SCHULDEN															
I. Totaal langlopende schulden	110.208	119.663	132.972	133.874	137.215	106.026	116.407	130.641	132.469	136.734	7.092	6.015	4.938	3.861	2.786
1. Leningen kredietinstellingen	107.332	117.393	131.307	132.815	136.761	106.026	116.407	130.641	132.469	136.734	1.306	986	666	346	27
2. Verplichtinge uit hoofde van onr.zaken VOV	2.876	2.270	1.665	1.059	454	-	-	-	-	-	2.876	2.270	1.665	1.059	454
7. Interne Lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.910	2.759	2.607	2.456	2.305
G. KORTLOPENDE SCHULDEN															
I. Totaal kortlopende schulden	4.017	4.079	4.210	4.244	4.332	3.988	4.049	4.179	4.211	4.302	29	30	31	33	30
1. Schulden aan leveranciers	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.012	1.012	1.011	1.009	1.011	4	4	5	7	5
2. Belastingen en premies soc. Verzekeringen	873	873	873	873	873	873	873	873	873	873	-	-	-	-	-
3. Overige schulden	282	282	282	282	282	259	259	259	259	259	23	23	23	23	23
4. Overlopende passiva	1.846	1.908	2.039	2.073	2.161	1.844	1.905	2.036	2.070	2.159	2	3	3	3	2
5. Schulden aan de DAEB-tak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL PASSIVA	356.199	371.197	391.806	400.749	412.721	351.988	367.911	389.444	399.311	412.210	23.782	23.270	23.190	22.662	22.201

7.3 Meerjaren liquiditeitsbegroting 2019-2023

DPI codering Kasstroomoverzicht (in €1.000)		Geconsolideerd					DAEB					Niet-DAEB				
		2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
A. OPERATIONELE KASSTROOM		2.321	3.149	2.859	3.521	4.103	2.141	2.834	2.517	3.194	3.736	180	315	342	327	367
1.1	Huren	18.880	19.471	20.147	21.493	22.208	18.011	18.625	19.303	20.669	21.405	869	846	844	824	803
1.2	Vergoedingen leveringen en diensten	495	505	515	525	535	484	494	504	514	524	11	11	11	11	11
1.4	Overige ontvangsten	102	104	106	108	109	99	100	102	104	105	3	4	4	4	4
1.5A	Renteontvangsten exclusief interne lening	-	-	17	47	72	-	-	-	-	-	-	-	17	47	72
1.5B	Renteontvangsten interne lening	135	128	121	115	108	135	128	121	115	108	-	-	-	-	-
	Saldo ingaande kasstromen	19.612	20.208	20.906	22.288	23.032	18.729	19.347	20.030	21.402	22.142	883	861	876	886	890
1.7	Personeelsuitgaven	(1.553)	(1.596)	(1.638)	(1.678)	(1.720)	(1.504)	(1.547)	(1.588)	(1.629)	(1.670)	(49)	(49)	(50)	(49)	(50)
1.8	Onderhoudsuitgaven	(4.068)	(4.042)	(4.758)	(4.856)	(4.891)	(3.767)	(3.869)	(4.575)	(4.632)	(4.695)	(301)	(173)	(183)	(224)	(196)
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	(2.675)	(2.734)	(2.799)	(2.864)	(2.922)	(2.581)	(2.638)	(2.702)	(2.768)	(2.823)	(94)	(96)	(97)	(96)	(99)
1.10A	Rentelasten exclusief interne lening	(3.893)	(3.736)	(3.929)	(4.276)	(4.319)	(3.863)	(3.712)	(3.912)	(4.266)	(4.315)	(30)	(24)	(17)	(10)	(4)
1.10B	Rentelasten interne lening	(135)	(128)	(121)	(115)	(108)	-	-	-	-	-	(135)	(128)	(121)	(115)	(108)
1.11A	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk vh resultaat	(241)	(240)	(240)	(241)	(240)	(238)	(237)	(237)	(237)	(236)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)
1.11B	Verhuurdersheffing	(2.573)	(2.769)	(2.974)	(3.147)	(3.075)	(2.573)	(2.769)	(2.974)	(3.147)	(3.075)	-	-	-	-	-
1.12	Leefbaarheid	(104)	(106)	(108)	(111)	(113)	(101)	(103)	(105)	(107)	(109)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)
1.13	VPB	(2.049)	(1.708)	(1.480)	(1.479)	(1.541)	(1.961)	(1.638)	(1.420)	(1.422)	(1.483)	(88)	(70)	(60)	(57)	(58)
	Saldo uitgaande kasstromen	(17.291)	(17.059)	(18.047)	(18.767)	(18.929)	(16.588)	(16.513)	(17.513)	(18.208)	(18.406)	(703)	(546)	(534)	(559)	(523)
B. KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		(4.658)	(11.983)	(16.089)	(5.168)	(7.856)	(5.912)	(13.366)	(16.903)	(5.173)	(8.152)	1.254	1.383	814	5	296
<i>Materiële vaste activa</i>																
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur	1.620	1.819	1.905	1.881	1.924	1.620	1.550	1.905	1.881	1.631	-	269	-	-	293
2.1B	Verkoopontvangsten nieuw bouw	2.053	1.917	1.636	-	-	-	-	-	-	-	2.053	1.917	1.636	-	-
2.2A	Verkoopontvangsten VOV	609	609	609	609	609	-	-	-	-	-	609	609	609	609	609
2.5A	(Des) Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Saldo ingaande kasstromen	4.282	4.345	4.150	2.490	2.533	1.620	1.550	1.905	1.881	1.631	2.662	2.795	2.245	609	902
2.6A	Nieuw bouw investeringen Daeb	(5.040)	(12.236)	(15.862)	(4.370)	(6.588)	(5.039)	(12.235)	(15.862)	(4.371)	(6.592)	(1)	(1)	-	1	4
2.6B	Nieuw bouw investeringen Niet -DAEB	(802)	(802)	(826)	-	-	-	-	-	-	-	(802)	(802)	(826)	-	-
2.7A	Woningverbetering	(2.219)	(2.633)	(2.892)	(2.630)	(3.142)	(2.219)	(2.633)	(2.892)	(2.630)	(3.142)	-	-	-	-	-
2.11B	Aankoop w oongelegenheden VOV voor doorverkoop	(605)	(605)	(605)	(605)	(605)	-	-	-	-	-	(605)	(605)	(605)	(605)	(605)
2.13A	Aankoop grond	(100)	-	-	-	-	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.14A	Investeringen overig	(150)	(25)	(25)	(25)	(25)	(150)	(25)	(25)	(25)	(25)	-	-	-	-	-
2.15A + B	Externe kosten bij verkoop	(24)	(27)	(29)	(28)	(29)	(24)	(23)	(29)	(28)	(24)	-	(4)	-	-	(5)
	Saldo uitgaande kasstromen	(8.940)	(16.328)	(20.239)	(7.658)	(10.389)	(7.532)	(14.916)	(18.808)	(7.054)	(9.783)	(1.408)	(1.412)	(1.431)	(604)	(606)
<i>Financiële vaste activa</i>																
	Ontvangsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Uitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		3.300	10.061	13.915	1.508	3.945	3.771	10.532	14.386	1.979	4.416	(471)	(471)	(471)	(471)	(471)
3.1.1	Nieuw e leningen	11.723	13.504	21.873	4.447	11.399	11.723	13.504	21.873	4.447	11.399	-	-	-	-	-
	Ontvangen interne lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.1 / 3.2.3	Aflossing leningen	(8.423)	(3.443)	(7.958)	(2.939)	(7.454)	(8.103)	(3.123)	(7.638)	(2.619)	(7.134)	(320)	(320)	(320)	(320)	(320)
3.2.4	Aflossing interne lening	-	-	-	-	-	151	151	151	151	151	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)
D. MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN		963	1.227	685	(139)	192	-	-	-	-	-	963	1.227	685	(139)	192
	Mutatatie liquide middelen	963	1.227	685	(139)	192	-	-	-	-	-	963	1.227	685	(139)	192
	Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Liquide middelen per 1-1	2.524	3.487	4.714	5.399	5.260	-	-	-	-	-	2.524	3.487	4.714	5.399	5.260
	Liquide middelen per 31-12	3.487	4.714	5.399	5.260	5.452	-	-	-	-	-	3.487	4.714	5.399	5.260	5.452

8 Scenario's en gevoeligheidsanalyse DAEB-tak

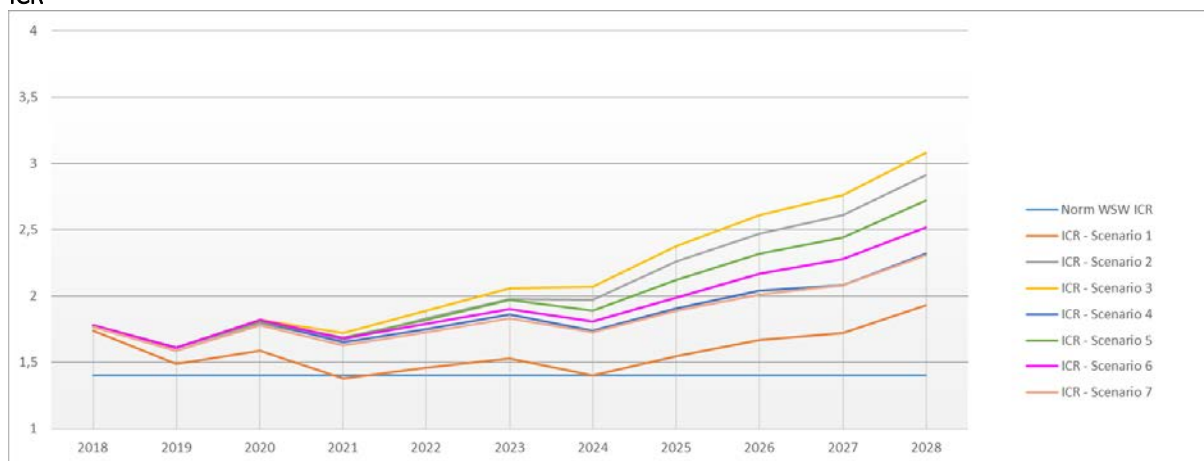
8.1 Scenario's DAEB-tak

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op diverse scenario's. We hebben begin november 2018 samen met MT/RvC een zevental scenario's besproken. Deze worden hieronder weergegeven:

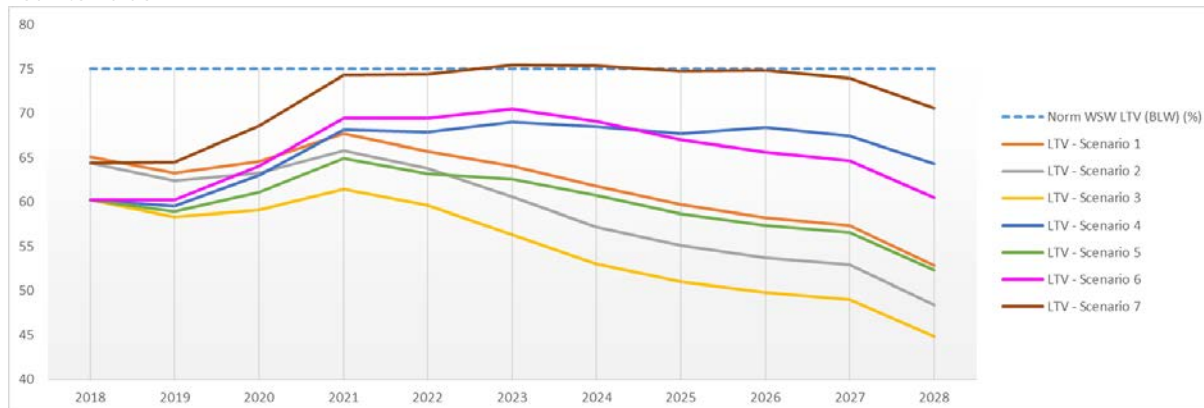
- Scenario 1: Huuraanpassing 0%
- Scenario 2: Huuraanpassing inflatievolgend (huidig huurbeleid)
- Scenario 3: Streefhuurniveau 72,5% (+2,5%)
- Scenario 4: Scenario 3 + Duurzaamheid CO2 neutraal in 2050
- Scenario 5: Scenario 3 + Duurzaamheid CO2 neutraal in 2050 met innovatie/inkoopvoordelen/samenwerking
- Scenario 6: Scenario 3 + 5 en 5 jaar 25 verhuureenheden jaarlijks extra
- Scenario 7: Scenario 2 + 4 + Duurzaamheid CO2 neutraal in 2050 en 10 jaar 25 verhuureenheden jaarlijks extra

Deze scenario's leiden tot de volgende ratio's DAEB-tak (ICR, Loan to Value en Solvabiliteit) weergegeven in de onderstaande grafieken:

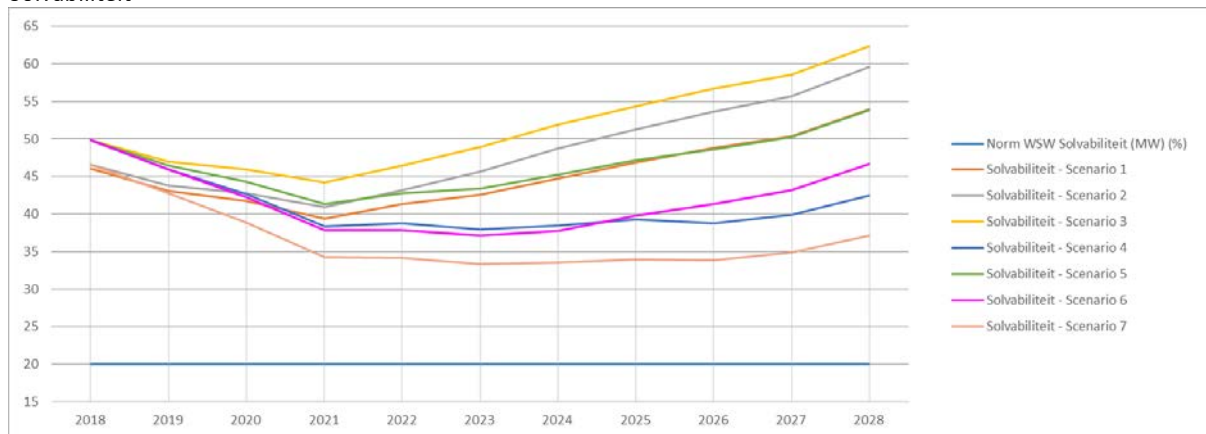
ICR



Loan to Value



Solvabiliteit



Het voorkeursscenario is scenario 6. Deze is als zodanig in de hele Begroting 2019 nader uitgewerkt.

8.2 Gevoeligheidsanalyse DAEB-tak

Hieronder wordt nog een gevoeligheidsanalyse gepresenteerd met de volgende onzekerheden:

- Basisscenario met toename rente van 1% na 2022
- Basisscenario met bouwkostenstijging die minimaal 1,5% boven huurstijging zit.

8.2.1 Basisscenario met toename rente van 1% na 2022

	<i>Norm</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
ICR	>1,4	1,6	1,8	1,7	1,8	1,9
Loan to Value	<75,0	62,2	66,1	71,4	71,5	72,4
Solvabiliteit	>20,0	44,1	40,4	36,1	36,1	35,2
Dekkingsratio	<70,0	32,3	33,9	35,9	35,5	35,5

We voldoen nog steeds aan alle ratio's.

8.2.2 Basisscenario met bouwkostenstijging die minimaal 1,5% boven huurstijging zit vanaf 2019

	<i>Norm</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
ICR	>1,4	1,6	1,8	1,7	1,8	1,9
Loan to Value	<75,0	61,3	65,1	70,4	70,4	71,4
Solvabiliteit	>20,0	44,8	41,2	36,9	36,9	36,1
Dekkingsratio	<70,0	32,2	33,7	35,8	35,4	35,4

We voldoen nog steeds aan alle ratio's.

9 Conclusies meerjarenbegroting 2019-2023

De financiële gevolgen op bedrijfsniveau volgens de meerjarenbegroting 2019-2023 wordt op de volgende aspecten beoordeeld:

- Interest Coverage Ratio
- Loan to Value o.b.v. beleidswaarde
- Solvabiliteitsratio o.b.v. marktwaarde
- Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de conclusies van het DAEB- en niet-DAEB gesaldeerd (WSW) en afzonderlijk (Aw).

9.1 Conclusies DAEB en niet-DAEB gesaldeerd

	<i>Norm</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
ICR	>1,4	1,6	1,8	1,7	1,8	1,9
Loan to Value	<75,0	60,5	63,9	68,7	68,5	69,2
Solvabiliteit	>20,0	43,2	39,8	35,7	35,9	35,3
Dekkingsratio	<70,0	32,3	33,7	35,5	35	34,9

We voldoen aan alle ratio's op bedrijfsniveau. De ICR stijgt vanaf 2021 geleidelijk. Dit komt met name door de toename van de nieuwbouwportefeuille de komende jaren. De solvabiliteit en loan to value voldoen in alle jaren ruimschoots.

9.2 Conclusies DAEB-tak

	<i>Norm</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
ICR	>1,4	1,6	1,8	1,7	1,8	1,9
Loan to Value	<75,0	62,0	65,9	71,2	71,2	72,2
Solvabiliteit	>20,0	44,3	40,6	36,3	36,3	35,5
Dekkingsratio	<70,0	32,2	33,7	35,8	35,4	35,4

We voldoen aan alle ratio's op de DAEB-tak. De DAEB-tak, welke bij ons 95,5% van de huuropbrengsten realiseert, ontwikkelt zich nagenoeg op een zelfde wijze als de TI als geheel.

9.3 Conclusies Niet-DAEB-tak

	<i>Norm</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
ICR	>1,8	2,1	3,1	3,4	3,3	3,7
Loan to Value	<75,0	38,1	33,6	28,9	24,3	20,1
Solvabiliteit	>40,0	68,1	72,3	77,1	81,6	86,4
Dekkingsratio	<70,0	36,4	32,4	27,7	23,3	19,4

We voldoen aan alle ratio's op de niet-DAEB-tak.