

# Begroting 2020



**Woonvizier**

Middelmeede 40  
4921 BZ Made

Telefoon (0162) 67 98 00

[info@woonvizier.net](mailto:info@woonvizier.net)

[www.woonvizier.net](http://www.woonvizier.net)

## Inhoud

1	Voorwoord .....	1
2	Jaarplan 2020 en nadere uitgangspunten .....	2
2.1	Jaarplan 2020 .....	2
2.2	Nadere uitgangspunten .....	2
3	Resultatenbegroting 2020 .....	5
3.1	Huuropbrengsten en opbrengsten en lasten servicecontracten.....	6
3.2	Toelichting lasten verhuur- en beheeractiviteiten .....	6
3.3	Toelichting onderhoudskosten.....	9
3.4	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	13
3.5	Vastgoed in ontwikkeling en verkoop vastgoedportefeuille.....	13
3.6	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	13
3.7	Nettoresultaat overige bedrijfsopbrengsten en leefbaarheid .....	13
4	Investeringsbegrotingen.....	15
4.1	Investeringsbegroting nieuwbouw huur .....	15
4.2	Investeringsbegroting koop.....	17
4.3	Te activeren onderhoud .....	17
4.4	Aankoop grond .....	17
4.5	Investeringsbegroting ten dienste van de exploitatie .....	17
4.6	Externe kosten bij verkoop .....	18
5	Treasury.....	19
5.1	Inleiding treasury.....	19
5.2	Borgingsplafond & financiering DAEB-activiteiten en niet-DAEB activiteiten .....	19
5.3	Vaststelling & goedkeuring.....	20
6	Fiscale paragraaf .....	22
6.1	Fiscale uitgangspunten .....	22
6.2	Status tot en met 2018 .....	22
6.3	Ontwikkeling vennootschapsbelasting 2019, 2020 en 2021 .....	23
6.4	Aandachtspunten en fiscale risico's .....	23
6.5	Scenario's.....	25
7	Meerjarenbegroting 2019-2024.....	27
7.1	Meerjarenresultatenprognose 2019-2024 .....	27
7.2	Meerjarenbalans 2019-2024 .....	28
7.3	Meerjaren liquiditeitsbegroting 2019-2024 .....	30

8	Financieel ‘knoppen-spel’ en gevoeligheidsanalyse DAEB-tak.....	31
8.1	Financieel knoppenspel DAEB-tak.....	31
8.2	Gevoeligheidsanalyse DAEB-tak .....	31
9	Conclusies meerjarenbegroting 2020-2024 .....	32
9.1	Conclusies DAEB en niet-DAEB gesaldeerd.....	32
9.2	Conclusies DAEB-tak.....	32
9.3	Conclusies Niet-DAEB-tak .....	32

## 1 Voorwoord

Het jaar voorafgaand aan het begrotingsjaar kende een aantal belangrijke thema's die allemaal een vervolg krijgen in 2020. De forse overschrijding op de onderhoudslasten was een van de tekenen dat de interne beheersing verder versterkt dient te worden. Hiervoor zijn in 2019 diverse maatregelen getroffen. En in 2020 krijgt dit een vervolg met onder andere de herinrichting van het primaire systemen het verder automatiseren van (administratieve) processen. Ook de verbetering van het inzicht in de voor de komende jaren benodigde budgetten voor planmatig onderhoud en het verduurzamen van het woningbezit zal bijdragen aan de versterking van de interne beheersing. Het betreft immers voor de komende jaren de uitgaven met de grootste impact. Vanwege deze onzekerheden is ten opzichte van voorgaand jaar niet meer gerekend met verlaging van duurzaamheidsuitgaven (50% ten opzichte van de investering berekend vanuit de Duurzaamheidsambitie). Ook is toevoeging van extra nieuwbouw (25 woningen per jaar) vooralsnog geschrapt.

Van WSG is in 2019 een omvangrijke zorgportefeuille overgenomen met afwijkende huurcontracten. In het begrotingsjaar wordt ingezet op de omzetting in meer reguliere huurcontracten. De impact hiervan vertaalt zich wellicht in een lagere huuropbrengst en lagere onderhoudskosten. Voorzichtigheidshalve is in dit verband in de begroting 2020 rekening gehouden met een afslag. Ook zullen we in 2020 onze visie op het zorgvastgoed en onze positie daarin actualiseren.

De hiervoor genoemde thema's doen zich voor in een organisatie die zich aan het ontwikkelen is. Hiermee wordt de opbrengst bedacht bij de fusie, klantwaarde, efficiency en ruimte voor strategie en beleid, gerealiseerd. Tegelijk hebbende inhoudelijke ontwikkelingen en de organisatieontwikkeling geleid tot mutaties in het personeelsbestand. Deze mutaties verhogen de werkdruk in de organisatie. Zeker ten opzichte van het gemiddelde in de branche heeft Woonvizio een relatief kleine werkorganisatie. In 2019 en 2020 is hierom rekening gehouden met extra inhuur van tijdelijk personeel. Daarom is het nieuwe Ondernemingsplan dat naar verwachting in het voorjaar van 2020 gereed zal zijn, van groot belang. Niet alleen wordt hiermee richting gegeven aan de strategische koers van Woonvizio voor de komende jaren maar ook zal dan duidelijk worden welke organisatie hierbij passend is.

Ellen van Beijsterveldt  
Directeur-Bestuurder

## 2 Jaarplan 2020 en nadere uitgangspunten

### 2.1 Jaarplan 2020

Woonvizier heeft op 21 juni 2017 haar Ondernemingsplan 2017 - 2020 goedgekeurd en vastgesteld. De daarin opgenomen activiteiten worden jaarlijks in een Jaarplan verwerkt. Dit Jaarplan wordt integraal opgenomen in de Begroting van enig jaar. Voor 2020 betreft het feitelijk de speerpunten en activiteiten gepland in 2020 welke voortvloeien uit het Ondernemingsplan 2017 – 2020.

Inmiddels heeft Woonvizier haar eerste Visitatie achter de rug. Deze Visitatie betrof de voorgenomen en gerealiseerde prestaties in de jaren 2014 tot en met 2017. Deze periode betreft deels de prestaties van voor en deels van na de fusie. Om vanuit de Visitatie verbeterpunten op te halen voor de strategische ontwikkeling van Woonvizier is deelgenomen aan het Visitatie experiment. Hiermee werd het mogelijk in te zoomen op de periode na fusie. Uit het Visitatierapport blijkt duidelijk op welke gebieden Woonvizier zich kan ontwikkelen.

Parallel is intern een organisatieontwikkelingstraject gestart. Tijdens een startbijeenkomst in 2018 zijn individueel de gedachten over verleden, heden en toekomst opgehaald. Dit heeft geleid tot drie collectieve thema's, DNA, Klantwaarde en Samenwerking. Werkgroepen zijn deze thema's voor Woonvizier aan het uitwerken. Dit proces raakt zowel de inhoud van het werk als ook de cultuur van Woonvizier

Aansluitend is in 2019 gestart met het opstellen van een nieuw Ondernemingsplan. Het proces om te komen tot een nieuw Ondernemingsplan wordt ingestoken van buiten naar binnen en van onder naar boven. Het proces is gestart met interviews met medewerkers. Uit de interviews zijn drie thema's naar voren gekomen waarmee de medewerkers aangevuld met leden van de huurdersvereniging en de RvC op expeditie gaan. De thema's zijn van klantgericht naar klantgezicht, lokale kleur en verstandig verduurzamen. In het Ondernemingsplan komt de uitkomst van de expedities, de visitatie en het organisatieontwikkelingstraject bijeen om de strategische richting van Woonvizier voor de komende jaren te bepalen.

Deze ontwikkelingen hebben voor nu geresulteerd in het loslaten van de activiteiten uit het Ondernemingsplan 2017 – 2020. Besloten is in te zetten op een nieuwe strategische richting voor Woonvizier en activiteiten die hieraan ondersteunend zijn.

### 2.2 Nadere uitgangspunten

Begin oktober 2019 heeft de RvC het Begrotingskader 2020 goedgekeurd. Na het goedkeuren van het Begrotingskader is er meer duidelijkheid omtrent de Memo Onderhoud verbetering en beheer van BZK, Aw en WSW. Hierin wordt door de extern toezichthouders meer duiding gegeven aan de toerekening van organisatiekosten aan beheer en onderhoud. Hiermee is in de Begroting onverkort rekening gehouden.

Door de introductie van de beleidswaarde is het onderscheid voor uitgaven aan beheer en onderhoud nu extra actueel. Het verschil in uitgaven voor beheer en onderhoud in vergelijking tot de 'normering' in de marktwaarde verhuurde staat, wordt veel directer zichtbaar in de afslagen om te komen tot de beleidswaarde. Dit wordt ook wel bekend de "waterval" genoemd. Corporaties dienen in dit verband aan

te geven tegen welke gemiddelde uitgaven voor beheer en onderhoud zij de eeuwigdurende exploitatie van verschillende categorieën vastgoed uit gaan voeren. In het memo van BZK, Aw en WSW is de definiëring geëxpliciteerd en is daarbij aangescherpt ten opzichte van het kader dat uit de verschillende uitingen tot nog toe kon worden gedestilleerd. Volledig afgebakend zal dit onderwerp nooit worden. Er blijft ook nu nog ruimte voor interpretatieverschillen.

### 2.2.1 Definities onderhoud en beheer

De bedoeling van het memo is meer eenduidigheid omtrent definities. In dat kader is het wenselijk dat de scheidslijn tussen uitgaven voor onderhoud en investeringen (verbetering en achterstallig onderhoud) scherper wordt gedefinieerd. Verder is het wenselijk gebleken om de definities voor uitgaven voor beheer aan te scherpen.

- **Onderscheid onderhoud en verbetering**  
Woonvizier heeft het onderscheid tussen uitgaven voor onderhoud en verbetering verwerkt conform de memo van BZK, Aw en WSW. Uitgaven voor onderhoud worden ten laste van het resultaat gebracht en uitgaven voor verbetering worden geactiveerd. Overigens heeft dit niet tot wijzigingen geleid in de verwerking van onderhoud en verbetering in relatie tot voorgaande jaren.
- **Uitgaven voor beheer**  
Woonvizier heeft de uitgaven voor beheer verwerkt conform de Memo Onderhoud verbetering en beheer van BZK, Aw en WSW. Dit leidt tot wijzigingen in de toegerekende organisatiekosten ten opzichte van voorgaande jaren.

### 2.2.2 Toegerekende organisatiekosten

Het toepassen van de Memo Onderhoud verbetering en beheer van BZK, Aw en WSW en wel specifiek voor de beheeruitgaven leidt voor de bepaling van de toegerekende organisatiekosten tot onderstaande verdeling:

Functionele indeling resultatenrekening	Jaarrekening 2018	Prognose 2019	Begroting 2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	61,66%	51,78%	51,78%
Lasten onderhoudsactiviteiten	32,44%	34,53%	34,53%
Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	1,31%	1,13%	1,13%
Verkoop vastgoedportefeuille	2,09%	1,32%	1,32%
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,44%	0,66%	0,66%
Kosten overige activiteiten	2,05%	10,58%	10,58%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Bij de weergegeven verdeling wordt opgemerkt dat de verdeling in kolom Prognose 2019 nu is gebaseerd op de Memo. In de Begroting 2019 en voortgangsrapportages is nog de oude verdeling van de beheeruitgaven gehanteerd.

### 2.2.3 Beleidswaarde

In de Begroting, Jaarrekening en Voortgangsrapportages wordt in het kader van de Beleidswaarde naast de hiervoor weergegeven verdeling van de beheeruitgaven gerekend met normbedragen voor onderhouds- en beheeruitgaven. In onderstaande tabel volgen de normbedragen zoals gehanteerd in de Jaarrekening 2018 en de normbedragen zoals deze worden gehanteerd in de Jaarrekening 2019 en Begroting 2020 na toepassing van de Memo.

Normbedragen	Realisatie 2018	Prognose 2019	Begroting 2020
Onderhoud	1.311	1.896	1.896
Beheer	1.195	846	846
Totaal	2.506	2.742	2.742

Voor de jaarrekening 2019 en de begroting 2020 wordt de overhead verdeeld conform de functionele indeling. Dit betekent dat de onderhoudskosten worden toegerekend aan de norm onderhoud en de beheer- en verhuuruitgaven worden toegerekend aan de norm beheer. Daarnaast wordt rekening gehouden met het feit dat onder de beheerkosten niet vallen de kosten die samengaan met de bovenstaande activiteiten (zie paragraaf 2.2.1). Voor Woonvizier betekent dit dat zo'n 10,5% (kosten overige activiteiten) niet mogen worden toegerekend aan de beheernorm.

#### Conclusie

Het onverkort toepassen van de Memo van BZK, Aw en WSW voor de beleidswaarde ultimo 2019 leidt een stijging van de Beleidswaarde met circa € 3,5 miljoen. Het positief effect op de Loan to Value bedraagt circa 1%.



### 3 Resultatenbegroting 2020

x € 1.000	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Huuropbrengsten	18.659	19.559	19.803
Opbrengsten servicecontracten	559	716	725
Lasten servicecontracten	-594	-638	-604
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.740	-1.485	-1.485
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.885	-5.239	-6.273
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-4.071	-3.618	-4.223
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.928</b>	<b>9.295</b>	<b>7.943</b>
Baten verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	48	0
Lasten verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	-8	0
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	0	-19	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.596	2.315	2.011
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-15	-38	-37
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.005	-1.662	-1.172
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>576</b>	<b>615</b>	<b>802</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.197	-1.559	-4.685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.769	3.867	5.269
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>3.572</b>	<b>2.308</b>	<b>584</b>
Opbrengst overige activiteiten	38	-26	-4
Kosten overige activiteiten	-24	-303	-300
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>14</b>	<b>-329</b>	<b>-304</b>
Overige organisatiekosten	0	0	0
Leefbaarheid	-104	-80	-80
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.866	-3.669	-3.437
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.866</b>	<b>-3.669</b>	<b>-3.437</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>8.120</b>	<b>8.161</b>	<b>5.508</b>
Belastingen	-2.049	-2.984	-1.631
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>6.071</b>	<b>5.177</b>	<b>3.877</b>

### 3.1 Huuropbrengsten en opbrengsten en lasten servicecontracten

De stijging van de huuropbrengsten wordt veroorzaakt door de oplevering van nieuwbouwwoningen (projecten Zuideindsestraat en Olmhof) en door de huursomstijging (jaarlijkse huuraanpassing en huurharmonisatie bij mutatie).

### 3.2 Toelichting lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De toegerekende organisatiekosten vanuit de functionele indeling zien er als volgt uit:

Functionele indeling resultatenrekening	Begroting 2020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.485.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	979.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	33.000
Lasten behorende tot nettoresultaat verkopen	37.000
Overige activiteiten	300.000
<b>Totaal</b>	<b>2.834.000</b>

De kosten op basis van de categorale indeling zien er als volgt uit:

Categorale indeling resultatenrekening	Begroting 2020
Personeelslasten	1.924.000
Huisvestingskosten	122.000
Raad van Commissarissen	85.000
Algemene kosten	703.000
<b>Totaal</b>	<b>2.834.000</b>

Hieronder een specificatie van de kosten op basis van de categorale indeling:

x € 1	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
<b>3.2.1 Personeelslasten</b>	<b>1.896.000</b>	<b>1.896.000</b>	<b>1.924.000</b>
Lonen, soc. lasten en pensioenen	1.553.000	1.488.000	1.572.000
Inleenkrachten	160.000	225.000	185.000
Opleidingen	70.000	74.000	75.000
Overige personeelskosten	113.000	109.000	92.000
<b>3.2.2 Huisvestingskosten</b>	<b>102.000</b>	<b>102.000</b>	<b>122.000</b>
<b>3.2.3 Raad van Commissarissen</b>	<b>83.000</b>	<b>83.000</b>	<b>85.000</b>
Bezoldigingskosten	66.000	67.000	69.000
Opleiding- en advieskosten	10.000	5.000	5.000
Verzekering bestuurdersaansprakelijkheid	2.000	2.000	2.000
Overige kosten RvC	5.000	9.000	9.000
<b>3.2.4 Algemene kosten</b>	<b>696.000</b>	<b>786.000</b>	<b>703.000</b>
Advieskosten	120.000	176.000	170.000
Accountantskosten	98.000	143.000	60.000
Automatiseringskosten	255.000	247.000	260.000
Kop.-, drukw.-, porti-, telecomm.kn.	45.000	47.000	40.000
Huurdersvereniging en bewonersblad	46.000	51.000	52.000
Contributies en abonnementen	34.000	36.000	35.000
Advertentiekosten	1.000	5.000	2.000
Overige algemene kosten	97.000	81.000	84.000
<b>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>2.777.000</b>	<b>2.867.000</b>	<b>2.834.000</b>

### 3.2.1 Personeelskosten

In de begroting van de personeelslasten 2020 is naast de verplichte looninflatie van de Aw rekening gehouden met de formatie en de ondersteuning van de organisatie door derden. Dit op basis van de formatie en ondersteuning gedurende de laatste maanden van 2019, inclusief de kosten voor niet ingevulde vacatures. Ook in 2020 maken we nog gebruik van inhuurkrachten ter vervanging van nog niet ingevulde vacatures en huren we een externe controller in. In 2020 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. Ten slotte is rekening gehouden met de jaarlijkse periodieke verhoging van de salarissen.

De opleidingskosten zijn begroot op basis van 6% (2019: 6%) van het brutoloon (inclusief afronding), we zetten ook in 2020 nadrukkelijk in op organisatie- en personeelsontwikkeling.

### 3.2.2 Huisvestingskosten

De huisvestingskosten 2019 zijn verhoogd met een post voor liftonderhoud ten bedrage van € 20.000.

### 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. Voorzichtigheidshalve hebben we nog geen rekening gehouden met een mogelijk BTW-voordeel.

### 3.2.4 Algemene kosten

De algemene kosten in 2020 zijn in lijn met het begrootte bedrag in 2019. We verwachten een daling van de accountantskosten en een stijging van de advieskosten. We kopen specifieke advieskennis in. Dit op het gebied van onder andere treasury, fiscaliteit, zorgvastgoed, juridische ondersteuning, begeleiding Ondernemingsplan, taxaties zorgvastgoed en bedrijfsonroerend goed.

#### **Aedes Benchmark**

Op het deelgebied beheerlasten komen we naar verwachting in 2020 boven gemiddeld uit in de Aedes benchmark.

### 3.3 Toelichting onderhoudskosten

In onderstaand overzicht een opgave van de onderhoudskosten zoals opgenomen in de Begroting 2019, prognose 2019 en de Begroting 2020.

x € 1	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
<b>Niet planmatig onderhoud (NPO)</b>			
Reparatieverzoeken	729.000	1.079.000	1.200.000
Verbetering bij mutatie	814.000	964.000	969.000
Verbetering zittende huurders	380.000	430.000	479.000
<b>Totaal NPO</b>	<b>1.923.000</b>	<b>2.473.000</b>	<b>2.648.000</b>
<b>Planmatig onderhoud (PO)</b>			
Contract onderhoud	700.000	700.000	733.000
Cyclisch onderhoud	1.445.000	1.076.000	1.912.000
<b>Totaal PO</b>	<b>2.145.000</b>	<b>1.776.000</b>	<b>2.645.000</b>
<b>Totaal onderhoud excl. toegerekende organisatiekosten</b>	<b>4.068.000</b>	<b>4.249.000</b>	<b>5.293.000</b>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>	<b>817.000</b>	<b>990.000</b>	<b>979.000</b>
<b>Totaal onderhoud ten laste van het resultaat</b>	<b>4.885.000</b>	<b>5.239.000</b>	<b>6.272.000</b>
<b>Te activeren onderhoud</b>			
Woningverbetering	225.000	225.000	225.000
Projecten	107.000	257.000	126.000
Duurzaamheid	1.900.000	831.000	4.268.000
<b>Totaal te activeren onderhoud</b>	<b>2.232.000</b>	<b>1.313.000</b>	<b>4.619.000</b>
<b>Totaal onderhoudsuitgaven</b>	<b>7.117.000</b>	<b>6.552.000</b>	<b>10.891.000</b>

In bovenstaande tabel worden de lasten voor onderhoudsactiviteiten op basis van de bijgestelde Begroting 2019 vergeleken met de geprognostiseerde realisatie 2019 en de begrote cijfers 2020.

Op dit moment hebben we onvoldoende kennis van de kwaliteit van onze activa en de consequenties van onze Duurzaamheidsambitie. Dit terwijl de komende jaren hierin de grootste investeringen worden gedaan. Het kennisgebrek ten aanzien van de kwaliteit wordt versterkt door de verschillen bij de fusie en overname van WSG. Op 1 januari 2017 zijn Woningstichting Volksbelang en Woningstichting Goed Wonen gefuseerd tot Woonvizer. Bij deze fusie zijn de verschillende systemen zo goed mogelijk samengevoegd. Dit heeft evenwel geleid tot afwijkingen. Vervolgens is op 1 januari 2018 het bezit van WSG in de gemeente Drimmelen overgenomen. Ook deze omvangrijke portefeuille heeft een eigen vastlegging voor wat betreft de kwaliteit en hieraan gerelateerde toekomstige investeringen.

We vinden het inzicht in de kwaliteit van onze activa wel van wezenlijk belang. Hierom zijn we in 2019 begonnen met een conditiemeting bij 40% van onze activa. Begin 2020 wordt deze conditiemeting bij de

resterende activa uitgevoerd. Deze conditiemetingen vormen de basis voor de vastlegging van een integrale Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB) waarvan vastlegging in O-Prognose plaatsvindt.

De gemiddelde onderhoudskosten per verhuur eenheid (VHE) zijn wel in lijn met de landelijk gemiddelde onderhoudskosten. Dit evenwel met de beperking dat het cijfers over het boekjaar 2017 (Aedes benchmark 2018) betreft. Dat betekent dat we dat we er voor nu van uit gaan de totale ingerekende kastromen ten behoeve van het onderhoud in de komende jaren afdoende zullen zijn.

Hieronder volgt per post een korte toelichting.

- **Reparatieverzoeken**  
De begroting van het reparatie onderhoud is gebaseerd op de gerealiseerde kosten in de voorafgaande twee jaren. Hierbij wordt opgemerkt dat de cijfers over 2019 voorlopig zijn. Nu is nog onduidelijk in hoeverre de realisatie binnen budget blijft. Ook wordt een stijging van de kosten met circa 5% boven het niveau van de inflatie verwacht. Hierom is in de begroting 2020 een hoger budget opgenomen ten opzichte van voorgaand jaar.

Reparatieverzoeken	Aantal	Gemiddeld	Totaal
2019	2.630	409	1.078.000
2020	2.700	444	1.200.000

- **Verbetering bij mutatie**  
Deze post omvat alle werkzaamheden die bij mutatie van een woning worden uitgevoerd. De begroting van het mutatieonderhoud is gebaseerd op een aanname ten aanzien van het aantal mutaties en een gemiddeld bedrag per mutatie. In de begroting van 2020 is uitgegaan van een mutatiegraad van 6,3%. Dit resulteert in naar verwachting 170 mutaties in 2020. Gebaseerd op een richtprijs van € 5.700 gemiddeld per mutatie is er een bedrag begroot van € 969.000.

Mutatieonderhoud	Graad	Aantal	Gemiddeld	Totaal
2019	Nb	Nb	Nb	964.000
2020	6,3%	170	5.700	969.000

- **Verbetering zittende huurders**  
Verbeteringen bij zittende huurders worden op verzoek en bij gebleken technische noodzaak uitgevoerd. Het betreft in de praktijk renovatie van de badkamer en/of de keuken en/of de toiletruimte. De werkzaamheden worden gepland uitgevoerd in het jaar volgend op het jaar van het verzoek. In principe bestaat hierom vooraf een goed beeld van de in het begrotingsjaar uit te voeren werkzaamheden en de financiële consequentie hiervan. Er is gerekend met een gemiddelde prijs voor een badkamer en-/of keuken en-/of toiletrenovatie. Om alle aanvragen in 2020 uit te kunnen voeren volstaat een bedrag van circa € 429.000. Aanvullend is rekening gehouden met een post onvoorzien van € 50.000, in verband met eventuele spoedrenovaties die geen uitstel dulden. Dit resulteert in een totaal bedrag voor verbetering bij zittende huurders van € 479.000.

Verbetering	Aantal	Gemiddeld	Totaal
2019	80	5.177	414.000
2020	80	5.362	479.000

- **Contractonderhoud**  
Deze post bestaat uit planmatige werkzaamheden met een één- of twee jarige cyclus. Voor meerdere posten hiervan zijn meerjarige onderhoudscontracten aangegaan. In 2020 komt het begrootte bedrag uit op € 733.000. Hierin is rekening gehouden met de opgeleverde nieuwbouw.
- **Planmatig onderhoud**  
De budgetten van het planmatig onderhoud 2020 kunnen we specificeren in een aantal hoofdonderdelen. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Planmatig onderhoud	Budget
Conditiemetingen	50.000
Gevelrenovatie	134.000
Dakrenovatie	70.000
Schilderwerk	280.000
Renovatie houten woningen	720.000
Renovatie Patrijsflat	12.000
Installaties	528.000
Voormalig WSG vastgoed	103.000
Brandvertragende middelen Prisma locaties	15.000
<b>Totaal Planmatig Onderhoud</b>	<b>1.912.000</b>

De begroting van het planmatig onderhoud is grotendeels gebaseerd op de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB). Hierin zijn de verschillende onderdelen van de activa opgenomen met hierbij per onderdeel een onderhoudscyclus op basis van de technische levensduur van het onderdeel. Zoals in de algemene toelichting bij de onderhoudskosten al vermeld, hebben we op dit moment onvoldoende inzicht in de kwaliteit van onze activa en de consequenties van onze Duurzaamheidsambitie. Immers in het kader van verduurzaming van de activa worden onderdelen van de activa die ook zijn opgenomen in de MJOB vervangen of opgewaardeerd. Door de verschillende herkomsten van de activa en de verschillende systemen waarin de betreffende MJOB is vastgelegd, lukt het onvoldoende het reguliere planmatig onderhoud en de ingrepen in het kader van de verduurzaming te matchen. Hierom is buiten de posten uit de MJOB een bedrag opgenomen voor conditiemetingen bij 60% van de activa. De conditiemeting bij 40% van de activa wordt in 2019 al uitgevoerd. Om deze reden is bij de van WSG overgenomen activa vooralsnog uitgegaan van de MJOB van WSG en als separate post opgenomen. De renovatie van de houten woningen was oorspronkelijk opgenomen in 2019. Toen evenwel enkel het schilderwerk en abusievelijk niet de posten voor kozijn- en dakvervanging. Besloten is de werkzaamheden in de Begroting 2020 volledig op te nemen op basis van opnamen en offerten uit 2019. Dergelijke onvolkomenheden moeten na afronding van de conditiemetingen tot het verleden behoren. Op basis van de conditiemetingen wordt een nieuwe actuele MJOB opgesteld en vastgelegd in O-Prognose.

- **Woningverbetering**  
Deze post staat voor het, op verzoek van huurders, opwaarderen van onderdelen van de woning. Het betreft bijvoorbeeld een vaste trap naar de zolder of het verplaatsen van de badkamer door

het opofferen van een slaapkamer. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is voor het jaar 2020 een bedrag begroot van € 225.000. Dit is in lijn met 2019, toen er eveneens € 225.000 werd begroot voor deze post. Het betreft investeringen omdat dekking wordt gevonden door of verhoging van de huurprijs van de onderhavige woning, of verlenging van de levensduur van de woning.

- Projecten

- Open verbranding toestellen

Voor het cv-geiser project (vervangen van open verbrandingstoestellen voor een cv-installatie) dat in 2019 loopt en uiterlijk in februari 2020 wordt afgerond is een bedrag van € 126.000 opgenomen voor de cv-installaties die in 2020 nog worden aangelegd. Dit is gebaseerd op maximaal 15 cv-installaties voor een maximaal bedrag van € 8.400 per installatie.

- Duurzaamheid

In 2018 is het Duurzaamheidsbeleid van Woonvizier vastgesteld. Hierin zijn tot 2050 investeringen in de verduurzaming van onze activa opgenomen voor een totaal bedrag van € 125 miljoen. In de Begroting 2019 is voorts vanaf 2020 gerekend met investeringen ten bedrage van 50% van de in het Duurzaamheidsbeleid opgenomen jaarlijkse budgetten.

Het toetsen en bijstellen van de ambitie vindt plaats na afronding van de pilot bij 27 woningen gestart in 2019 en gereed in 2020. Parallel worden de activa op een aantal facetten gedetailleerder in beeld gebracht. Omdat de consequenties voor de verduurzaming pas in de loop van 2020 in beeld worden gebracht, is voor de begroting van duurzaamheidsingrepen in 2020 voorzichtigheidshalve nog uitgegaan van 100% van het budget opgenomen in het Duurzaamheidsbeleid. Met dit budget worden in 2020 80 à 100 woningen in de kern Lage Zwaluwe verduurzaamd.

### Visualisatie pilotproject duurzaamheid 2019



Bestaande situatie



Uiteindelijke situatie



### 3.4 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Saneringsheffing	214.000	-	204.000
Verhuurderheffing	2.573.000	2.458.000	2.809.000
Bijdrageheffing Aw	21.000	21.000	21.000
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	6.000	6.000	7.000
Belastingen	773.000	812.000	813.000
Verzekeringen	81.000	79.000	79.000
Afschrijvingen	223.000	210.000	228.000
Obligoverplichting	-	-	30.000
Toegerekende organisatiekosten	180.000	32.000	32.000
<b>Overige directe operationele lasten</b>	<b>4.071.000</b>	<b>3.618.000</b>	<b>4.223.000</b>

De afzonderlijke posten zijn ingerekend conform het vastgestelde begrotingskader.

### 3.5 Vastgoed in ontwikkeling en verkoop vastgoedportefeuille

#### 3.5.1 Netto verkoopresultaat vastgoed in exploitatie

In de begroting 2020 is uitgegaan van de verkoop van 10 bestaande woningen per jaar. Dit komt neer op ongeveer € 1.768.000 (aannee 100% x WOZ 2019) in 2019.

### 3.6 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 3.6.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2020 bedraagt dit € 4.685.000 negatief. Het betreft de bouw van nieuwbouwhuurwoningen (Lage Zwaluwe West, Ganshoek, Zuideindsestraat en Olmhof). Ook zijn voorzichtigheidshalve de duurzaamheidsinvesteringen volledige onrendabel ingerekend.

#### 3.6.2 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 2020 zijn nu nog gebaseerd op het Handboek Marktwaarde 2018 De realisatie wordt uiteindelijk gebaseerd op het Handboek Marktwaarde 2019.

### 3.7 Nettoresultaat overige bedrijfsopbrengsten en leefbaarheid

#### 3.7.1 Nettoresultaat overige bedrijfsopbrengsten

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

#### 3.7.2 Leefbaarheid

De post leefbaarheid bestaat uit de volgende posten:

Sociale leefbaarheid (x € 1)	Prognose 2019	Prognose 2020
Bijdrage steunpunten (Patrijsflat, Kloosterhof, Onder de Toren) en huisvesting SWO	35.000	35.000
Buurtbemiddeling	4.000	4.000
Dorpsgericht werken	10.000	10.000
Ontmoetingsruimte Ganshoek	5.000	5.000
Klantenpanels inzetten	10.000	10.000
Klussendienst en wijkchouwen	2.000	2.000
Outreachinge schuldhulpverlening	7.000	7.000
Overige bewonersinitiatieven	7.000	7.000
<b>Totaal</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van Woonvizier 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.

## 4 Investeringsbegrotingen

De verwachte totale investeringen van Woonvizier bestaan uit:

Investerings (x € 1)	dPi-typering par. 7.3	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
4.1 Nieuwbouwinvesteringen huur	2.6A	5.040.000	853.000	5.787.000
4.2 Nieuwbouwinvesteringen koop	2.6B	802.000	516.000	498.000
4.3 Te activeren onderhoud	2.7A	2.218.000	1.313.000	4.619.000
4.4 Aankoop grond	2.6A	100.000	100.000	-
4.5 Investerings t.d.v.d. exploitatie	2.14A	150.000	125.000	412.000
4.6 Externe kosten bij verkoop	2.15A+B	24.000	35.000	31.000
<b>Totaal</b>		<b>8.334.000</b>	<b>2.942.000</b>	<b>11.347.000</b>

### 4.1 Investeringsbegroting nieuwbouw huur

In haar Volkshuisvestelijk bod heeft Woonvizier aan de gemeente Drimmelen aangeboden om voor eind 2021 150 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit bod is aansluitend vastgelegd in de prestatieafspraken. Met de gemeente Moerdijk is een intentieovereenkomst gesloten voor de bijdrage van Woonvizier in de leefbaarheid van het dorp Moerdijk. In dit kader wordt met de gemeente gesproken over een centrumontwikkeling waar de realisatie van enkele sociale huurwoningen wordt onderzocht. Vanuit dat gegeven, de afspraken met de gemeenten Drimmelen en Moerdijk, en de wensportefeuille van Woonvizier, worden projecten in ontwikkeling genomen. Onderstaand een korte beschrijving van de projecten die op dit moment hard of zacht in de (meerjaren)planning staan opgenomen.

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

Project	Aantal	2019	2020	2021	2022	2023	2024
887 Olmhof LZ	7	250	922				
202 LZW deelplan 2 LZ	14		250	1.930			
880 Markstraat TH	18-21			1.305	1.483		
888 Zuideindsestr MA	8	566	606				
889 Ganshoek fase II LZ	14	37	2.029				
861 Hofstedestraat MA	12			1.208	990		
891 Romboutstraat MA	24		1.980	2.460			
000 Terrein Van Iersel MA	20-25			500	2.063	2.062	
000 E-veld TH	15-20			1.538	1.238		
000 Centrumplan MD	16				1.320	1.640	
<b>Totaal</b>	<b>Ca. 153</b>	<b>853</b>	<b>5.787</b>	<b>8.941</b>	<b>7.094</b>	<b>3.702</b>	

Van de in de prestatieafspraken met de gemeente Drimmelen opgenomen ambitie van 150 toe te voegen woningen, zijn met de oplevering van project Ganshoek 64 woningen gerealiseerd. Aanvullend worden tot en met 2021 naar verwachting nog 67 woningen toegevoegd. Hiermee blijft de productie (131 woningen) achter bij de met de gemeente afgesproken ambitie. Tijdens periodiek overleg met de gemeente worden de mogelijkheden verkend om andere projecten naar voren te halen.

Onderstaand een korte toelichting op de meest concrete projecten:

- **Zuideindsestraat te Made** (besluitvorming RVC in oktober 2019)  
Het project Zuideindsestraat betreft de transformatie van de voormalige pastorie in Made die sinds eind augustus tot het eigendom van Woonvizier behoort. In het pand worden 8 kleine huurwoningen voor de doelgroep starter(s) / spoedzoekers gerealiseerd. Het betreft een doelgroep die op dit moment moeilijk aan een betaalbare woonruimte komt.
- **Olmhof te Lage Zwaluwe** (besluitvorming met de RVC in oktober 2019)  
Aan de Olmhof in Lage Zwaluwe staat de nieuwbouw van 7 levensloopbestendige woningen gepland. Eerder zijn op deze locatie waar 4 woningen gesloopt zijn.
- **Romboutsstraat te Made** (fasedocument initiatief- fase in behandeling)  
Aan de kruising van de Romboutsstraat en de van Gilsaan in Made heeft de gemeente een perceel in eigendom wat zich goed leent voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Op basis van een vraag uit de markt, prestatieafspraken en een locatiestudie is er een initiatief in behandeling voor de aankoop van de grond en de ontwikkeling van sociale levensloopbestendige appartementen.
- **Ganshoek deelplan II te Lage Zwaluwe** (voorbereiding bestemmingsplan)  
Nabij zorgcentrum de Ganshoek hebben we een resterende grondpositie in bezit. Het is de bedoeling hier 14 grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren.
- **Lage Zwaluwe West, deelplan 2, Vlashoek te Lage Zwaluwe**  
Het project Lage Zwaluwe West omvat naast levering van bouw- en woonrijpe grond aan commerciële ontwikkelaars en particulieren, de turn-key afname van 14 sociale huurwoningen. Zie voor dit project ook de toelichting bij paragraaf 4.2.2.

## 4.2 Investerings koop

### 4.2.1 Investerings

Het betreft het bouwrijp maken van de grondpositie Lage Zwaluwe West deelplan 2 (Vlashoek).

### 4.2.2 Verkoop

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<sup>e</sup> kwartaal 2020 70% te hebben verkocht, zodat aansluitend, de bouw kan starten.

## 4.3 Te activeren onderhoud

Zie toelichting paragraaf 3.3

## 4.4 Aankoop grond

Het betreft snippergroen in de gemeente Drimmelen, waarvoor eerder separate besluitvorming heeft plaatsgevonden en wordt in 2019 gerealiseerd.

## 4.5 Investerings ten dienste van de exploitatie

Investerings ten dienste van (x € 1)	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Vervoermiddelen	-	-	37.000
Inventaris (automatisering)	75.000	50.000	75.000
Huisvesting	75.000	75.000	300.000
<b>Totaal</b>	<b>150.000</b>	<b>125.000</b>	<b>412.000</b>

### 4.5.1 Vervoermiddelen

De directeur-bestuurder heeft conform de arbeidsovereenkomst recht op een nieuw vervoermiddel.

### 4.5.2 Inventaris (automatisering)

In 2020 verwachten in het kader van verdere digitalisering zo'n € 75.000 uit te geven. Dit heeft onder andere betrekking op:

- Modernisering primair systeem:
  - (XBIS-Online), geraamde kosten € 30.000.
  - Uitbreiding klantenportaal, geraamde kosten € 20.000.
- Integratie automatisering Woonvizier met ketenpartners. Geraamde kosten € 10.000.
- Implementeren cloud omgeving (Sharepoint / Teams). Geraamde kosten € 15.000.

### 4.5.3 Huisvesting

In 2019 is in het kader van duurzaamheid de kantoor verlichting vervangen door LED verlichting. In 2020 wordt een aanvang gemaakt met de verbouwing van het kantoor en het vervangen van het kantoormeubilair.

### 4.6 Externe kosten bij verkoop

Het betreft kosten die worden gemaakt bij verkoop van bestaande huurwoningen.

## 5 Treasury

### 5.1 Inleiding treasury

In de Begroting 2020 zijn de treasury activiteiten opgenomen voor dit jaar uit het treasury jaarplan. Het treasury jaarplan is één van de beheersinstrumenten van Woonvizio 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).

In 2019 heeft Woonvizio een financieringsstrategie opgesteld. De financieringsstrategie is een belangrijk onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Bij de opstelling van deze financieringsstrategie is aansluiting gezocht bij de beoordelingscriteria en – signalen van de Aw en het WSW. Verder is bij de opstelling van deze financieringsstrategie rekening gehouden met de wettelijke kaders en normen zoals opgenomen in het reglement financieel beleid en beheer en het treasurywet. In het Treasurywet is het 'speelveld' voor de treasury vastgelegd waarbij in voorliggende strategie het 'speltype' wordt vastgelegd.

Het treasuryjaarplan 2020 is gebaseerd op de begroting 2020 en meerjarenbegroting t/m 2029. Samen met het treasuryjaarplan vormen zij het financieel jaarplan (cf. BTiV artikel 105 lid 1 sub j).

### 5.2 Borgingsplafond & financiering DAEB-activiteiten en niet-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) heeft Woonvizio reeds ontvangen. Bij het aantrekken van financiering wordt rekening gehouden met het laatst verkregen borgingsplafond.

Onder het huidige borgingsplafond dat is afgegeven d.d. 30 juli 2019 (o.b.v. dPi-2018) is het borgingsplafond ultimo 2020 maximaal gesteld op € 109,3 miljoen. De verwachte DAEB-schuldpositie eind 2020 bedraagt € 104,6 miljoen (zie paragraaf 7.2). Er is dus voldoende ruimte (€ 4,7 miljoen) voor het aantrekken van WSW-geborgde financiering tot eind 2020. De belangrijkste kasstroomwijzigingen in 2020 ten opzichte van de begroting 2019 en het prognosejaar 2020 zijn:

- Verminderde uitgaven nieuwbouwinvesteringen: € 6,5 miljoen
- Verhoogde uitgaven duurzaamheidsinvesteringen: € 2,4 miljoen
- Diverse overige posten: € 0,6 miljoen

Rekening houdend met een 6-maands forwardperiode als maximale termijn voor het aantrekken van financiering met uitgestelde storting (conform regelgeving WSW) vraagt Woonvizio mandaat om financiering aan te trekken voor de geconsolideerde financieringsbehoefte (incl. werkkapitaal van 10% jaarhuur plus vergoedingen) tot 30 juni 2021 van € 20,4 miljoen, mits dit past binnen de beschikbare ruimte onder het borgingsplafond.

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 van ca. € 3,2 miljoen. Eind 2019 wordt een liquide middenstand verwacht van € 3,1 miljoen en eind 2020 van € 4,2 miljoen.

Woonvizier maakt gebruik van een (administratieve) rekening-courant verhouding DAEB en niet-DAEB-activiteiten. De DAEB-tak heeft € 2,7 miljoen geleend van de niet-DAEB tak, het rentepercentage bedraagt op dit moment 0 % (marktconform).

### 5.3 Vaststelling & goedkeuring

In 2020 zullen in ieder geval de volgende vermelde treasury-gerelateerde acties uitgevoerd/opgestart worden:

Acties waarvoor mandaat vereist is:

1. Aantrekken van WSW-geborgde financiering tot 30 juni 2021 tot maximaal € 20,4 miljoen, bestaande uit:
  - € 13,5 miljoen (nieuwe leningen/behoefte 2020)
  - € 1,9 miljoen (10% werkkapitaal/ gewenste liquiditeitsbuffer)
  - € 5,0 miljoen (behoefte januari 2021 t/m juni 2021)

Overzicht eindaflossingen financieringen gesorteerd op datum

Dealcode	Referentie	Type	Tegenpartij	Garantie	Gemeente in achtervang	Rente %	Hoofdsom	Einddatum
<b>LBBT004955</b>	40 / WSW 41784	Fixe	NWB BANK	WSW garantie	Drimmelen	3,860%	2.000.000	03-feb-2020
<b>LBBT007689</b>	WSW 48387	Roll over - variabel	BNG BANK	WSW garantie	Drimmelen	1M EUR +10 bpt	6.000.000	01-dec-2020
<b>LBBT002798</b>	015 / WSW 36754	Fixe	NWB BANK	WSW garantie	Drimmelen	4,385%	5.000.000	03-mei-2021

2. Overeenkomen dan wel aflossen van de opslagherziening op lening LBFS001707 per 1 april 2020 en lening LBBT0068 per 1 juli 2020.

Overzicht spread- & opslagherziening

Dealcode	Referentie	Type	Tegenpartij	Rente %	Hoofdsom	Herzieningsdatum	Einddatum
<b>LBFS001707</b>		Roll over	RABOBA NK	3M EUR +225 bpt	1.212.500	01-apr-2020	01-feb-2024
<b>LBBT006892</b>	WSW 42828	Basisrente- lening	NWB BANK	3,44% + 15 bpt	5.000.000	01-jul-2020	01-jul-2037



- Overeenkomen dan wel aflossen van de renteconversie op lening LBAN006280 per 1 maart 2020.

Overzicht renteconversies financieringen gesorteerd op datum

Dealcode	Referentie	Type	Tegenpartij	Rente %	Hoofdsom	Conversie-datum	Eind-datum	Voorwaarden
<b>LBAN0062</b>	15 / WSW	Annuïtair	BNG	4,300	345.009	01-mrt-2020	01-mrt-	Ja, 3 mnd 1/20%
<b>80</b>	42296		BANK	%			2040	clause

Overige acties (geen mandaat vereist):

- Monitoren van de wijzigingen in de zekerheidsstructuur van het WSW en eventuele gevolgen daarvan beoordelen.
- Desgewenst onderzoeken of deelname aan uitgifte van leningen via LIST Amsterdam gewenst is.

Doorlopende actiepunten (geen mandaat vereist):

- Doorlopend actiepunt: controleren of de beleidsdocumentatie voldoet aan de laatste wet- en regelgeving.
- Doorlopend actiepunt: controleren of bij het uitvoeren van treasury-activiteiten wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals die in de financieringsstrategie zijn geformuleerd.
- Doorlopend actiepunt: monitoren van de normen in het normenkader (zie treasury jaarplan 2020).
- Doorlopend actiepunt: evalueren van de dienstverlening van de huisbank (conform treasurywet 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 het in de bijlage opgenomen treasuryjaarplan, gaat de RvC tevens akkoord met de op treasury van toepassing zijnde normen, zoals vermeld in het Normenkader van het separate treasuryjaarplan.

## 6 Fiscale paragraaf

### 6.1 Fiscale uitgangspunten

Woonvizier heeft op basis van de begrotingscijfers de ingeschatte te betalen vennootschapsbelasting in de begroting 2020 – 2029 opgesteld. Hierbij merken we op dat:

- 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.
- Woonvizier heeft geen Individueel Convenant Horizontaal Toezicht gesloten met de Belastingdienst. Wel heeft Woonvizier 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 2018

Tot en met 2016 zijn Woningstichting Volksbelang en Woningstichting Goed Wonen zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Vanaf 1 januari 2017 zijn de twee entiteiten juridisch gefuseerd en verder gegaan onder de naam Woonvizier. De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2017 zijn ingediend bij de Belastingdienst. De aangifte vennootschapsbelasting 2018 is in concept gereed. De definitieve aanslagen zijn tot en met 2016 opgelegd. De Belastingdienst heeft voor het jaar 2017 aangekondigd een correctie te willen doorvoeren van € 104.300, omdat er een herinvesteringsreserve is gevormd bij de verkoop van afgewaardeerde woningen.

Op basis van de concept aangifte vennootschapsbelasting 2018 beschikt Woonvizier ultimo 2018 over de volgende verrekenbare verliezen:

	Volksbelang	Goed Wonen	Totaal
Beschikbare carry forward verliezen uit 2014	2.352.978	23.081	2.376.059
<b>Totaal beschikbare carry forward verliezen ultimo 2018</b>	<b>2.352.978</b>	<b>23.081</b>	<b>2.376.059</b>

### 6.3 Ontwikkeling vennootschapsbelasting 2019, 2020 en 2021

In onderstaand overzicht wordt inzichtelijk gemaakt wat de impact is van de afwaardering WOZ in relatie tot het prognose belastbaar bedrag.

(x € 1,0 miljoen)	2019	2020	2021
Prognose terugname afwaardering WOZ	6,9	2,3	0,7
Prognose belastbaar bedrag	10,5	6,5	5,8
Prognose betaalde/verschuldigde Vpb	2,6	1,7	1,2

De geprognosticeerde vennootschapsbelasting 2019 bedraagt € 2,6 miljoen en de latente vennootschapsbelasting bedraagt € 0,3 miljoen (afname verliesverrekening). In 2020 bedraagt de geprognosticeerde vennootschapsbelasting € 1,7 miljoen.

### 6.4 Aandachtspunten en fiscale risico's

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

- Lopende discussies met de Belastingdienst

Voor woningen die in het verleden zijn afgewaardeerd als gevolg van een gedaalde WOZ-waarde, heeft de Belastingdienst zich bij de aanslag 2017 op het standpunt gesteld dat voor de bepaling van de herinvesteringsreserve eerst de afwaardering moet worden teruggenomen. Aangezien niet duidelijk is welke woningen in de toekomst worden verkocht, is voor de toekomstige verkopen met dit standpunt geen rekening gehouden in de meerjarenbegroting. Voor 2017 betreft de voorgestelde correctie € 104.300. In de concept aangifte vennootschapsbelasting 2018 is het effect op € 67.900 ingeschat.
- Afwaardering

Zowel Volksbelang als 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. Voor een uitgebreide beschrijving van de afwaardering wordt verwezen naar "paragraaf 11. Afwaardering huurwoningen" in de bijlage. Ultimo 2018 is de afwaardering, op basis van de concept aangifte vennootschapsbelasting 2018, € 11.952.741. De mutatie van de afwaardering 2018 is gebaseerd op de ingeschatte WOZ-waarde 2020, peildatum 1-1-2019. Voor de inschatting is gerekend met een stijging van de WOZ-waarde met 7,2% (conform leidraad economische parameters dpi 2019 Noord-Brabant). 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.

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 2019" voor de provincie Noord-Brabant:

	2018	2019	2020	2021 e.v.
<b>Ontwikkeling</b>	7,2%	6,8%	4,4%	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.

- **Onderhoudsvoorziening**  
Ondanks dat vorming van de onderhoudsvoorziening naar de mening van onze adviseur pleitbaar is, heeft De Belastingdienst de afgelopen periode de vorming van de onderhoudsvoorziening bij veel corporaties ter discussie gesteld. Woonvizier heeft voor de fiscale meerjarenbegroting de vorming van de onderhoudsvoorziening voorzichtigheidshalve achterwege gelaten. De verwachting is dat door andere woningcorporaties over de fiscale onderhoudsvoorziening zal worden geprocedeerd. Woonvizier wil op het juiste moment bij de inspecteur de fiscale onderhoudsvoorziening proactief aanhangig te maken, waarbij we de ontwikkelingen rondom de zogenaamde piekvereiste blijven volgen. In de auditcommissie van 23 september 2019 is de fiscale onderhoudsvoorziening nader besproken en toegelicht. De auditcommissie deelt dit standpunt. Uiterlijk april 2021 moeten we een definitieve keuze gemaakt hebben. In paragraaf 4 is een scenario doorgerekend waarin rekening is gehouden met een onderhoudsvoorziening.
- **Waardering grondpositie Lage Zwaluwe West**  
Begin dit jaar heeft Woonvizier onder andere de grondposities Lage Zwaluwe West van WSG verworven. De positie van Lage Zwaluwe West die we reeds voor een deel in het bezit hadden heeft fiscaal een hogere waarde dan commercieel. Het een en ander is met de Belastingdienst destijds afgestemd. Gelet op de verwerving begin dit jaar en dat er in mei 2017 een tender uitgeschreven is voor uitpanden van de totale grondpositie, ziet Woonvizier mogelijkheden tot een fiscale afwaardering. Dit wordt de komende maanden nader uitgewerkt en afgestemd met onze adviseur. Voorzichtigheidshalve rekenen we niet met dit mogelijk voordeel. Mochten we daadwerkelijk tot de conclusie komen dat een aftrekpost gerechtvaardigd is, dan zullen we dit ook in afstemming doen met de inspecteur. De auditcommissie deelt dit standpunt.
- **Beperking renteaftrek (ATAD)**  
Sinds 1 januari 2019 is in de Wet op de Vennootschapsbelasting een nieuwe renteaftrekbeperking (ATAD) ingevoerd. De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 30% van de gecorrigeerde fiscale winst als rente in aftrek kan worden genomen. Tot € 1.000.000 rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel).  
  
Het effect van de renteaftrekbeperking voor Woonvizier is doorgerekend. Op basis van de huidige fiscale meerjarenbegroting is voor Woonvizier binnen de begrotingsperiode per saldo € 5.232.459 rente in aftrek beperkt. Rente die in aftrek wordt beperkt kan worden gestald en mogelijk in de toekomst alsnog worden afgetrokken. In de meerjarenbegroting is hier rekening mee gehouden.
- **Belastingplan 2020**  
In het belastingplan 2020 is opgenomen dat het tarief van de vennootschapsbelasting minder zal dalen dan eerder aangekondigd. In 2020 zal nog een tarief gelden van 25,00% (aangekondigd was

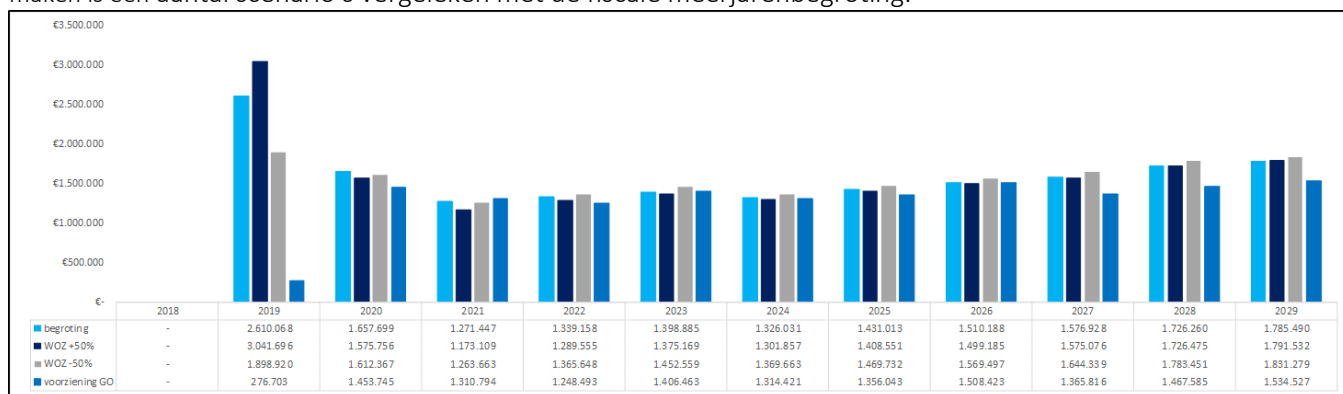
22,55%) In 2021 was een tarief voorgesteld van 20,50%. In de nieuwe plannen lijkt dit 21,70% te worden. In deze meerjarenbegroting is van de voorgestelde hogere tarieven uitgegaan.

- Planning liquiditeit

Uit de begroting blijkt dat Woonvizier voor het eerst over het boekjaar 2019 vennootschapsbelasting verschuldigd zal zijn. Op basis van de meerjarenbegroting is over 2019 €2.610.068 vennootschapsbelasting verschuldigd. Dit bedrag wordt in 2019 ook betaald.

## 6.5 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.



### 6.5.1 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 € 318.012, ten opzichte van een terug te nemen afwaardering van € 383.341 in de begroting.

Conclusie: Ten opzichte van de begroting, leidt dit scenario tot en met 2029 tot een verhoging van de verschuldigde belasting van € 124.791.

### 6.5.2 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 € 1.415.959, ten opzichte van een terug te nemen afwaardering van € 383.341 in de begroting.

Conclusie: Ten opzichte van de begroting, leidt dit scenario tot en met 2029 tot een verlaging van de verschuldigde belasting van € 372.053.

### 6.5.3 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 2029 € 16.075.653.

Conclusie: Ten opzichte van de begroting, leidt dit scenario in 2018 tot en met 2029 tot een verlaging van de verschuldigde belasting van € 3.390.157.

## 7 Meerjarenbegroting 2019-2024

### 7.1 Meerjarenresultatenprognose 2019-2024

Winst- en verliesrekening (in € 1.000)	Geconsolideerd						DAEB						Niet-DAEB					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Huuropbrengsten	19.559	19.803	20.116	21.112	21.884	22.723	18.564	18.802	19.103	20.080	20.842	21.663	995	1.001	1.013	1.032	1.042	1.060
Opbrengsten servicecontracten	716	725	736	749	762	776	670	679	690	702	714	727	46	46	46	47	48	49
Lasten servicecontracten	(638)	(604)	(612)	(621)	(631)	(642)	(625)	(592)	(600)	(609)	(619)	(629)	(13)	(12)	(12)	(12)	(12)	(13)
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.485)	(1.485)	(1.492)	(1.551)	(1.586)	(1.624)	(1.474)	(1.455)	(1.480)	(1.517)	(1.555)	(1.597)	(11)	(30)	(12)	(34)	(31)	(27)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(5.239)	(6.273)	(6.772)	(6.800)	(6.904)	(8.103)	(5.064)	(6.099)	(6.609)	(6.578)	(6.729)	(7.823)	(175)	(174)	(164)	(221)	(176)	(279)
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	(3.618)	(4.223)	(4.428)	(4.580)	(4.555)	(4.689)	(3.580)	(4.181)	(4.390)	(4.545)	(4.515)	(4.648)	(38)	(42)	(38)	(35)	(40)	(41)
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.295</b>	<b>7.943</b>	<b>7.548</b>	<b>8.309</b>	<b>8.970</b>	<b>8.441</b>	<b>8.491</b>	<b>7.154</b>	<b>6.714</b>	<b>7.533</b>	<b>8.138</b>	<b>7.693</b>	<b>804</b>	<b>789</b>	<b>833</b>	<b>777</b>	<b>831</b>	<b>749</b>
Baten verkoop vastgoed in ontwikkeling	48	-	1.769	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48	-	1.769	-	-	-
Lasten verkoop vastgoed in ontwikkeling	(8)	-	(282)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(282)	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	(19)	-	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)	-	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>1.468</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>1.468</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.315	2.011	2.118	2.220	2.288	2.191	2.033	1.705	2.118	2.220	1.945	2.191	282	306	-	-	343	-
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	(38)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	(37)	(37)	(37)	(38)	(39)	(40)	(1)	-	(1)	(1)	(1)	(1)
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.662)	(1.172)	(1.023)	(999)	(1.152)	(1.067)	(1.364)	(929)	(1.023)	(999)	(896)	(1.067)	(298)	(243)	-	-	(256)	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>615</b>	<b>802</b>	<b>1.057</b>	<b>1.182</b>	<b>1.096</b>	<b>1.083</b>	<b>632</b>	<b>739</b>	<b>1.058</b>	<b>1.183</b>	<b>1.010</b>	<b>1.084</b>	<b>(17)</b>	<b>63</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>86</b>	<b>(1)</b>
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.559)	(4.685)	(6.926)	(4.063)	(4.605)	(4.813)	(1.559)	(4.685)	(6.926)	(4.063)	(4.605)	(4.813)	-	-	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.867	5.269	6.116	7.045	7.676	7.940	3.792	5.105	5.927	6.830	7.451	7.710	75	164	189	215	225	230
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.308</b>	<b>584</b>	<b>(810)</b>	<b>2.982</b>	<b>3.071</b>	<b>3.127</b>	<b>2.233</b>	<b>420</b>	<b>(999)</b>	<b>2.767</b>	<b>2.846</b>	<b>2.897</b>	<b>75</b>	<b>164</b>	<b>189</b>	<b>215</b>	<b>225</b>	<b>230</b>
Opbrengst overige activiteiten	(26)	(4)	(3)	(2)	(1)	-	(26)	(5)	(4)	(3)	(3)	(2)	-	1	1	1	2	2
Kosten overige activiteiten	(303)	(300)	(305)	(312)	(320)	(328)	(297)	(294)	(299)	(306)	(314)	(322)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>(329)</b>	<b>(304)</b>	<b>(308)</b>	<b>(314)</b>	<b>(321)</b>	<b>(328)</b>	<b>(323)</b>	<b>(299)</b>	<b>(303)</b>	<b>(309)</b>	<b>(317)</b>	<b>(324)</b>	<b>(6)</b>	<b>(5)</b>	<b>(5)</b>	<b>(5)</b>	<b>(4)</b>	<b>(4)</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>(80)</b>	<b>(80)</b>	<b>(82)</b>	<b>(84)</b>	<b>(86)</b>	<b>(88)</b>	<b>(78)</b>	<b>(78)</b>	<b>(80)</b>	<b>(82)</b>	<b>(84)</b>	<b>(86)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	8	37	65	135	128	121	115	108	102	(135)	(128)	(121)	(107)	(72)	(37)
Rentelasten en soortgelijke kosten	(3.669)	(3.437)	(3.393)	(3.416)	(3.456)	(3.317)	(3.639)	(3.413)	(3.376)	(3.406)	(3.452)	(3.317)	(30)	(24)	(17)	(10)	(3)	-
Rentelasten interne lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentebaten interne lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>(3.669)</b>	<b>(3.437)</b>	<b>(3.393)</b>	<b>(3.408)</b>	<b>(3.419)</b>	<b>(3.252)</b>	<b>(3.504)</b>	<b>(3.285)</b>	<b>(3.255)</b>	<b>(3.291)</b>	<b>(3.344)</b>	<b>(3.215)</b>	<b>(165)</b>	<b>(152)</b>	<b>(138)</b>	<b>(117)</b>	<b>(75)</b>	<b>(37)</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>8.161</b>	<b>5.508</b>	<b>5.480</b>	<b>8.667</b>	<b>9.311</b>	<b>8.983</b>	<b>7.451</b>	<b>4.651</b>	<b>3.135</b>	<b>7.801</b>	<b>8.249</b>	<b>8.049</b>	<b>710</b>	<b>857</b>	<b>2.344</b>	<b>867</b>	<b>1.061</b>	<b>935</b>
Belastingen	(2.984)	(1.631)	(1.264)	(1.323)	(1.374)	(1.300)	(2.812)	(1.630)	(1.110)	(1.176)	(1.210)	(1.149)	(172)	(1)	(154)	(147)	(164)	(151)
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verw erk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie netto vermogensw aarde niet-DAEB	-	-	-	-	-	-	538	857	2.190	720	898	783	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>5.177</b>	<b>3.877</b>	<b>4.216</b>	<b>7.344</b>	<b>7.937</b>	<b>7.683</b>	<b>5.177</b>	<b>3.878</b>	<b>4.215</b>	<b>7.345</b>	<b>7.937</b>	<b>7.683</b>	<b>538</b>	<b>856</b>	<b>2.190</b>	<b>720</b>	<b>897</b>	<b>784</b>
Resultaat aandeel derden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Netto groepsresultaat na belastingen</b>	<b>5.177</b>	<b>3.877</b>	<b>4.216</b>	<b>7.344</b>	<b>7.937</b>	<b>7.683</b>	<b>5.177</b>	<b>3.878</b>	<b>4.215</b>	<b>7.345</b>	<b>7.937</b>	<b>7.683</b>	<b>538</b>	<b>856</b>	<b>2.190</b>	<b>720</b>	<b>897</b>	<b>784</b>

## 7.2 Meerjarenbalans 2019-2024

ACTIVA (in € 1.000)	Geconsolideerd						DAEB						Niet DAEB					
	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024
<b>A. VASTE ACTIVA</b>																		
<b>I Immateriële vaste activa</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Bouw claims	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Goodw ill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>	<b>357.057</b>	<b>366.182</b>	<b>377.213</b>	<b>389.621</b>	<b>398.846</b>	<b>405.262</b>	<b>342.758</b>	<b>352.571</b>	<b>364.021</b>	<b>376.824</b>	<b>386.689</b>	<b>393.332</b>	<b>14.299</b>	<b>13.611</b>	<b>13.192</b>	<b>12.797</b>	<b>12.157</b>	<b>11.930</b>
1. DAEB vastgoed in exploitatie	341.330	349.776	360.592	373.564	386.689	393.332	341.330	349.776	360.592	373.564	386.689	393.332	-	-	-	-	-	-
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.188	11.109	11.298	11.513	11.481	11.711	-	-	-	-	-	-	11.188	11.109	11.298	11.513	11.481	11.711
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	1.647	3.014	3.648	3.478	219	219	1.428	2.795	3.429	3.260	-	-	219	219	219	218	219	219
<b>III. Materiële vaste activa</b>	<b>4.596</b>	<b>4.780</b>	<b>4.905</b>	<b>4.765</b>	<b>4.635</b>	<b>4.500</b>	<b>4.421</b>	<b>4.626</b>	<b>4.768</b>	<b>4.646</b>	<b>4.534</b>	<b>4.417</b>	<b>175</b>	<b>154</b>	<b>137</b>	<b>119</b>	<b>101</b>	<b>83</b>
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitati	4.596	4.780	4.905	4.765	4.635	4.500	4.421	4.626	4.768	4.646	4.534	4.417	175	154	137	119	101	83
<b>IV Financiële vaste activa</b>	<b>797</b>	<b>785</b>	<b>773</b>	<b>769</b>	<b>775</b>	<b>780</b>	<b>20.758</b>	<b>21.452</b>	<b>23.478</b>	<b>24.043</b>	<b>24.796</b>	<b>25.433</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>181</b>	<b>181</b>
1. Deelnemingen	108	108	108	108	108	108	-	-	-	-	-	-	108	108	108	108	108	108
2. Latente belastingen	368	356	344	340	346	351	419	407	395	391	397	402	(51)	(51)	(51)	(51)	(51)	(51)
3. Starterslening SVN	321	321	321	321	321	321	197	197	197	197	197	197	124	124	124	124	124	124
4. Interne lening debet	-	-	-	-	-	-	2.910	2.759	2.607	2.456	2.305	2.154	-	-	-	-	-	-
5. Netto vermogensw aarde niet-DAEB	-	-	-	-	-	-	17.232	18.089	20.279	20.999	21.897	22.680	-	-	-	-	-	-
6. Interne rekening courant DAEB-Niet DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Som der vaste activa</i>	<i>362.450</i>	<i>371.747</i>	<i>382.891</i>	<i>395.155</i>	<i>404.256</i>	<i>410.542</i>	<i>367.937</i>	<i>378.649</i>	<i>392.267</i>	<i>405.513</i>	<i>416.019</i>	<i>423.182</i>	<i>14.655</i>	<i>13.946</i>	<i>13.510</i>	<i>13.097</i>	<i>12.439</i>	<i>12.194</i>
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>																		
<b>I Voorraden</b>	<b>292</b>	<b>292</b>	<b>292</b>	<b>292</b>	<b>292</b>	<b>292</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>265</b>
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	265	265	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	27	27	-	-	-	-	-	-
<b>II Onderhanden projecten</b>	<b>5.784</b>	<b>2.682</b>	<b>3.531</b>	<b>3.531</b>	<b>3.531</b>	<b>3.531</b>	-	-	-	-	-	-	<b>5.784</b>	<b>2.682</b>	<b>3.531</b>	<b>3.531</b>	<b>3.531</b>	<b>3.531</b>
1. Onderhanden projecten	5.784	2.682	3.531	3.531	3.531	3.531	-	-	-	-	-	-	5.784	2.682	3.531	3.531	3.531	3.531
<b>III Vorderingen</b>	<b>623</b>	<b>623</b>	<b>623</b>	<b>623</b>	<b>623</b>	<b>623</b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>3.183</b>	<b>3.183</b>	<b>3.183</b>	<b>3.184</b>	<b>3.184</b>	<b>3.183</b>
1. Huurdebiteuren	189	189	189	189	189	189	187	187	187	187	187	187	2	2	2	2	2	2
2. Overheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Overige vorderingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Vorderingen op maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	434	434	434	434	434	434	-	-	-	-	-	-	434	434	434	434	434	434
6. Overlopende activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Vorderingen op de DAEB-tak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.747	2.747	2.747	2.748	2.748	2.747
<b>IV Effecten</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Effecten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>V Liquide middelen</b>	<b>3.130</b>	<b>4.193</b>	<b>4.895</b>	<b>4.950</b>	<b>5.430</b>	<b>5.826</b>	<b>2.528</b>	-	-	-	-	-	<b>602</b>	<b>4.193</b>	<b>4.895</b>	<b>4.950</b>	<b>5.430</b>	<b>5.826</b>
1. Liquide middelen	3.130	4.193	4.895	4.950	5.430	5.826	2.528	-	-	-	-	-	602	4.193	4.895	4.950	5.430	5.826
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>9.829</i>	<i>7.790</i>	<i>9.341</i>	<i>9.396</i>	<i>9.876</i>	<i>10.272</i>	<i>2.742</i>	<i>214</i>	<i>214</i>	<i>214</i>	<i>214</i>	<i>214</i>	<i>9.834</i>	<i>10.323</i>	<i>11.874</i>	<i>11.930</i>	<i>12.410</i>	<i>12.805</i>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>372.279</b>	<b>379.537</b>	<b>392.232</b>	<b>404.551</b>	<b>414.132</b>	<b>420.814</b>	<b>370.679</b>	<b>378.863</b>	<b>392.481</b>	<b>405.727</b>	<b>416.233</b>	<b>423.396</b>	<b>24.489</b>	<b>24.269</b>	<b>25.384</b>	<b>25.027</b>	<b>24.849</b>	<b>24.999</b>



PASSIVA (in € 1.000)	Geconsolideerd						DAEB						Niet-DAEB					
	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>																		
<b>I. Totaal eigen vermogen</b>	<b>263.653</b>	<b>267.530</b>	<b>271.746</b>	<b>279.090</b>	<b>287.027</b>	<b>294.710</b>	<b>263.653</b>	<b>267.531</b>	<b>271.746</b>	<b>279.091</b>	<b>287.028</b>	<b>294.711</b>	<b>17.232</b>	<b>18.088</b>	<b>20.278</b>	<b>20.998</b>	<b>21.895</b>	<b>22.679</b>
1. Eigen vermogen	263.653	267.531	271.746	279.091	287.028	294.710	263.653	267.531	271.746	279.091	287.028	294.710	17.232	18.088	20.278	20.998	21.895	22.679
<b>D. EGALISATIEREKENING</b>																		
<b>I. Totaal egalisiatierekening</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Egalisiatierekening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>E. VOORZIENINGEN</b>																		
<b>I. Totaal voorzieningen</b>	<b>83</b>	-	<b>123</b>	-	-	-	<b>83</b>	-	<b>123</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureren	83	-	123	-	-	-	83	-	123	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Overige voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>																		
<b>I. Totaal langlopende schulden</b>	<b>104.419</b>	<b>107.908</b>	<b>116.349</b>	<b>121.401</b>	<b>123.025</b>	<b>122.132</b>	<b>100.236</b>	<b>104.651</b>	<b>114.017</b>	<b>119.995</b>	<b>122.545</b>	<b>122.132</b>	<b>7.093</b>	<b>6.016</b>	<b>4.939</b>	<b>3.862</b>	<b>2.785</b>	<b>2.154</b>
1. Leningen kredietinstellingen	101.543	105.638	114.684	120.342	122.571	122.132	100.236	104.651	114.017	119.995	122.545	122.132	1.307	987	667	347	26	-
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	2.154
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>																		
<b>I. Totaal kortlopende schulden</b>	<b>4.124</b>	<b>4.099</b>	<b>4.014</b>	<b>4.060</b>	<b>4.080</b>	<b>3.972</b>	<b>6.707</b>	<b>6.681</b>	<b>6.595</b>	<b>6.641</b>	<b>6.660</b>	<b>6.553</b>	<b>164</b>	<b>165</b>	<b>167</b>	<b>167</b>	<b>169</b>	<b>166</b>
1. Schulden aan leveranciers	1.233	1.233	1.233	1.233	1.233	1.233	1.125	1.125	1.124	1.124	1.124	1.124	108	108	109	109	109	109
2. Belastingen en premies soc. Verzekeringen	596	596	596	596	596	596	556	556	556	556	556	556	40	40	40	40	40	40
3. Overige schulden	549	549	549	549	549	549	535	535	535	535	535	535	14	14	14	14	14	14
4. Overlopende passiva	1.746	1.721	1.636	1.682	1.702	1.594	1.744	1.718	1.633	1.678	1.697	1.591	2	3	4	4	6	3
5. Schulden aan de DAEB-tak	-	-	-	-	-	-	2.747	2.747	2.747	2.748	2.748	2.747	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>372.279</b>	<b>379.537</b>	<b>392.232</b>	<b>404.551</b>	<b>414.132</b>	<b>420.814</b>	<b>370.679</b>	<b>378.863</b>	<b>392.481</b>	<b>405.727</b>	<b>416.233</b>	<b>423.396</b>	<b>24.489</b>	<b>24.269</b>	<b>25.384</b>	<b>25.027</b>	<b>24.849</b>	<b>24.999</b>

### 7.3 Meerjaren liquiditeitsbegroting 2019-2024

DPI codering	Geconsolideerd						DAEB						Niet-DAEB						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
<b>A. OPERATIONELE KASSTROOM</b>																			
	<b>2.024</b>	<b>2.669</b>	<b>2.621</b>	<b>3.407</b>	<b>3.948</b>	<b>3.532</b>	<b>1.565</b>	<b>2.017</b>	<b>2.089</b>	<b>2.883</b>	<b>3.343</b>	<b>2.962</b>	<b>459</b>	<b>652</b>	<b>532</b>	<b>524</b>	<b>605</b>	<b>570</b>	
1.1	Huren	19.558	19.802	20.115	21.112	21.885	22.726	18.563	18.802	19.105	20.081	20.840	21.662	995	1.000	1.010	1.031	1.045	1.064
1.2	Vergoedingen leveringen en diensten	652	661	672	685	698	712	606	615	626	638	650	663	46	46	46	47	48	49
1.4	Overige ontvangsten	38	60	61	62	63	64	38	59	60	60	61	62	-	1	1	2	2	2
1.5A	Renteontvangsten exclusief interne lening	-	-	-	8	37	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	37	65
1.5B	Renteontvangsten interne lening	-	-	-	-	-	-	135	128	121	115	108	102	(135)	(128)	(121)	(115)	(108)	(102)
	<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>20.248</b>	<b>20.523</b>	<b>20.848</b>	<b>21.867</b>	<b>22.683</b>	<b>23.567</b>	<b>19.342</b>	<b>19.604</b>	<b>19.912</b>	<b>20.894</b>	<b>21.659</b>	<b>22.489</b>	<b>906</b>	<b>919</b>	<b>936</b>	<b>973</b>	<b>1.024</b>	<b>1.078</b>
1.7	Personeelsuitgaven	(1.488)	(1.572)	(1.608)	(1.647)	(1.688)	(1.730)	(1.458)	(1.541)	(1.576)	(1.614)	(1.656)	(1.698)	(30)	(31)	(32)	(33)	(32)	(32)
1.8	Onderhoudsuitgaven	(4.849)	(5.293)	(5.777)	(5.781)	(5.862)	(7.034)	(4.694)	(5.138)	(5.634)	(5.579)	(5.704)	(6.774)	(155)	(155)	(143)	(202)	(158)	(260)
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	(2.908)	(2.758)	(2.794)	(2.854)	(2.918)	(2.983)	(2.850)	(2.705)	(2.739)	(2.800)	(2.862)	(2.926)	(58)	(53)	(55)	(54)	(56)	(57)
1.10A	Rentelasten exclusief interne lening	(3.803)	(3.461)	(3.478)	(3.371)	(3.436)	(3.422)	(3.773)	(3.438)	(3.461)	(3.361)	(3.432)	(3.422)	(30)	(23)	(17)	(10)	(4)	-
1.10 B	Rentelasten interne lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.11A	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk vh resultaat	(27)	(262)	(264)	(267)	(271)	(275)	(27)	(260)	(263)	(266)	(269)	(273)	-	(2)	(1)	(1)	(2)	(2)
1.11B	Verhuurdersheffing	(2.458)	(2.809)	(2.972)	(3.137)	(3.094)	(3.197)	(2.458)	(2.808)	(2.972)	(3.137)	(3.093)	(3.196)	-	(1)	-	-	(1)	(1)
1.12	Leefbaarheid	(80)	(80)	(82)	(84)	(86)	(88)	(78)	(78)	(80)	(82)	(84)	(86)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
1.13	VPB	(2.611)	(1.619)	(1.252)	(1.319)	(1.380)	(1.306)	(2.439)	(1.619)	(1.098)	(1.172)	(1.216)	(1.152)	(172)	-	(154)	(147)	(164)	(154)
	<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>(18.224)</b>	<b>(17.854)</b>	<b>(18.227)</b>	<b>(18.460)</b>	<b>(18.735)</b>	<b>(20.035)</b>	<b>(17.777)</b>	<b>(17.587)</b>	<b>(17.823)</b>	<b>(18.011)</b>	<b>(18.316)</b>	<b>(19.527)</b>	<b>(447)</b>	<b>(267)</b>	<b>(404)</b>	<b>(449)</b>	<b>(419)</b>	<b>(508)</b>
<b>B. KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>																			
	<b>(239)</b>	<b>(5.702)</b>	<b>(10.964)</b>	<b>(9.008)</b>	<b>(5.698)</b>	<b>(2.694)</b>	<b>(358)</b>	<b>(9.113)</b>	<b>(11.606)</b>	<b>(9.012)</b>	<b>(6.045)</b>	<b>(2.697)</b>	<b>119</b>	<b>3.411</b>	<b>642</b>	<b>4</b>	<b>347</b>	<b>3</b>	
<i>Materiële vaste activa</i>																			
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur	2.350	2.041	2.150	2.253	2.323	2.224	2.064	1.731	2.150	2.253	1.975	2.224	286	310	-	-	348	-
2.1B	Verkoopontvangsten nieuw bouw	351	3.600	1.436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	351	3.600	1.436	-	-	-
2.2A	Verkoopontvangsten VOV	2	4	4	4	4	3	-	-	-	-	-	-	2	4	4	4	4	3
2.5A	(Des) Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>2.703</b>	<b>5.645</b>	<b>3.590</b>	<b>2.257</b>	<b>2.327</b>	<b>2.227</b>	<b>2.064</b>	<b>1.731</b>	<b>2.150</b>	<b>2.253</b>	<b>1.975</b>	<b>2.224</b>	<b>639</b>	<b>3.914</b>	<b>1.440</b>	<b>4</b>	<b>352</b>	<b>3</b>
2.6A	Nieuw bouw investeringen Daeb	(953)	(5.787)	(8.937)	(7.093)	(3.703)	-	(953)	(5.787)	(8.937)	(7.093)	(3.703)	-	-	-	-	-	-	-
2.6B	Nieuw bouw investeringen Niet -DAEB	(516)	(498)	(798)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(516)	(498)	(798)	-	-	-
2.7A	Woningverbetering	(1.313)	(4.619)	(4.412)	(4.063)	(4.212)	(4.813)	(1.313)	(4.619)	(4.412)	(4.063)	(4.212)	(4.813)	-	-	-	-	-	-
2.11B	Aankoop w oongelegheden VOV voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.13A	Aankoop grond	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.14A	Investeringen overig	(125)	(412)	(375)	(75)	(75)	(75)	(125)	(412)	(375)	(75)	(75)	(75)	-	-	-	-	-	-
2.15A + B	Externe kosten bij verkoop	(35)	(31)	(32)	(34)	(35)	(33)	(31)	(26)	(32)	(34)	(30)	(33)	(4)	(5)	-	-	(5)	-
	<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>(2.942)</b>	<b>(11.347)</b>	<b>(14.554)</b>	<b>(11.265)</b>	<b>(8.025)</b>	<b>(4.921)</b>	<b>(2.422)</b>	<b>(10.844)</b>	<b>(13.756)</b>	<b>(11.265)</b>	<b>(8.020)</b>	<b>(4.921)</b>	<b>(520)</b>	<b>(503)</b>	<b>(798)</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>
<i>Financiële vaste activa</i>																			
	Ontvangsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Uitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>																			
	<b>603</b>	<b>4.096</b>	<b>9.045</b>	<b>5.656</b>	<b>2.230</b>	<b>(442)</b>	<b>1.074</b>	<b>4.568</b>	<b>9.517</b>	<b>6.129</b>	<b>2.702</b>	<b>(265)</b>	<b>(471)</b>	<b>(472)</b>	<b>(472)</b>	<b>(473)</b>	<b>(472)</b>	<b>(177)</b>	
3.1.1	Nieuw e leningen	9.000	13.514	16.979	8.572	9.658	8.667	9.000	13.516	16.979	8.572	9.659	8.666	-	(2)	-	-	(1)	1
	Ontvangen interne lening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.1 / 3.2.3	Aflossing leningen	(8.397)	(9.418)	(7.934)	(2.916)	(7.428)	(9.109)	(8.077)	(9.099)	(7.613)	(2.594)	(7.108)	(9.082)	(320)	(319)	(321)	(322)	(320)	(27)
3.2.4	Aflossing interne lening	-	-	-	-	-	-	151	151	151	151	151	151	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)
<b>D. MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>																			
	<b>2.388</b>	<b>1.063</b>	<b>702</b>	<b>55</b>	<b>480</b>	<b>396</b>	<b>2.281</b>	<b>(2.528)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107</b>	<b>3.591</b>	<b>702</b>	<b>55</b>	<b>480</b>	<b>396</b>	
	Mutatie liquide middelen	2.388	1.063	702	55	480	396	2.281	(2.528)	-	-	-	-	107	3.591	702	55	480	396
	Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>742</b>	<b>3.130</b>	<b>4.193</b>	<b>4.895</b>	<b>4.950</b>	<b>5.430</b>	<b>247</b>	<b>2.528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>495</b>	<b>602</b>	<b>4.193</b>	<b>4.895</b>	<b>4.950</b>	<b>5.430</b>	
	<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>3.130</b>	<b>4.193</b>	<b>4.895</b>	<b>4.950</b>	<b>5.430</b>	<b>5.826</b>	<b>2.528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>602</b>	<b>4.193</b>	<b>4.895</b>	<b>4.950</b>	<b>5.430</b>	<b>5.826</b>	

## 8 Financieel ‘knoppen-spel’ en gevoeligheidsanalyse DAEB-tak

### 8.1 Financieel knoppenspel DAEB-tak

Evenals vorig jaar willen we in de aanloop naar het vaststellen van de definitieve begroting een aantal scenario's met elkaar verkennen. Dit hebben we vorig jaar gedaan met behulp van vooraf gedefinieerde scenario's waarmee inzicht gegeven kon worden in de effecten van bepaalde keuzes. Dit jaar gaan we op een meer interactieve dynamische wijze de effecten van keuzes verkennen. We doen met behulp van een financieel “knoppen-spel”.

Daarvoor is een separate bijeenkomst belegd met MT en RvC. Dit spel willen we ook samen met onze huurdersvereniging spelen, waarbij de resultaten van die discussies tevens richting en inzicht kunnen geven aan de afwegingen die de huurdersvereniging maakt en deze kunnen bijdragen aan de strategische keuzes die we zullen gaan maken in het kader van onze nieuwe ondernemingsstrategie.

### 8.2 Gevoeligheidsanalyse DAEB-tak

Hieronder wordt nog een gevoeligheidsanalyse gepresenteerd met de volgende onzekerheden:

- Basisscenario met toename rente van 1%
- Basisscenario met gemiddelde nominale stijging onderhoudslasten van €200 per vhe

#### 8.2.1 Basisscenario met toename rente van 1%

	<i>Norm</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
ICR	>1,4	1,6	1,6	1,8	1,8	1,7
Loan to Value	<75,0	58,3	62,3	64,3	64,4	64,0
Solvabiliteit	>20,0	45,3	42,1	40,4	39,6	40,2
Dekkingsratio	<70,0	29,1	30,8	31,5	31,2	30,7

We voldoen nog steeds aan alle ratio's.

#### 8.2.2 Basisscenario met gemiddelde nominale stijging onderhoudslasten van €200 per vhe

	<i>Norm</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
ICR	>1,4	1,6	1,7	1,9	2,0	1,9
Loan to Value	<75,0	60,6	64,6	66,5	66,4	65,6
Solvabiliteit	>20,0	43,5	40,3	38,7	38,1	39,0
Dekkingsratio	<70,0	29,3	31,0	31,5	31,1	30,5

We voldoen nog steeds aan alle ratio's.

## 9 Conclusies meerjarenbegroting 2020-2024

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>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
ICR	>1,4	1,8	1,8	2,0	2,1	2,0
Loan to Value	<75,0	57,0	60,6	62,1	61,9	61,1
Solvabiliteit	>20,0	44,6	42,0	40,6	40,1	41,1
Dekkingsratio	<70,0	29,3	30,8	31,3	30,8	30,2

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>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
ICR	>1,4	1,6	1,6	1,9	2,0	1,9
Loan to Value	<75,0	58,3	62,4	64,3	64,3	63,6
Solvabiliteit	>20,0	45,3	42,5	40,9	40,3	41,1
Dekkingsratio	<70,0	29,1	30,9	31,5	31,1	30,5

We voldoen aan alle ratio's op de DAEB-tak. De DAEB-tak, welke bij ons 95,0% 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>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
ICR	>1,8	5,3	4,9	5,1	6,1	6,0
Loan to Value	<75,0	35,4	30,4	25,6	21,1	19,1
Solvabiliteit	>40,0	74,0	79,5	83,5	87,9	90,6
Dekkingsratio	<70,0	33,7	29,0	24,3	20,3	18,4

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