



Rekenen op de toekomst

begroting 2015 & meerjarenraming 2015-2024

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	6
2.	Onze doelen in 2015 en de ontwikkeling in het wonen	9
2.1	Ontwikkelingen in het wonen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2	Onze doelen in 2015	9
3.	Jaarbegroting 2015	12
3.1	Winst en Verliesrekening 2015	12
3.2	Toelichting op de Winst en Verliesrekening 2015	13
3.3	Investerings in bedrijfsvoering	27
4.	Onze portefeuillestrategie en exploitatie meerjarig beschouwd	30
4.1	(des)Investeren en verkoop nieuwbouw	30
4.2	Verkopen van bestaand bezit	30
4.3	Aankopen	31
4.4	Huuropbrengsten beleid en beeld meerjarig	31
4.5	Omgang met de nieuwe Woningwet	33
4.6	Betaalbaarheid woningen onder druk	33
4.7	Woningwaarderingstelsel gaat wijzigen	33
4.8	Huurverhoging en energetische maatregelen	33
4.9	Leefbaarheid en overige BBSH taakvelden	34
5.	Meerjarenraming 2015-2024	36
5.1	Sturingskader	36
5.2	Toelichting bij de meerjarenraming	36
5.3	Uitkomsten meerjarenraming 2015 – 2024	38
6.	Hoofdstuk risicoanalyse	47
6.1	Algemene toelichting bij de analyses	47
6.2	Onderbouwing risicoanalyse Woonvisie	47
6.3	Uitkomsten risicoanalyse (middels Monte Carlo simulatie) Ortec Finance	49
Bijlage 1	Parameters en bedrijfswaardenormen nieuwbouw	51
Bijlage 2	Kasstroomoverzicht	52
Bijlage 3a	Winst en Verliesrekening (o.b.v. bedrijfswaarde) meerjarig	53
Bijlage 3b	Balans (o.b.v. bedrijfswaarde) meerjarig	53
Bijlage 3c	Toelichting op Ontwikkeling Winst & Verliesrekening en vorming van het vermogen en de herwaarderingsreserve (o.b.v. bedrijfswaarde)	55
Bijlage 3d	Toelichting op Ontwikkeling Winst en Verliesrekening en vorming van het vermogen en de herwaarderingsreserve (o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat)	56
Bijlage 4	Leningenportefeuille	57

Bijlage 5a	Onderhoud naar soort	58
Bijlage 5b	Onderhoud meerjarige doorkijk	60
Bijlage 5c	Onderhoud naar project	62
Bijlage 6a	Planning investeringen	64
Bijlage 6b	Programma investeringen	65
Bijlage 6c	Projecten in ontwikkeling MJIB 2015	66
Bijlage 6d	Grafiek kasstromen MJIB 2015	67
Bijlage 6 ^e	Rendementen & kosten/opbrengsten nieuwbouw	68

1. Voorwoord

Ondernemend

Na een turbulente tijd pakt Woonvisie in 2014 de draad weer op en kijkt vooruit naar 2024.

Natuurlijk speelt bij de rijksoverheid de nieuwe Herzieningswet en de parlementaire enquête. Een wet die het werken van een corporatie complexer maakt en waarin beperkingen zitten. De komende maanden spreekt de politiek over het rapport van de parlementaire enquête en de Herzieningswet. Er zal daarbij nog geschaafd worden aan het huidige concept. Schaafwerk dat ons maatschappelijk ondernemerschap eerder inperkt dan stimuleert. Een teleurstellende situatie voor Woonvisie, want we zijn altijd dicht bij onze roots gebleven. Een deugdelijke volkshuisvester, maar wel ondernemend. Ik hoop dat een nieuwe wet corporaties weer een nieuwe gezonde basis geeft. Een basis van waaruit we sectoraal weer in verbinding komen met de landelijke politiek. Tegelijk zoeken onze toezichhouders zekerheid in een uitdijende regel- en controledrift die de administratieve last de komende tijd alleen zal laten toenemen. Als we niet opletten, lopen we het risico in 2015 vooral intern en met administratie bezig te zijn.

Woonvisie is een maatschappelijke ondernemer die zich inzet voor haar huurders met een bescheiden inkomen. Dat ze bij ons kunnen wonen in een fijne buurt, in een passende woning. Nu en ook lang na 2024. Alleen al daarom richt de begroting 2015 en het meerjarenperspectief 2015–2024 zich naar buiten, naar de toekomst. Want analoog aan Jan Schaeffer 'in bureaucratie kun je niet wonen'.

Aan de slag in de voorraad

Onze woningen staan er goed bij. De afgelopen jaren is het onderhoud altijd tijdig en goed uitgevoerd. En als er wat is komen we het herstellen. Maar de toekomst vraagt meer. Een deel van de woningen raakt sleets ten gevolge van de leeftijd en het gebruik. En ook de verwachtingen van onze huurders ontwikkelen zich: veiliger, duurzamer en gerieflijker. De samenstelling van onze huurdersgroep verandert, meer senioren die anders gaan wonen. In ons strategisch voorraadbeleid volgen we een heldere koers om onze woningen op deze thema's gereed te maken voor de toekomst. We verbeteren de kwaliteit van onze betaalbare voorraad door in de komende 10 jaar ruim 1000 nieuwe of vernieuwde betaalbare woningen te realiseren. We kijken naar de technische mogelijkheden, overleggen met de huurders over de voorwaarden. Voor een deel via sloop en vernieuwbouw maar ook door middel van renovatie.

Op het gebied van duurzaamheid willen we versnellen en verdiepen. In de huidige programma's richten we ons op energiezuiniger (label B), we willen naar energieneutraal c.q. energienota nul. In de markt ontstaan steeds meer concepten op dat gebied waarbij naast de huur ook de energielasten betrokken worden. Hopelijk maakt de minister de weg vrij naar integrale woonlasten, waarbinnen beide componenten kunnen worden gesaldeerd. Woonvisie is bereid om een deel van het beschikbare vermogen hiervoor in te zetten.

Ambitieuw in de zuidrand

In onze strategische visie hebben we stevig ingezet op een sterke corporatie aan de zuidrand van Rotterdam. Gezien onze gezonde financiële positie kunnen we een grotere verantwoordelijkheid op volkshuisvestelijk gebied op ons nemen dan we momenteel in Ridderkerk en Albrandswaard doen. We kijken daarbij in eerste aanleg naar de BAR-plus. Het gebied ligt ingeklemd tussen de stad Rotterdam en de Drechtsteden. In deze subregio zijn verschillende mogelijkheden om de betaalbare woningvoorraad, die op langere termijn kwalitatief en kwantitatief onder druk komt te staan te borgen. Woonvisie is bereid deze verantwoordelijkheid, onder reële voorwaarden, op zich te nemen. Vanuit deze ambitie werken we aan afspraken met de stadsregio en haar bestuurlijke opvolger.

In 2015 stappen we over naar Woonnet Rijnmond, ons nieuwe woningtoewijzingssysteem waarbinnen we onze woningen aanbieden. Een nieuw ICT-systeem dat we onszelf eigen moeten maken en waar onze woningzoekenden mee gaan werken. Het is een onderdeel van de modernisering van onze digitale werkwijze. Maar ook een nieuwe manier die onze woningen in een grotere omgeving expliciet zichtbaar maakt.

Financieel fundament

Alle ambities van Woonvisie bouwen we op een gezond fundament, onze uitstekende financiële positie. Dat blijkt genoegzaam uit onze prognoses. Naast een solide uitgangspositie zijn daarbij onze risico's relatief beperkt: we hebben onze lasten goed in beeld en in onze begroting verwerkt. We zijn

niet al te afhankelijk van onze verkoopopbrengsten en de renterisico's zijn beheerst. En mocht er, ondanks bovengenoemde soliditeit, aanleiding zijn dan hebben we opties op bij te sturen: bijvoorbeeld in ons investerings- en desinvesteringsprogramma.

Het financiële fundament is uitstekend, meer dan uitstekend zelfs. Vanuit maatschappelijk perspectief een reden om ambitieus te zijn. Stilstand is immers achteruitgang, we willen dat ons vermogen rendeert. Zowel maatschappelijk als financieel.

Nieuwe kaders

De nieuwe Herzieningswet staat op stapel. De huursombenadering ligt op de plank. Deze stelselwijzigingen krijgen in 2015 veel aandacht. We bereiden, in administratieve zin, de Herzieningswet voor. Maken een onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB, houden ons strategisch voorraadbeleid tegen het licht om de administratieve scheiding van onze organisatie bij onze beleidsmatige ambities in het sociale en middeldure huursegment aan te laten sluiten. Zorgen dat de financiering van onze organisatie en ambities blijven aansluiten.

We staan voor beoogde differentiatie van buurten en wijken. Onderzoeken in hoeverre we dit zelf kunnen realiseren of dat we nieuwe coalities met marktpartijen aangaan. We toetsen onze ambities in buurten en wijken op de nieuwe regels voor leefbaarheid.

Er zijn in de uitwerking nog veel vragen. We zorgen dat we voldoende in contact staan met de omgeving om antwoorden te krijgen.

Veranderen en vernieuwen

Corporaties worden aangesproken op hun efficiency en op hun effectiviteit. We willen voor wat betreft onze kosten duurzaam aan de goede kant van benchmarks blijven. De Corporatie Benchmark wordt een goede tool om onze kosten te vergelijken. In 2013 heeft Woonvisie bepaald de bedrijfslasten de komende vier jaar (2014–2017) in absolute zin niet te laten stijgen. De begroting 2015 voldoet aan dit uitgangspunt maar het eindpunt waarbij we langs de 'kaasschaafmethode' onze optimalisatie kunnen realiseren is in zicht.

Om verder te optimaliseren gaan we principiëler naar onze organisatie, processen en werkwijze kijken. Ons nieuwe ondernemingsplan dat begin 2015 verschijnt zet daarvoor de toon. We gaan op zoek naar de slimste oplossingen. Betrekken medewerkers er vanuit hun praktijk bij. Hoe kan het werk snel en slim gedaan worden? Welke regels zijn overbodig? Welke ICT-ondersteuning is er nodig?

ICT is een groot onderwerp in 2015 en 2016. We maken een dubbele generatiewissel. Eerst stappen we over van Novell naar Microsoft. Daarna passen we onze ICT-middelen aan op de primaire business. Onder de noemer 'de basis op orde' maken we het werken lean en digitaliseren waar het zinvol is. Digitaliseren is meer dan alleen een mooie website aan de voorkant. We digitaliseren van voor tot achter, vanaf onze klant tot en met onze uitvoerende partners.

Aanhoudend scherpe koers

Deze begroting is gebaseerd op de kadernota van september 2014, waarin de belangrijkste uitgangspunten zijn vastgesteld, op het document 'Strategie en Sturing' eind 2013 en op de uitgangspunten in het investeringsstatuut van najaar 2014. De documenten, die volledig zijn vertaald in onze prognoses, borgen een scherpe koers. Blijvend scherp ten aanzien van bedrijfskosten, onderhoudskosten, bouwkosten van nieuwbouw, aanvangshuren en tempo van de noodzakelijke kwaliteitsslag in onze voorraad. Onze ambitie is groot, de marge is klein.

De begroting richt zich op onze reguliere activiteiten. Voor de eenmalige, grootschalige projecten zoals de implementatie van de Herzieningswet, ons ICT-vernieuwingsprogramma en de investeringskosten ten gevolge van het nieuwe ondernemingsplan leggen we separaat begrotingen voor. In ons meerjarenperspectief is voor de komende jaren dekking daarvoor opgenomen.

Herzieningswet

Door de wijziging van de Herzieningswet krijgt Woonvisie in de 2015 te maken met veel veranderingen. Wijzigingen die effect hebben op onze relatie met belangrijke stakeholders, actualisatie van onze strategische keuzes en aanpassing van onze eigen structuur en besturing. Dit project is, gezien de huidige onzekerheden rondom de Herzieningswet, nog niet opgenomen in de begroting.

De Herzieningswet draait, voor wat betreft 2015 in hoge mate om het scheiden van DAEB en niet-DAEB-bezit. We zullen onze portefeuillestrategie opnieuw moeten toetsen, de beoogde groei van het niet-DAEB-bezit heroverwegen en koppelen aan concrete programma's. Onze ambities behoren aan te sluiten op de "woonvisie" die gemeenten gaan opstellen.

Aan de hand hiervan gaan we onderzoeken of we voor een juridische of administratieve splitsing kiezen en vervolgens zullen we op basis daarvan de splitsing voorbereiden en realiseren. Dit houdt in: fiscale toetsing, labelen en registeren van woningen in de verschillende administraties, processen en systemen aanpassen en governance procedures laten aansluiten.

Bouwen

Samenvattend concludeer ik dat we een stevig financieel fundament hebben. Er een ambitieuze organisatie is die het huis dat daarop staat wil moderniseren. De gereedschappen liggen in de MJIB, MJOB en bedrijfsbegroting klaar. Het is een omvangrijke klus waar we meerdere jaren voor nodig zullen hebben.

Alfred van den Bosch
directeur-bestuurder

2. Onze doelen in 2015 en de ontwikkeling in het wonen

2.1 Onze doelen in 2015

Speerpunt 1: wonen

Woonvisie richt zich op mensen die hun woonruimte niet of moeilijk zelf kunnen organiseren, vanwege hun inkomen, zorgvraag of andere bijzondere eisen. Veruit het grootste deel van onze woningen is bestemd voor huishoudens met een inkomen tot 34.687 euro. Een kleiner deel is voor huishoudens met een inkomen (net) boven deze grens die niet kunnen (of willen) kopen.

Werken aan een divers aanbod van aantrekkelijke woningen in een goede prijs-kwaliteitverhouding en aansluitend op de vraag is voor ons een vanzelfsprekendheid. We beschikken daarvoor over actuele kennis over de lokale samenleving en de ontwikkeling van de (wensen) van onze doelgroepen. Om dat aantrekkelijke aanbod te bereiken vernieuwen wij in de periode tot 2024 1.000 woningen.

Onze resultaten in 2015:

Huisvesten van onze doelgroepen

- We verhuren minimaal 500 (vrijkomende) woningen.
- Minimaal 90 procent van de vrijkomende woningen onder 699 euro is verhuurd aan inkomens lager dan 34.678 euro (prijspeil 2014). De overige 10 procent is benut voor de herhuisvesting van middeninkomens uit herhuisvestingstrajecten en verdere vooraf benoemde groepen.
- We verhuren 65 procent van vrijkomende woningen binnen de inkomens- en huurgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag.
- Onze doelstelling ten aanzien van de omvang van de sociale voorraad is geactualiseerd.
- Onze doelstelling ten aanzien van de omvang van de middeldure voorraad is geactualiseerd.
- De slaagkansen van de verschillende groepen woningzoekenden (leeftijd, herkomst, starter/doorstromer, doelgroep) zijn in evenwicht.
- De (gemeentelijke) taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt door ons tijdig en passend uitgevoerd.
- Urgenten vinden binnen de voorgeschreven termijnen een passende woning.

Werken aan de kwaliteit van onze voorraad

- De sloop van het Centrumplan fase 1 (Ridderkerk-Centrum) is gestart.
- Er is een startdocument voor fase 2 van het centrumplan (Ridderkerk-Centrum) (ondernemingsplan 2016).
- Er is een investeringsdocument voor de Geerlaan (Ridderkerk) en de herhuisvesting van bewoners is gestart.
- Er is een startdocument voor de vernieuwing van de Rembrandtweg (Ridderkerk-Centrum). Herhuisvesting start in 2015.
- De eerste paal van de door ons af te nemen woningen in de Kuyperhof (Ridderkerk-Centrum) is geslagen.
- Er is een investeringsdocument voor de Gerard Alewijnszstraat/Ds. Sleeswijk Visserstraat (Ridderkerk-Rijsoord). Herhuisvesting start in 2015.
- Er is gestart met de herhuisvesting en de hoogniveaurenovatie van zorgcentrum Reyerheem (Ridderkerk-Drievliet).
- Er is een startdocument voor de aanpak van 't Ronde Sant (Ridderkerk-Het Zand).
- Er is een startdocument voor de aanpak van Noordhave (Ridderkerk-Bolnes).
- Er is een startdocument voor de Vogelbuurt (Albrandswaard).
- We hebben complexbeheerplannen.

Passend huurbeleid

- De streefhuren zijn opnieuw vastgesteld.
- De (inkomensafhankelijke) huurverhoging wordt doorgevoerd.
- De huurachterstand komt onder 1,2 procent.
- De huurderiving door frictieleegstand blijft onder 0,5 procent.

Speerpunt 2: wijken

Het is onze primaire taak om te zorgen dat een woning van goede kwaliteit is. Prettig wonen en leven gaat echter verder dan de woning alleen. Wij streven naar gemengde buurten met een diversiteit aan inkomensgroepen, typen woningen en leefstijlen, waar bewoners zich thuis voelen.

Onze resultaten in 2015:

- We beveiligen ca. 630 woningen volgens het Politie Keurmerk Veilig Wonen.
- De functies huismeester en wijkbeheerder zijn geoptimaliseerd, zowel ten behoeve van efficiency als van hun bijdrage aan de leefbaarheid in wijken en buurten.
- We hebben 200.000 euro beschikbaar voor investeringen in leefbaarheid.
- We verkopen 15 woningen uit onze bestaande voorraad.
- We hebben een strategisch voorraadbeleid voor ons niet-woningbezit (maatschappelijk en bedrijfsnonroerend goed).

Speerpunt 3: duurzaamheid

Wij zien het als onze taak een bijdrage te leveren aan het verduurzamen van het wonen. Ons woningbezit heeft echt toekomstwaarde als het niet alleen past in de markt en met zo min mogelijk investeringen is aan te passen aan veranderende woonwensen, maar ook een zo klein mogelijke onderhouds- en energievraag heeft.

Onze resultaten in 2015:

- Eind 2015 hebben minimaal 2.900 woningen minimaal energielabel B.
- We hebben een plan van aanpak voor de afname van energieverbruik door gedragsverandering.
- We hebben onze duurzaamheidsambities geactualiseerd.
- Al het geplande planmatig onderhoud is eind 2015 uitgevoerd.
- Het niet-planmatig onderhoud (mutatie- en reparatieonderhoud) blijft onder 400 euro gemiddeld per woning (o.b.v. het totale bezit).
- Bij ca. 325 woningen is in 2015 (planmatig) asbest verwijderd.

Speerpunt 4: dienstverlening

Kwaliteit van dienstverlening staat bij Woonvisie voorop. Vanuit een helder klantbeeld en een duidelijke dienstverleningsvisie, willen wij onze dienstverlening en producten voortdurend verbeteren. We maken daarin de bewuste keuze onze klanten zoveel mogelijk zelf de regie te geven over de manier waarop ze met ons communiceren en hun woonwensen realiseren. Onze aanpak is betrokken en zakelijk. We werken aan onze kerntaak op een klantgerichte, professionele en financieel verantwoorde manier. Het klantgerichte werken is verankerd in onze systemen, werkprocessen en de structuur en cultuur van de organisatie.

Onze resultaten in 2015:

Tevreden klanten

- Onze score op het KWH-Huurlabel is minimaal 7,5. We optimaliseren de inzet van dit instrument voor het meten van onze klanttevredenheid.
- Onze klant- en dienstverleningsvisie is uitgewerkt in klantwaarden en -wensen. Van daaruit vernieuwen we onze dienstverlening.
- Onze belangrijkste klantprocessen zijn getest op efficiency en klantgerichtheid.
- De website wordt interactiever door o.a. de ontwikkeling van een klantportaal.
- Minimaal 10 procent van de nieuwe verhuringen is gevolgd door een aftersalesgesprek.
- We starten met een kennisbank van waaruit we onze klanten snelle en passende antwoorden op hun vragen geven.

Participatie en communicatie

- We hebben ons participatiebeleid beschreven.
- Participatie is onderdeel van elk project. We passen daarbij nieuwe participatievormen toe vanuit een gereedschapskist met mogelijke vormen (e-participatie, zelfbeheer, e.d.).
- We hebben een dag georganiseerd waarbij Woonvisie medewerkers samen met huurders actief aan de slag zijn geweest in de wijken.
- We overleggen vier maal met Progressie. We vragen advies over o.a. het huurbeleid en de begroting.

Speerpunt 5: betaalbaarheid

Betaalbaar wonen is een gedeelde verantwoordelijkheid. De overheid, de huurder zelf en de corporatie zijn samen verantwoordelijk voor betaalbaar wonen. Voor de corporaties is het een

kerntaak. Betaalbaarheid alleen bezien vanuit de huur voldoet niet. De koppeling huur- en energielasten in een woonlastenbenadering geeft een beter beeld van de mogelijkheden van huishoudens betaalbaar te wonen en voldoende middelen over te houden voor andere uitgaven. Wij vinden betaalbaar wonen nu en in de toekomst belangrijk en passen daar, gebruikmakend van deze woonlastenbenadering, de samenstelling van onze portefeuille, onze investeringen in de woningvoorraad, het huurbeleid en de woonruimtebemiddeling op aan.

Onze resultaten in 2015:

- Wij hebben een definitie van woonlasten bepaald en normen in beeld voor de verschillende doelgroepen.
- We weten de woonlastenontwikkeling van onze (toekomstige) huurders.
- Onze portefeuilleontwikkeling is getoetst op betaalbaarheid, doelgroepen en de woonlastenontwikkeling.
- Voor al onze complexen zijn beheer- en veranderingrepen geformuleerd om de gewenste woonquotes in onze voorraad te realiseren en de effecten van het woonlastenbeleid op de verdien capaciteit per complex en de totale portefeuille is in kaart gebracht.
- In onze woonruimtebemiddeling sturen we op betaalbaarheid, door woningen gericht toe te wijzen en door woningzoekenden te informeren over de woonlasten.
- We kennen alternatieve manieren, bv. klushuur, financieringsvormen van koop of innovaties op energiegebied, om bij te dragen aan de betaalbaarheid van het wonen.

Speerpunt 6: regio

De volkshuisvestelijke opgaven in de regio zijn groot. Waar wij een bijdrage kunnen leveren aan goed wonen in de regio doen wij dat. Onze ambitie is een sterke corporatie aan de zuidrand van Rotterdam te zijn.

Onze resultaten in 2015:

- We hebben actief bijgedragen aan een betere samenwerking op subregionaal niveau.
- We doen mee met Woonnet Rijnmond.
- De prestatieafspraken met de gemeenten t.a.v. onder andere de omvang sociale voorraad zijn nagekomen.
- We hebben minimaal eenmaal met onze belanghouders overlegd.

Speerpunt 7: organisatie

Om al onze doelstellingen waar te maken is onze organisatie het belangrijkste middel. Dit geldt zowel op personeel als financieel vlak. We hebben de ambitie om onze organisatie nog verder te professionaliseren en onze bedrijfsvoering efficiënter te maken.

Onze resultaten in 2015:

Financiële sturing

- We hebben een nieuw financieel beleidsplan.
- We hebben onze rendementseisen bepaald.
- We zijn gestart met de voorbereiding van de uitvoering scheiding DAEB/niet-DAEB en hebben een strategische keuze gemaakt hoe we gaan scheiden.
- We hebben een tax controlframework.
- Er is een nieuwe accountant geselecteerd.

Personeel en organisatie

- Er is gestart met ICT-plan in 2015, van waaruit we o.a. de vervanging van Novell/eWorx/DBS Financieel/printers, de ontwikkeling van een klantportaal, een aannemersportaal en intranet, de projectenmodule en digitale factuurverwerking gerealiseerd hebben. Dit plan is gereed in 2016.
- We hebben een strategisch personeelsbeleidsplan en een opleidingsplan.
- In de planningsgesprekken met medewerkers sturen we op resultaten. Elke medewerker weet wat hij bijdraagt aan de organisatiedoelstellingen.
- We hebben stageplaatsen geboden op verschillend niveau en van verschillende duur.

Verantwoording afleggen

- We zijn in 2015 gevisiteerd.

3. Jaarbegroting 2015

Uiteraard stoelt de begroting 2015 op de Kadernota. De uitgangspunten, zoals daar beschreven, zijn verwerkt in deze begroting. Deze uitgangspunten hebben onder andere betrekking op huurbeleid, onderhoudsbeleid en beleid met betrekking tot de ontwikkeling van de bedrijfskosten en bedrijfslasten.

3.1 Winst en Verliesrekening 2015

		Begroting 2015 op marktwaarde	Begroting 2014 op historische kostprijs	Prognose Q3 2014 op marktwaarde	Vershil begroting 2014 met begroting 2015	In %
BEDRIJFSOPBRENGSTEN						
Huren	3.2.1	59.888	58.415	58.422	1.473	3%
Vergoedingen	3.2.2	4.010	3.746	3.692	264	7%
Verkopen onroerende zaken	3.2.3	653	1.468	517	-815	-56%
Overige bedrijfsopbrengsten	3.2.4	124	103	103	21	20%
Totaal Bedrijfsopbrengsten		64.675	63.732	62.734	943	1%
BEDRIJFSLASTEN						
Afschrijvingen op materiële vaste activa	3.2.5	332	11.676	470	-11.344	-
Waardeveranderingen en onrendabele investeringen	3.2.6	7.738	-985	12.424	8.723	-
Bedrijfskosten		7.268	7.039	7.546	229	3%
Lonen en salarissen	3.2.7	4.199	4.375	4.225	-176	-4%
Sociale lasten	3.2.7	667	363	608	304	84%
Pensioenpremies	3.2.7	746	770	770	-24	-3%
Dekkingen	3.2.7	-1.181	-1.264	-1.264	83	-7%
Overige bedrijfskosten	3.2.7	2.837	2.795	3.207	42	2%
Lasten onderhoud	3.2.8	14.706	15.434	14.177	-728	-5%
Overige Bedrijfslasten		15.202	16.290	16.087	-1.088	-7%
Servicekosten	3.2.9	3.992	3.773	3.692	219	6%
Zakelijke lasten	3.2.9	3.148	3.093	3.104	55	2%
Heffingen en saneringssteun	3.2.9	5.756	6.965	6.745	-1.209	-17%
Overig	3.2.9	2.306	2.459	2.546	-153	-6%
Totaal Bedrijfslasten		45.246	49.454	50.704	-4.208	-9%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.2.10	-3.047	0	0	-3.047	-
Bedrijfsresultaat (excl. toegerekende rente)		16.382	14.278	12.030	2.104	15%
Rentebaten	3.2.11	330	442	289	-112	-25%
Rentelasten	3.2.12	-8.996	-9.393	-9.382	397	-4%
Rente resultaat		-8.666	-8.951	-9.093	285	
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering		7.716	5.327	2.937	2.389	45%
Resultaat uit deelnemingen	3.2.13	100	100	100	0	0%
Vennootschapbelasting	3.2.14	5.592	4.348	4.348	1.244	29%
JAARRESULTAAT		2.224	1.079	-1.311	1.145	106%

Beeld bij de winst en verlies rekening 2015 ten opzichte van 2014:

Plus:

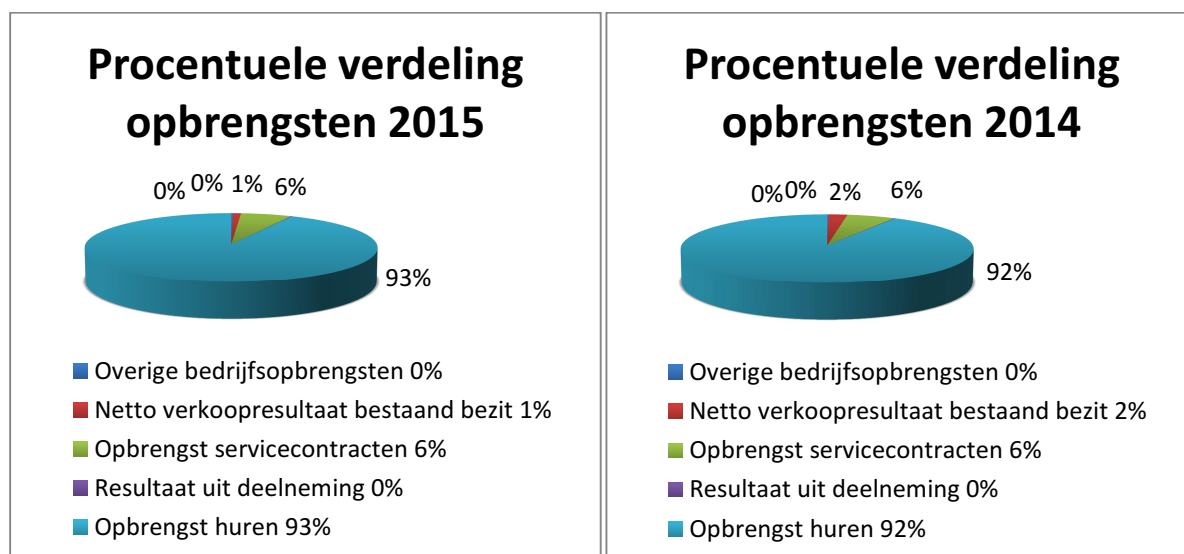
- Hogere huuropbrengst door inkomensafhankelijke huurverhoging
- Lagere afschrijving doordat alleen afschrijving van de activa ten dienste wordt meegenomen bij marktwaardewaardering. Op de vastgoedportefeuille schrijven we niet meer af.
- Lagere onderhoudslasten door andere aanbestedingswijze en andere keuzes in de planning.
- Lagere bedrijfslasten doordat er voor 2015 geen saneringsheffing zal worden opgelegd door het CFV.
- Lagere rentelasten doordat het vreemd vermogen afneemt.

Min:

- Lagere verkoopopbrengst door minder verkopen. Daarnaast een andere manier van berekenen van de netto opbrengst bij marktwaarde dan bij historische kostprijs.
- Hogere bedrijfskosten door effect verkeerd begrote sociale lasten in begroting 2014.
- Lagere rentebaten door lager rente percentage kort geld.
- Grotere waardeveranderingen doordat in 2015 beoogd wordt de projecten Geerlaan, Rijsord Kuyperhof en Reyerheem van status te veranderen van zachte projecten in harde projecten.
- Hogere VPB last door hoger fiscaal resultaat.

3.2 Toelichting op de Winst en Verliesrekening 2015

Bedrijfsopbrengsten



3.2.1 Huren

Huurverhoging per 1 juli 2015

De huursombenadering komt er mogelijk aan. In het Woonakkoord is afgesproken om te komen tot een systeem met een jaarlijkse huursom. Deze huursombenadering voor corporaties bevat zowel de reguliere huurverhoging als de huurharmonisatie. De huursombenadering maximeert het totaal aan huurverhogingen bij een corporatie. Binnen dit maximum krijgt de corporatie enige vrijheid om te variëren in huurverhogingen, waardoor de huurprijzen dichter bij elkaar komen te liggen. Hierdoor is het mogelijk om woningen met een relatief lage huur meer huurverhoging te geven dan woningen met een relatief hoge huur. Momenteel is het zo dat overal dezelfde percentages voor huurverhogingen gelden. Huurders die recent een woning hebben betrokken, hebben een hoge huur en krijgen nu een forsere huurverhoging dan hun burens, ook als de woning vergelijkbaar is. De huurprijzen lopen hierdoor steeds verder uiteen. De huursombenadering wordt momenteel uitgewerkt en naar verwachting eind dit jaar naar de Kamer gestuurd en in 2016 ingevoerd. De impact is dan zichtbaar vanaf 2017.

Methodiek van rekenen

Omdat een aantal randvoorwaarden voor de huursombenadering nog niet bekend is en er inmiddels ook al geluiden zijn dat de huursombenadering in 2015 vrijwel zeker nog niet wordt doorgevoerd, passen wij deze methodiek nu nog niet toe. We gaan uit van de hierboven aangegeven gemiddelde huurverhoging maar passen voor de berekeningswijze voor 2015 nog de inkomensafhankelijke huurverhoging toe, die als de huursombenadering niet doorgaat met een jaar verlengd wordt. We hanteren daarbij dezelfde verhogingspercentages als in 2014.

Liberalisatiegrens bevroren

De liberalisatiegrens wordt vanaf 2015 tijdelijk (drie jaar) bevroren op het prijsniveau van 2014: 699,48 euro. Deze maatregel moet het voor marktpartijen interessanter maken om te investeren in huurwoningen in het middensegment. Deze grens bepaalt of een nieuw huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is. Huurprijzen kunnen als gevolg van de jaarlijkse verhogingen, en als het puntenaantal het toestaat, wel boven deze grens stijgen, aldus minister Blok. Hierdoor worden meer woningen geliberaliseerd. Zittende huurders die vóór het moment van huurverhoging al huurtoeslag ontvangen, houden –net als nu– hun recht op huurtoeslag, ook als de huur boven de grens uitkomt.

Voor Woonvisie betekent dit dat bij een jaarlijkse huursomstijging van 4 procent t/m 2017 ca. 300 woningen in 2015 door die grens gaan, in 2016 nog eens ca. 350 en ca. 500 woningen in 2017. Totaal dus ongeveer 1.150 woningen die zich niet meer zouden kwalificeren als DAEB als we niet aftoppen. Als we gaan aftoppen, wat nu het uitgangspunt is, betekent dit dat de verhogingsruimte in het overige bezit moet worden opgevangen om toch op de genoemde jaarlijkse huursomstijging van 4 procent uit te komen. Gezien de ruimte tussen de huidige netto-huren en de streefhuren (ongeveer 8 procent) is dit de komende jaren mogelijk. Effecten van wel/niet aftoppen wordt nog verder onderzocht. Voor nu toppen we af.

Dit geeft de volgende staffel voor onze sociale huurwoningen (maximale kale huurprijs van 699,48 euro, prijspeil 2014):

Inkomen	Aantal huurders	Extra verhoging	Maximale huurprijs
< € 34.229	64%	1,50%	Maximale huurgrens = vastgestelde streefhuur*
> € 34.229 < 43.000	12%	2,00%	Maximale huurgrens = maximale huurtoeslaggrens**
> € 43.000	24%	4,00%	Maximale huurgrens = maximale huurprijs WWD**

* de streefhuur ligt voor deze groep altijd onder de maximale huurtoeslaggrens (699,48 euro, prijspeil 2014)

** maximale huurtoeslaggrens = liberalisatiegrens

** WWD = woningwaarderingstelsel

Bovenstaande huurverhogingspercentages resulteren in de doorrekeningen van de begroting in een huurverhogingspercentage van ongeveer 3 procent in 2015 t/m 2017 dat richting het einde van de beschouwingsperiode de 2 procent benadert (inflatie). In de kadernota was de verwachting nog dat het gemiddelde huurverhogingspercentage op 4 procent zou uitkomen voor 2015 t/m 2017. Het verschil van 1 procent wordt veroorzaakt door:

- meer woningen op de grens van aftoppen (door verhoging boven inflatie in de afgelopen jaren) waardoor er niet overal meer ruimte is om maximaal te verhogen;
- het bevroren van de liberalisatiegrens voor 3 jaar (meer woningen worden afgetopt);
- inflatie over 2014 die als basis geldt voor de huurverhoging van 2015 is aangepast van 2 procent in de begroting 2014 naar 1,25 procent in de begroting 2015;

Huurverhoging niet-DAEB per 1 juli 2014

De huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen van Woonvisie bedroeg 3,5 procent (inflatiepercentage + 1 procent) in 2014, voor 2015 gaan we wederom uit van het inflatiepercentage +1 procent.

Deze huurstijging van + 1 procent boven inflatie zal voor 15 jaar doorgerekend worden in plaats van 50 jaar. Het uitgangspunt is hierbij namelijk dat we op een gegeven moment het markthuurniveau hebben bereikt. Voor het huidige niet-DAEB is dat nu niet het geval.

Huurderving woningen als gevolg van leegstand

De begrote huurderving als gevolg van leegstand kan gesplitst worden naar:

- a. **Asbest:** Op basis van het vastgestelde asbestbeleid (2013) wordt bij mutatie proactief bereikbaar asbest uit de woning verwijderd. Onlangs is de wetgeving rondom asbest verwijdering aangescherpt. Gemiddeld duurt een asbestsaneringstraject 10–15 werkdagen. Verwachte huurderving door asbestverwijdering ca. 0,1 procent.
- b. **Sloop/SVB:** Huurderving volgt op verhuur van woningen van de herstructurering Centrum en Geerlaan op basis van de Leegstandswet (tegen lagere huurprijzen), huurprijsbevrozing en woningen die niet meer tijdelijk verhuurbaar zijn. Op basis van cijfers van het eerste half jaar 2014 is dit ca. 0,4 procent.
- c. **Mutatie, frictie, moeilijk verhuurbaar en woningen in toewijzing:** Een paar complexen is moeilijk verhuurbaar (Noordhave en WSC Ghijseland) en kennen langdurige leegstand. Verder neemt de no show (kandidaten komen niet opdagen bij uitnodiging) die al jaren in Rotterdam en regio speelt nu ook in Ridderkerk toe. Het aantal groepsbezoeken neemt daardoor flink toe. Het betreft meer verhuurtechnisch beïnvloedbare huurderving en wordt voor ons sociaal (DAEB) bezit ingeschat op 0,4 procent. Voor ons middelduur (niet-DAEB) bezit hanteren wij 1,5 procent.

Huurachterstand

In 2014 zijn de huurachterstanden van Woonvisie zorgelijk gestegen. Het aantal huurders dat een huurachterstand heeft opgelopen is gestegen met 34 procent, het totale achterstandsbedrag is met 42 procent gestegen. In april 2014 is er een onderzoek gehouden ('Scope Huurincassoproces') waarin ons huurincassoproces zowel kwalitatief als kwantitatief tegen het licht is gehouden. We willen dit proces verbeteren, uitvoeringskosten verminderen, de kosten voor huurders drukken en toch maatwerk vanuit een persoonlijke aanpak realiseren.

Halverwege 2014 is het project Huurincasso 2.0 gestart. Door alle stadia van de procedure intensief door te lichten, aan te passen en mogelijk deels uit te besteden is het streven om eind 2014 op een achterstandspercentage te zitten van 1,2 procent en in 2015 terug te gaan naar 1,0 procent.

Ook winkeliers en andere ondernemers hebben het nog steeds zwaar. Veel winkeliers/ondernemers worden gedwongen te stoppen met vaak ook een behoorlijke huurachterstand. Voor 2015 wordt uitgegaan van het percentage van 2014, te weten 3,5 procent (van BOG).

Verhuur BOG/MOG

Aan de hand van een overzicht van ons BOG/MOG bezit wordt inzicht gegeven in de huurcontracten (met speciale aandacht voor afloop van contracten in 2015). Net als elders hebben veel winkeliers het moeilijk en stoppen bij het aflopen van het huurcontract. Bij aflopende contracten wordt rekening gehouden met een langer traject om nieuwe huurders te werven. Nieuwe lagere huurprijzen zijn niet uit te sluiten zoals de afgelopen jaren is gebleken. In 2015 kennen vijf winkels een expiratedatum. Vanuit het marktwaardetraject hebben we voldoende vergelijkingsmateriaal. Gemiddeld ligt de huurprijs per m² bij nieuwe contracten 12,5 procent lager. Van deze 5 contracten wordt voor de begroting de impact geschat op een huurdaling van 15 procent. Voor het overige BOG/MOG hanteren wij 1,5 procent.

De kabinetsbesluiten over het scheiden van wonen en zorg en de extramuralisering van de lichte zorgzwaartepakketten (ZZP 1 tot en met 4) hebben ook hun invloed op de opbrengsten van de in ons bezit zijnde zorgcentra. De Riederborgh heeft reeds geacteerd op de veranderende regelgeving en bij het zorgkantoor een hoger contingent zwaardere zorgpakketten (> ZZP 5) aangevraagd en toegewezen gekregen.

Om deze pakketten te kunnen bedienen moet het complex verbouwd worden. Hiervoor is door de Riederborgh een sluitende business case bij Woonvisie ingediend. Besluitvorming heeft plaatsgevonden en de bouw is inmiddels gestart.

Met Aafje, de huurder van zorgcentrum Reijerheem, zijn we in gesprek over de toekomst van dit verouderde gebouw. Bij het opstellen van de business case vormt hier het verdienmodel van de zorgpartij een belangrijke variabele. Doel is het aantal zorgplaatsen van de Reijerheem terug te brengen en het gebouw deels voor vrije verhuur aan senioren geschikt te maken.

3.2.2 Vergoedingen

Onder deze post worden de opbrengsten gepresenteerd van de service- en stookkostenexploitaties, de glasverzekering en overige lasten die buiten de huur verrekend worden met de huurder.

Opbrengst servicecontracten	Begroting	Begroting	Vershil
<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2015	2014	<i>+/+ = voordeel</i>
Servicecontracten	€ 4.010	€ 3.746	€ 264

Servicecontracten

Naast de netto huur en (afrekening) stookkosten wordt een aantal kostenposten doorberekend aan de huurder:

- Voor 100 procent doorberekend: glasverzekering, ontstopingsfonds, tuinonderhoud, elektra (algemene ruimten), glazenwassen, alarmering, zorgcontracten, schoonmaak en genormeerde administratiekosten voor de afrekening van stook/servicekosten.
- Huismeesterkosten worden voor 50 procent doorberekend op basis van een eenheids(uur)prijs die jaarlijks (achteraf) op basis van de kosten wordt vastgesteld. In 2015 gaan we met Progressie in discussie over de 50 procent doorberekening (70 procent is wettelijk toegestaan) bij nieuwe huurders en een vergoeding voor wijkbeheerders in de laagbouwcomplexen. Progressie heeft daar toe nu toe afwijzend op gereageerd.

Servicecontracten onderhoud

Veel huurdersonderhoud wordt door Woonvisie gedaan. Zelfs meer dan wettelijk noodzakelijk. In hoeverre dit nog wenselijk is gaan wij nader bekijken. In 2015 zal bekeken worden of we het onderhoud dat voor rekening van de huurder is, gaan omzetten in een serviceabonnement.

3.2.3 Verkopen onroerende zaken

Voor de beschouwingsperiode 2015–2024 rekenen we op een gemiddelde verkoop van 18 woningen per jaar. Zie tevens paragraaf 5.2. Gegeven de moeilijke markt rekenen we voor 2015 met 15 woningen. Gemiddeld verwachten wij een verkoopopbrengst van ongeveer 140.000 euro per woning. De marktwaarde van deze woningen bedraagt ongeveer 90.000 euro per woning en incl. 10.000 euro bijkomende kosten bedraagt het netto verkoopresultaat naar verwachting ongeveer 40.000 euro per woning. In de begroting 2014 werd het verkoopresultaat berekend op basis van de historische kostprijs. Een lage historische kostprijs zorgt ervoor dat de verkoopopbrengst hoger is, dan bij de berekening op marktwaarde. Dit verschil is terug te zien in de winst en verliesrekening bij paragraaf 3.1.

Woningen die wij contractueel verplicht zijn terug te kopen zijn in deze begroting resultaatneutraal opgenomen. De verwachting is dat wij deze binnen de daarvoor door onszelf gestelde termijn van 9 maanden weer voor de marktwaarde kunnen verkopen. Lukt dit niet dan worden deze woningen (tijdelijk) in de verhuur genomen.

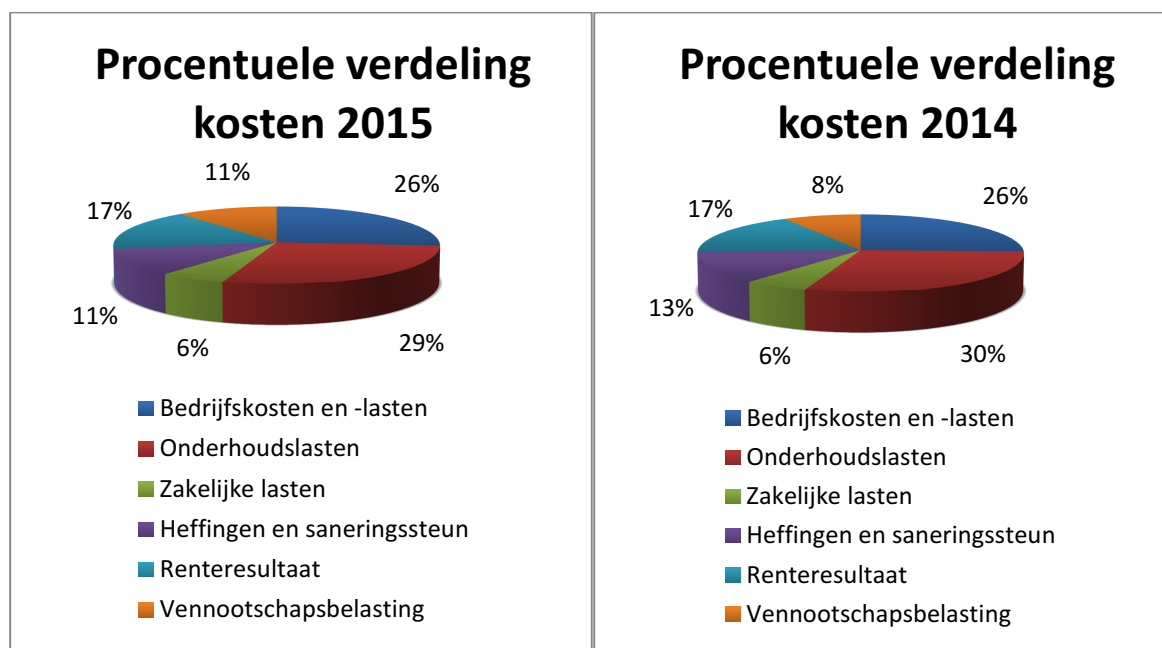
In deze begroting is geen rekening gehouden met een opbrengst uit verkopen van nieuwbouwwoningen. Op balansdatum is de laatste woning in Slikkerveer verkocht. Ook zijn er geen nieuwbouw koopwoningen in aanbouw. Daarmee hebben we geen voorraad te verkopen nieuwbouw woningen meer.

3.2.4 Overige bedrijfsopbrengsten

Dit betreft de administratiekosten die wij in rekening brengen bij de afrekening van service- en stookkosten. Eventuele overige opbrengsten zijn p.m. in de begroting opgenomen.

Overige bedrijfsopbrengsten	Begroting	Begroting	Vershil
<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2015	2014	<i>+/+ = voordeel</i>
Administratiekostenvergoeding service & stookkosten + overige opbrengsten	€ 124	€ 103	€ 21
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	€ 124	€ 103	€ 21

Bedrijfslasten



*In bovenstaande taartdiagrammen zijn de afschrijvingen en waardeveranderingen niet meegenomen.

3.2.5 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Vanaf het boekjaar 2013 schrijven wij door de waardering op marktwaarde niet meer af op de vastgoedportefeuille. Lineaire afschrijvingen op activa ten behoeve van de eigen organisatie voeren we nog wel uit. Ook op de activa ten behoeve van service- en stookkosten schrijven we nog af maar dan annuïtair. Deze kosten berekenen we door in de verschillende afrekeningen van service- en stookkosten.

Afschrijvingen	Begroting	Begroting	Vershil
<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2015	2014	<i>+/- = nadeel</i>
Ann. afschr. op vaste activa tbv serv.& stookstn	€ 33	€ 33	-
Lineaire afschrijvingen activa eigen organisatie	€ 299	€ 437	€ -138
Totaal overige personeelskosten	€ 332	€ 470	€ -138

3.2.6 Waardeveranderingen en onrendabele investeringen

Waardeveranderingen & onrendabele top	Begroting	Begroting	Prognose
<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2015	2014	2014
Onrendabele top Centrumplan fase 1A	-	-	€ 7.103
Onrendabele top Centrumplan fase 1B	-	-	€ 3.672
Afboeking het Zand	-	-	€ 753
Onrendabele top Geerlaan	€ 3.208	-	-
Onrendabele top Rijsoord	€ 2.386	-	-
Onrendabele top Kuyperhof	€ 1.585	-	-
Transformatie Reyerheem	€ 559	-	€ 603
Onrendabele top Kleidijk	-	-	€ 1.278
Activering grondwaarde Kleidijk	-	€ -985	€ -985
Totaal overige waardeveranderingen	€ 7.738	€ -985	€ 12.424

Bij de berekening van de onrendabele investeringen vergelijken we op enig moment de integrale kostprijs van een nieuw te bouwen complex met de op dat moment bekende marktwaarde in verhuurde staat. Voor de hier opgenomen nieuw te bouwen complexen is de verwachting dat het project hard is (intern geformaliseerd/ extern gecommuniceerd) in 2014 of 2015. Bijlage 3d geeft de exacte toelichting op de regels bij de totstandkoming van de winst & verliesrekening en de ontwikkeling van het vermogen.

3.2.7 Bedrijfskosten

Lonen en salarissen <i>(Bedragen x € 1.000)</i>	Begroting 2015	Begroting 2014	Vershil <i>+/- = nadeel</i>
Lonen en salarissen	€ 4.199	€ 4.376	€ -177
Sociale lasten	€ 667	€ 362	€ 305
Pensioenpremies	€ 746	€ 770	€ -24
Totaal lonen en salarissen	€ 5.612	€ 5.508	€ 104

De lonen en salarissen nemen op totaalniveau toe ten opzichte van 2014. In werkelijkheid neemt de salarislast echter af en wordt het verschil veroorzaakt door ongeveer 270.000 euro sociale lasten (ZVW premie) die in 2014 niet begroot zijn.

Formatie (personeelsbeleid)

De concrete formatiebehoefte voor 2015 wordt ingezet op ongeveer 80 fte aan het einde van het jaar. De verschillen in formatie ten opzichte van de begroting 2014 zijn hieronder in kaart gebracht:

Afdeling	Begroting 2015 <i>(1-1-2015)</i>	Begroting 2015 <i>(31-12-2015)</i>	Formatie cf. begroting 2014	Toelichting wijziging t.o.v. begroting 2014
Directie/staf/secr.	6,06	6,06	7,06	- 1 manager B&B uit dienst
Wonen	47,42	46,53	49,53	+1 vacature teammanager KCC/VVE, + 0,89 verhuurmedw., -1 magazijnmedw pensioen, - 0,89 verhuurmedw. (per 1-7), - 1 wijkbeheerder uit dienst, - 2 huism. Pensioen
Vastgoed	11,56	10,56	10,89	+1 tijdelijk contract, + 0,67 van financiën, -1 pensioen (1 maand in 2015 dus telt mee in aantal fte op 1-1-2015), -1 niet verlengd
Financiën en bedrijfsvoering	16,83	16,83	16,17	+0,55 facilitair en +0,11 Sen. Adm. fin (0,22 P&O en 0,44 ICT al in 2014)
Totaal	81,86	79,97	83,64	

Het verschil tussen het begrote aantal fte op 1 januari 2015 en 31 december 2015 wordt veroorzaakt door een tweetal mutaties gedurende het jaar. Op dit moment hebben we 2,33 fte aan vacatures. De begroting gaat uit van invulling van alle vacatures per 1 januari 2015.

Dekkingen <i>(Bedragen x € 1.000)</i>	Begroting 2015	Begroting 2014
Huismeesters (t.l.v. leefbaarheid/servicekosten)	€ 639	€ 727
Wijkbeheerders (t.l.v. leefbaarheid)	€ 92	€ 111
Timmerman (t.l.v. onderhoud)	-	€ 26
Intern projectmanagement (t.l.v. projecten)	€ 450	€ 400
Totaal dekkingen	€ 1.181	€ 1.264

In de begroting 2015 zijn minder dekkingen opgenomen dan in 2014. Dit is het gevolg van het niet opnieuw invullen van de functies van een tweetal huismeesters en de timmerman die met pensioen zijn gegaan. Tegenover de lagere dekking staat derhalve ook een lagere salarislust.

Diversen	Begroting	Begroting	Vershil
<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2015	2014	<i>+ / + = nadeel</i>
Lonen en salarissen	€ 5.612	€ 5.508	€ 104
Overige personeelskosten	€ 761	€ 605	€ 156
Overige huisvestingskosten	€ 209	€ 269	€ -60
Automatisering	€ 532	€ 675	€ -143
Telefonie	€ 60	€ 60	-
Advieskosten	€ 411	€ 319	€ 93
Aanbieding, bemiddeling, verkoop	€ 102	€ 107	€ -5
Proces efficiency	€ 100	€ 100	-
Bewonersraad en commissies	€ 46	€ 49	€ -3
PR, giften, sponsoring	€ 91	€ 88	€ 3
Portokosten	€ 65	€ 63	€ 3
Drukwerk en contributies	€ 135	€ 161	€ -26
Diversen	€ 224	€ 203	€ 21
Raad van commissarissen	€ 101	€ 99	€ 2
Totaal bedrijfskosten voor dekkingen	€ 8.449	€ 8.303	€ 146
Totaal dekkingen	€ -1.181	€ -1.264	€ 83
Totaal bedrijfskosten incl. dekkingen	€ 7.268	€ 7.039	€ 229

Inleen

Woonvisie heeft ingezet op een meer 'lean' organisatie, wij nemen hierbij de tijd om onze processen scherper neer te zetten. We groeien naar een compactere organisatie, waarvan wel het nodige wordt verwacht in het huidige tijdsgewricht met alle ontwikkelingen in het corporatiebestel en de door onszelf gestelde ambities in de herijkte strategische visie najaar 2013. Met andere woorden, we zullen meer gaan doen met (iets) minder middelen.

Om het beleid daadkrachtig te kunnen uitvoeren en om enige flexibiliteit te hebben, huren wij extra kennis in. Ongeveer de helft van de inhuur kan aangemerkt worden als een tijdelijke kwaliteitsimpuls. Het betreft o.a. ICT en incasso. De overige inhuur is noodzakelijk om verwachte schokken in de bedrijfsvoering of bij de vastgoedprojecten op te vangen en zoals gezegd enige flexibiliteit in te bouwen. Verder hebben wij een aantal functies van tijdelijk aard of functies die door tijdelijke krachten worden ingevuld. Bij inleen wordt uitgegaan van voorzienbare kosten en slechts een beperkt deel onvoorzien, waarmee eerste calamiteiten opgevangen kunnen worden, om vervolgens bij grotere en concrete behoefte een begrotingswijziging aan te vragen.

In 2013 en 2014 zijn huurverhogingen doorgevoerd op basis van inkomensgegevens. Dit heeft veel extra werk met zich meegebracht. Om ook in 2015 de huurverhoging op basis van inkomens wederom te kunnen doorvoeren is het nodig om hiervoor extra personeel in te huren. Ook is er een traject gestart om de incassoprocedure aan te passen.

- Directie: € 60.000,- bestuurssecretaris
- Wonen: € 145.000,- huurverhoging en incasso
- Vastgoed: € 50.000,- projectontwikkeling
- Financiën: € 50.000,- stook- en servicekosten en jaarwerk
- Bedrijfsvoering: € 90.000,- ICT en salarisadministratie

Totaal: 395.000 euro. In de begroting 2014 was dit (incl. goedgekeurde begrotingswijziging) 285.000 euro. Voor 2015 betekent dit een extra uitgave op inleen ten opzichte van 2014 van 100.000 euro. De verwachte realisatiestand eind 2014 is 540.000 euro. De hoge overschrijding over 2014 wordt voornamelijk veroorzaakt door langdurig zieken en zwangerschappen. Wij houden voor 2015 hier aan de voorkant geen rekening mee.

Opleidingsplannen

Professionalisering van de organisatie blijft een aandachtspunt en komt ook tot uitdrukking in het opleidingsbeleid. Er zijn bedrijfs- en afdelingsbrede cursusdagen, die jaarlijks herhaald worden om kennis en kunde van nieuw en bestaand personeel op peil te houden. Verder blijft de focus liggen op individuele ontwikkeling met voor de functie verplichte scholing en aansporing voor verbreding van kennis op maat, en volgt een aantal medewerkers een meerjarige studie. We verwachten hierdoor de lijn van de afgelopen jaren voort te zetten en daarom is $\pm 3,5$ procent van de loonsom aan opleidingskosten ingerekend.

Wij hebben in 2013 bepaald de bedrijfslasten de komende 4 jaar (2014 t/m 2017) in absolute zin niet te laten stijgen. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn grofweg 10 miljoen euro. Voor de jaren 2015 t/m 2017 is een bezuiniging gelijk aan inflatiecorrectie voldoende om de bedrijfslasten niet te laten stijgen. We gaan hierbij uit van een gemiddelde inflatie van 2 procent, wat neer komt op een jaarlijkse besparing van 200.000 euro. Concreet houdt dit in dat als de bedrijfskosten van de begroting van 2015 gelijk of lager zijn dan de begroting van 2014 het doel gehaald is.

Uitkomst en koppeling met de kadernota 2015 en begroting 2014

In de kadernota zijn wij uitgegaan van de genoemde 200.000 euro besparing. Deze besparing achten wij noodzakelijk om het uitgangspunt te halen dat de bedrijfskosten in absolute zin niet mogen stijgen, daarmee hanteren we de nullijn. De 200.000 euro is gebaseerd op een gemiddelde inflatieverwachting van 2% en een te beïnvloedbare bedrijfskostenpost van 10 miljoen euro. De concrete verwachte besparing voor 2015 bedraagt zoals hieronder te zien is 273.000 euro. De vorig jaar niet opgenomen post voor sociale lasten bedraagt 269.000 euro. Deze nemen wij nu op in de begroting en werkt kostenverhogend, waardoor de netto besparing na correctie nihil is. Hiermee voldoen we aan onze doelstelling.

Target Kadernota 2015 besparing bedrijfskosten/lasten (Bedragen x € 1.000)	Te realiseren	Gerealiseerd	Vershil	t.o.v. kadernota
Lonen en salarissen (excl. sociale lasten + pensioen)	€ 340	€ 177	- € 163	minder
Inleen	- € 115	- € 100	€ 15	extra
ICT (zie paragraaf 3.3.1)	-	€ 73	€ 73	extra
Marktwaarde	€ 25	€ 25	-	gelijk
Project rendementssturing en complexbeheerplannen	- € 50	-	€ 50	extra
Overig	-	€ 98	€ 98	extra
Totaal besparing kadernota	€ 200	€ 273	€ 73	

De gerealiseerde besparing op lonen en salarissen is 163.000 lager dan in de kadernota was voorzien. Dit wordt veroorzaakt doordat in de kadernota op hoofdlijnen een inschatting is gemaakt en daardoor geen rekening is gehouden met de natuurlijke ruimte voor loonstijgingen en de uitwerking van een beperkt aantal recente wijzigingen in de organisatie. De impact hiervan is lastig in te schatten buiten het begrotingspakket.

De overige besparingen ad 98.000 euro bestaan uit besparingen op drukwerk ad 25.000 euro (door centralisatie en uitbesteden/niet meer printen), besparing van 53.000 euro op onderhoud, schoonmaak en energie van ons pand (door zonnecollectoren en aanpassing contracten) en 10.000 euro besparing op overige zaken die te klein zijn om los te begroten (budget per afdeling is beperkt).

Een aantal posten zien wij op ons afkomen, maar zijn voor nu nog niet geheel te kwantificeren. Het betreft de kosten die gemoeid gaan met de uitrol van het ICT vernieuwingsprogramma (zie paragraaf 3.3.1) en de extra investeringen die hiermee gepaard gaan. Verder is het tijdspad van de Novelle en het startmoment van de scheiding DAEB/niet-DAEB nog niet geheel duidelijk, maar wij zullen in 2015 al wel serieus aan dit dossier werken. De overname van het bezit staat nu on hold. Gemaakte kosten en eventuele nog te maken kosten op dit punt zullen wij of als resultaat nemen of als het tot overname komt activeren. In de begroting 2015 zijn hier geen kosten voor opgenomen. Wel is er een bedrag begroot voor process efficiency. Dit bedrag is waarschijnlijk niet toereikend voor een bredere uitrol van bijvoorbeeld het 'lean' beginsel.

De organisatie is in beweging en leidt er toe dat niet alles wat wij willen met de reguliere middelen kunnen. In de risicoanalyse is hierop vorig jaar reeds voorgesorteerd. Voor de jaren 2014 t/m 2017 is 500.000 euro ingeschat per jaar, voor posten zoals hierboven genoemd. Zodra zich iets effectueert, maken wij een begrotingswijziging.

3.2.8 Lasten onderhoud

In 2015 gaan we 14,7 miljoen euro uitgeven aan ons dagelijks, planmatig en contractonderhoud. In de basis bestaat dit bedrag uit ca. 12 miljoen euro aan werkzaamheden die we vanuit technisch oogpunt moeten uitvoeren. Daarnaast is er nog een extra bedrag van ca. 2,8 miljoen euro wat we besteden aan verbeteringen zoals extra kwaliteitsonderhoud (SVB 2001), Politiekeurmerk en toegankelijkheid. Er is scherp gekeken naar wat we moeten en willen, en ook naar verschillende manieren van aanbesteden om een zo optimaal resultaat te behalen. Dit is in het meerjarenperspectief meegenomen en we zien dan ook een dalende lijn in de kosten vooral bij planmatig onderhoud.

Dagelijks onderhoud

De begroting van het dagelijks onderhoud volgt vanuit de basis de nullijn van 2014 maar houdt rekening met een daling van de interne personeelsbezetting in 2015, die gericht is op uitvoering van dagelijks onderhoud en de daarmee gepaard gaande stijging van externe opdrachtverstrekking (toename van ca. 2 procent).

Voor het reparatieonderhoud ca. 229 euro per eenheid, voor het mutatieonderhoud ca. 171 euro per eenheid en ca. 154 euro per eenheid voor contractonderhoud. Deze bedragen hebben uitsluitend betrekking op woningen, de overige eenheden zijn hier niet in meegenomen.

In deze norm is voor de komende jaren is een bedrag worden opgenomen in het mutatiebudget voor het verwijderen van asbest, 90.000 euro in 2015 aflopend naar 10.000 euro in 2023.

Kwaliteitsonderhoud

In mei 2014 is besloten om het komend jaar door te gaan met de uitvoering van het kwaliteitsonderhoud in de woningen (badkamers, keukens). De uitvoering gebeurt niet langer via planmatig onderhoud maar bij mutatie. De financiële gevolgen zijn in de begroting 2015 en MJOB verwerkt en bedraagt voor 2015 ca. 1,4 miljoen euro extra bij mutatieonderhoud. In afwachting van de complexbeheerplannen worden de werkzaamheden verricht in de vastgestelde complexen, vooralsnog voor de komende vijf jaar.

Contractonderhoud

Deze begrotingspost omvat de kosten van alle contracten die zijn afgesloten en bedraagt ca. 1,5 miljoen euro in 2015. Hiermee volgt het contractonderhoud de nullijn ten opzichte van 2014.

Contractonderhoud omvat correctief onderhoud en het storingsonderhoud en is voornamelijk van toepassing op technische installaties. Contractonderhoud dat binnen de servicekosten valt, is niet meegenomen.

Planmatig onderhoud-regulier

In de onderhoudsbegroting 2015, regulier planmatig onderhoud, is 6,8 miljoen euro opgenomen voor 'moeten'. Dit zijn in hoofdzaak schilwerkzaamheden (gevel/dak) en werkzaamheden in het kader van veiligheid plus maatregelen die een toename van technische klachten (dagelijks onderhoud) of gevolgschade moeten voorkomen.

Veiligheid

Voor de begroting van 2015 spelen de volgende zaken planmatig voortkomend uit het veiligheidsbeleid:

- Asbest. In 2013 is een inventarisatie gemaakt en zijn maatregelen vastgesteld. Uitvoering loopt en is meerjarig in de begroting opgenomen, waarvan ca. 720.000 euro in 2015 wordt uitgevoerd.

- Open verbrandingstoestellen. In de periode 2014-2020 worden de resterende 178 open toestellen vervangen door gesloten systemen. Voor de overige 982 woningen, waar een exploitatie-eindiging gepland is na 2015 of die worden verkocht, zijn geen maatregelen gepland (aantal inclusief centrum).
- Aardlekschakelaars. Alleen voor de complexen in Rhoon, die gepland staan voor aanpak op korte termijn, zijn geen aardlekschakelaars toegepast.

Planmatig onderhoud – niet regulier (willen)

Onder 'willen' vallen onderdelen die niet perse technisch noodzakelijk zijn, maar wel van belang zijn voor de beleving zoals bijvoorbeeld het keurmerk Veilig Wonen, toegankelijkheid, maar ook zaken als extra afwerking in gemeenschappelijke ruimtes.

Inbraakwerendheid - Politiekeurmerk Veilig Wonen

In 2015 wordt bij ca. 830 woningen PKVW aangebracht of voorzien van een update. Bij een deel van ons bezit verloopt het certificaat. Deze worden niet actief verlengd door Woonvisie als er geen onderhoud plaatsvindt. Netto neemt het aantal certificaten inclusief mutatiewoningen toe met ca. 630. De overige 250 woningen, krijgen in Wocas4all de notitie "inbraakwerend hang- en sluitwerk". Hiermee zitten we op schema richting onze doelstelling dat 80 procent van onze woningen het PKVW heeft.

Wonen en zorg - toegankelijkheid

Woonvisie heeft geen betrokkenheid bij WMO-aanvragen die rechtstreeks via de gemeente lopen. Indien een voorziening niet vergoed wordt door de gemeente, neemt Woonvisie de aanvraag in overweging. Hiervoor is een zeer beperkt budget opgenomen in de begroting. We besteden ook in 2015 aandacht aan toegankelijkheid. Bij planmatige ingrepen wordt dit opgepakt.

Kwaliteitsimpuls planmatig

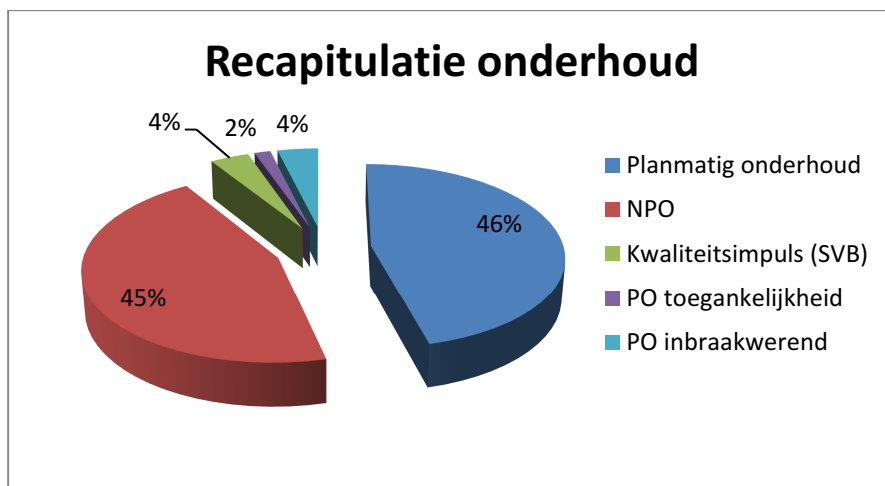
In aansluiting op het kwaliteitsonderhoud zal nog een deel planmatig worden uitgevoerd; Ghijsseland (slechte verhuurbaarheid), Vlietplein (vanwege stopzetten project Het Zand).

Investerings/energetische maatregelen

Onder energetische maatregelen vallen de werkzaamheden die de woningen op het gebied van energieverbruik naar een hoger niveau brengen. Deze maatregelen worden wel planmatig uitgevoerd maar horen niet bij het reguliere onderhoud. Dit zijn investeringen waarbij een huurverhoging in rekening wordt gebracht volgens de woonlastenwaarborg (max. 50 procent investering en niet meer dan de verwachte bezuiniging) en de levensduur wordt verlengd. Voor 2015 is een bedrag begroot van 3,8 miljoen euro.

Recapitulatie onderhoud 2015 en 2014

NPO	2015	2014
Reparatieonderhoud	€ 2.130.000	€ 2.076.000
Mutatieonderhoud	€ 2.964.000	€ 1.607.000
Contractonderhoud	€ 1.477.000	€ 1.473.000
Totaal NPO	€ 6.571.000	€ 5.156.000
PO		
Moeten	€ 6.806.000	€ 7.043.000
Willen	€ 788.000	€ 740.000
Kwaliteitsimpuls/SVB2001	€ 541.000	€ 2.495.000
Totaal PO	€ 8.134.000	€ 10.320.000
TOTAAL PO + NPO	€ 14.706.000	€ 15.434.000



Benchmark onderhoud

Wij hebben onze toekomstige onderhoudsuitgaven (periode 2015-2024) vergeleken met die van onze collega's. Dit is gebeurd op basis van Corporatie in Perspectief. Het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) gaat vanaf 2014 de uitgave van de bedrijfsvergelijking Corporaties in Perspectief (CiP) overnemen van het CFV. In 2012 besloot CFV zich volledig te gaan richten op haar toezichtstaak en te stoppen met het maken van kennisproducten zoals de bedrijfsvergelijking CiP. De meest recente beschikbare benchmark is de benchmark over 2012, die wij 29 november 2013 ontvingen.

Wij vergelijken hier onze gemiddelde geplande onderhoudskosten per vhe met de werkelijke uitgaven in 2012 van onze collega's; zowel landelijk als voor onze referentiegroep. We nemen het totaal (planmatig en niet planmatig onderhoud).

De cijfers

CiP: Werkelijke onderhoudslasten 2012 per vhe (landelijk) : € 1.309

CiP: Werkelijke onderhoudslasten 2012 per vhe (referentiegroep) : € 1.327

*Raming stijging in 2013: 2%, 2014: 0%, 2015: 0%**

Verwachte onderhoudslasten 2015 per vhe (landelijk) : € 1.335

Verwachte onderhoudslasten 2015 per vhe (referentiegroep) : € 1.354

Geplande onderhoudskosten Woonvisie 2015-2024 per vhe per jaar : € **1.372**

** = De raming is voor 2015 gelijkgesteld aan inflatie omdat informatie hierover in het CiP 2013 ontbreekt. In de kadernota is uitgegaan van een benchmark van € 1.350,-.*

Het bedrag van 1.372 euro is het gemiddelde van alle geraamde onderhoudskosten per vhe per jaar (nominaal). U vindt dit cijfer terug in bijlage 5b. Het gaat daarbij gemiddeld over 8.993 (gewogen) vhe's.

Op grond van deze vergelijking is te stellen dat onze geplande onderhoudskosten nog boven het landelijk gemiddelde liggen en boven het gemiddelde van onze referentiegroep. Onderhoudskosten zijn echter lastig te vergelijken. Zo zijn in de periode 2015-2024 de kosten van asbestverwijdering in onze onderhoudskosten begrepen. Daarnaast is er tot en met 2024 5,9 miljoen euro aan 'willen' (waaronder woningverbetering en verbeteren toegankelijkheid) opgenomen.

De benchmark exclusief de 'willen' post bedraagt 1.307 euro per woning en valt onder zowel de landelijke als de referentiegroep.

In het bedrag van 1.372 euro is een bedrag van 227 euro per woning voor reparatieonderhoud en 170 euro aan mutatieonderhoud opgenomen (totaal 397 euro). Dit is nagenoeg gelijk aan de norm van 400 euro die wij vaststelden in 'Strategie en Sturing'. Landelijk ligt het klachten- en mutatieonderhoud hoger: 521 euro per woning per jaar (referentiegroep 472 euro).

Samenvattend durven wij te stellen, dat na de bijstelling van onze onderhoudsuitgaven (excl. 'willen'), de thans geprognostiseerde kosten gelijk dan wel lager liggen dan de kosten van onze collega's en ook voldoen aan onze eigen normen.

3.2.9 Overige bedrijfslasten

	Bedrijfslasten	Begroting	Begroting	Vershil
	<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2015	2014	<i>-/- = nadeel</i>
1	Lasten servicecontracten	€ 3.993	€ 3.773	€ 95
2	Belastingen	€ 3.045	€ 2.992	€ 53
3	Verzekeringen	€ 103	€ 101	€ 2
4	Bijdragen Verenigingen van Eigenaren	€ 944	€ 947	€ -3
5	Contributie Aedes en Maaskoepel	€ 106	€ 114	€ -8
6	Bijdrage Centraal Fonds saneringssteun	-	€ 1.807	€ -1.807
7	Verhuurdersheffing	€ 5.755	€ 5.158	€ 597
8	Beheerkosten woonwagens en standplaatsen	€ 21	€ 21	0
9	Wonen en zorg	€ 5	€ 5	0
10	Kleine rendabele investeringen	€ 350	€ 350	0
11	Leefbaarheid (incl. 50% huismeesterkosten)	€ 745	€ 745	0
12	Projectkosten (afboekingen initiaties)	€ 30	€ 21	€ 9
13	Dotatie voorziening oninbare vorderingen	€ 55	€ 55	0
14	Overgang op reële waarde sturing	-	€ 175	€ -175
15	Project rendementsturing	€ 25	€ 26	€ -1
16	Project complexbeheerplannen	€ 25	-	€ 25
Totaal bedrijfslasten		€ 15.202	€ 16.290	€ -1.213

Lasten servicecontracten

In de begroting 2015 zijn de voorschotten iets hoger vastgesteld dan in de begroting 2014. Dit is gedaan op basis van de afrekeningen over 2013. Bij de afrekeningen met de huurders zijn de voorschotten licht aangepast. Derhalve is voor de begroting 2015 een inschatting gemaakt van de hier genoemde kosten.

Belastingen en verzekeringen

De tarieven 2015 voor de diverse belastingen zijn bij het opstellen van deze begroting nog niet bekend. Gelet op de marktontwikkelingen in de onroerendgoedsector zullen de taxatiewaarden t.o.v. 2014 naar verwachting nagenoeg gelijk blijven of iets dalen. De belastingtarieven zullen naar verwachting zo worden aangepast dat ze de waardedaling en de inflatie compenseren.

Bijdrage Verenigingen van Eigenaren

De begrootte VVE bijdrages voor 2015 zijn grotendeels gelijk aan 2014. In de vergadering van de verschillende VVE's is reeds gestemd over de hoogte van de bijdrage voor 2015 en de uitkomst hiervan is dat de contributies van de verschillende verenigingen niet verhoogd worden.

Verhuurdersheffing

In 2014 is opnieuw aangifte verhuurdersheffing gedaan. Het bedrag van de aanslag is uiteindelijk 4,9 miljoen euro geworden. Voor 2015 is het tarief van de verhuurdersheffing opnieuw hoger vastgesteld. Op basis van dit tarief verwachten wij in 2015 5,8 miljoen euro af te moeten dragen. Op basis van de voorraad ontwikkeling en de tarieven voor komende jaren loopt de heffing op naar 7,1 miljoen euro in 2017. Voor de jaren 2018 e.v. is de heffing van 2017 met een indexatie gelijk aan de inflatie doorgerekend. Wij rekenen daarmee vanuit het voorzichtigheidsprincipe, omdat we verwachten dat de heffing ook na deze kabinetsperiode wordt voortgezet.

Saneringssteun

Op 22 oktober 2014 is bekend geworden dat het CFV voor 2015 geen saneringsheffing zal opleggen. In de begroting 2015 is dan ook geen bedrag opgenomen voor saneringsheffing.

3.2.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen (Bedragen x € 1.000)	Begroting 2015	Begroting 2014	Prognose 2014
Afboeking grex Centrumplan fase 1B	-	-	-
Afboeking grex Geerlaan	€ 3.047	-	-
Totaal overige waardeveranderingen	€ 3.047	-	-

Niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn waardeveranderingen die mogelijk in de toekomst tot een last of bate kunnen leiden en tot een hogere of lagere cash in. Deze effecten zien we vooral terug in de 'standing' portefeuille die mee beweegt met de marktontwikkeling. De marktwaardeontwikkeling is grotendeels afhankelijk van de leegwaarde ontwikkeling, huurontwikkeling en het gewenste rendement van marktpartijen. De gemiddelde leegwaarde ontwikkeling voor Nederland is in 2014 al gestabiliseerd, maar voor het gebied Ridderkerk verwachten onze taxateurs Colliers en DTZ dat de stabilisatie van de leegwaarde ontwikkeling pas in 2015 wordt bereikt. Over de huurontwikkeling en de ontwikkeling van de verhuurdersheffing in de komende jaren is nu nog veel onduidelijkheid. Door deze grote onzekerheid en het ontbreken van leegwaarde groei in 2015 verwachten we dat de marktwaarde 2015 gelijk blijft ten opzichte van vorig jaar. Daarnaast lopen een aantal afboekingen op de bestaande complexen via de niet gerealiseerde waardeveranderingen. Het betreft hier de afboeking op het Centrumplan fase 1B en de Geerlaan.

3.2.11 Financiële baten en lasten

Kasstroomoverzicht, rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht (Bedragen x € 1.000)	2015	2016	2017	2018	2019
Operationele activiteiten					
Ontvangsten	€ 64.432	€ 65.478	€ 67.970	€ 69.168	€ 70.802
Rentebaten	€ 120	€ 56	€ 24	€ 17	€ 4
Uitgaven	€ 41.555	€ 43.792	€ 43.609	€ 45.343	€ 41.587
Rentelasten	€ 9.146	€ 8.832	€ 9.277	€ 9.829	€ 10.489
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 13.851	€ 12.910	€ 15.108	€ 14.013	€ 18.730
(Des) investeringsactiviteiten					
MVA ingaande kasstroom:	€ 4.022	€ 2.694	€ 3.552	€ 4.126	€ 4.502
MVA uitgaande kasstroom:	€ 17.545	€ 32.134	€ 29.023	€ 29.513	€ 29.219
Kasstroom uit (des)investeringen	€ -13.523	€ -29.440	€ -25.471	€ -25.387	€ -24.717
Financieringsactiviteiten					
Nieuwe leningen	€ -	€ 37.971	€ 18.625	€ 33.769	€ 14.523
Aflossing leningen	€ 9.594	€ 24.936	€ 8.262	€ 22.395	€ 8.536
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -9.594	€ 13.035	€ 10.363	€ 11.374	€ 5.987
Mutatie liquide middelen	€ -9.266	€ -3.495	€ -	€ -	€ -
Liquide middelen per 1/1	€ 12.761	€ 3.495	€ -	€ -	€ -
Liquide middelen per 31/12	€ 3.495	€ -	€ -	€ -	€ -

We sturen op een zo'n laag mogelijk liquiditeitssaldo. De hoogte van de obligoverplichting voor het WSW is 5,4 miljoen euro. Met deze post wordt rekening gehouden bij de liquiditeitsplanning. Het aanhouden van een extra buffer aan liquide middelen brengt geringe extra kosten met zich mee omdat wij op het saldo van de direct opeisbare spaarrekeningen iets minder rente ontvangen dan wij

moeten betalen voor het opgenomen korte geld. Voor dit liquiditeitssaldo begroten we een bescheiden rentebate.

Vergeleken met 2013 is de leningenportefeuille in 2014 met een kleine 3 miljoen euro afgenomen. Als gevolg hiervan zijn de begrote rentelasten in 2015 lager dan in het voorgaande jaar.

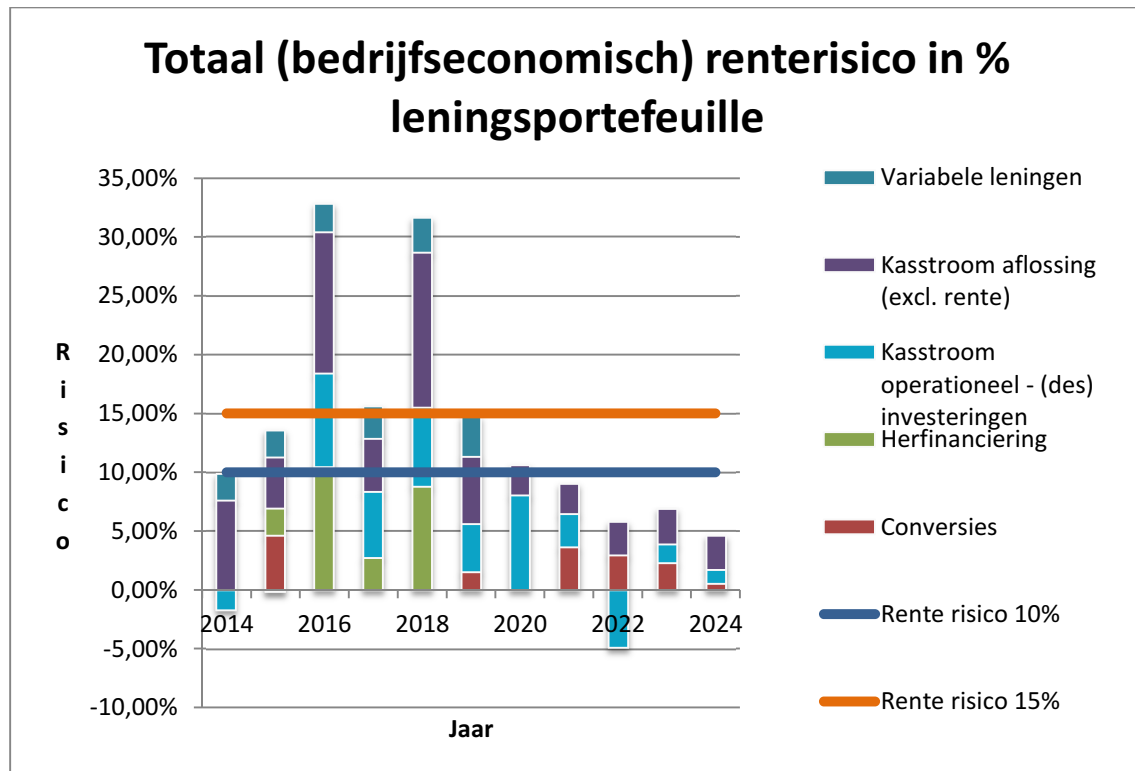
Treasury jaarplan

Het opstellen van het treasury jaarplan maakt deel uit van de begrotingscyclus. Het kan echter pas afgerond worden na vaststelling van de begroting. In het treasury jaarplan 2015 besteden we naast de standaard onderwerpen aandacht aan actuele onderwerpen en recente ontwikkelingen:

- Mogelijkheden voor de financiering van niet-DAEB vastgoed;
- Verhouding gemiddelde looptijd leningen versus gemiddelde looptijd van de activa;
- Conversie/herfinanciering/bedrijfsfinanciering DAEB-gedeelte drie jaar vooruit binnen de mogelijkheden van het WSW.

Renterisico op basis van de vervalkalender

In onderstaande grafiek is het verloop van het renterisico voor de in de meerjarenbegroting opgenomen jaren weergegeven, uitgesplitst in conversies, herfinanciering, variabele leningen en nieuw aan te trekken leningen voor de bedrijfsfinanciering. De bedrijfsfinanciering is de per saldo benodigde financiering voor het hele bedrijf, exclusief herfinanciering van fixe leningen en na inzet van beschikbare eigen middelen.



Het renterisico voor de jaren 2016 en 2018 komt boven de gewenste norm. Dit risico (hogere rente dan begroot) wordt pas reëel bij het daadwerkelijk afsluiten de nieuwe leningen tegen de voorwaarden op dat moment. Bijsturing kan door aanpassing van het (investeringsbeleid), acceptatie van het risico of door vroegtijdig acteren op o.a. herfinanciering/aflossing binnen de mogelijkheden die het WSW daarvoor geeft.

3.2.13 Resultaat uit deelnemingen

Dit betreft de inschatting van de toename in het vermogen van de verenigingen van eigenaren. Dit is op dezelfde manier ingeschat als in vorige begrotingen, namelijk de verwachte gemiddelde toename van de vermogens van de VVE's.

3.2.14 Vennootschapsbelasting

Uitgangspunt voor het berekenen van het fiscale resultaat is het commerciële resultaat. In verband met belangrijke verschillen tussen het bedrijfseconomische en het fiscale winstbegrip vinden correcties plaats met betrekking tot afschrijvingen, de waardering van en de winstnemering op onderhanden werk, alsmede de behandeling van onderhoudskosten.

Over ons fiscale resultaat zijn wij 25 procent vennootschapsbelasting verschuldigd (tarief 2015). Dit hebben wij als last opgenomen in de resultatenrekening.

Ook de mutatie in de belastinglatentie leidt tot een last of baat in de winst en verliesrekening. Woonvisie heeft op haar balans een latente belastingvordering opgenomen. Dit betreft in de toekomst te verrekenen belastingbedragen in verband met tijdelijke verschillen en met beschikbare voorwaartse verliescompensatie. De tijdelijke verschillen bestaan uit het waarderingsverschil van verkoop bestaand bezit in de komende vijf jaar en het waarderingsverschil in de leningen o/g.

Voor de begroting 2015 en meerjarenraming 2016 e.v. zijn wij er voorzichtigheidshalve vanuit gegaan dat er geen sprake meer is van verrekenbare verliezen. Voor de berekening van het waarderingsverschil verkoop bestaand bezit zijn we uitgegaan van het in deze begroting ingerekende verkoopprogramma. De berekening van het waarderingsverschil leningen o/g is gebaseerd op de afschrijving van het bij de fiscale openingsbalans berekende en opgenomen agio en disagio.

Na het bijwerken van de fiscale meerjarenprognose bekijken we welke optimalisatiemogelijkheden we voor de vennootschapsbelasting kunnen toepassen. Optimalisatiemogelijkheden zijn bijvoorbeeld het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening, het gebruikmaken van de fiscale afschrijvingsmogelijkheden of de afwaardering van (te slopen) vastgoed.

3.3 Investerings in bedrijfsvoering

De hier gedefinieerde investeringen zullen op basis van deze begroting uitgevoerd gaan worden.

3.3.1 Investerings in ICT

Begin 2014 is een QuickScan uitgevoerd op de ICT-omgeving en ICT-organisatie van Woonvisie. De uitkomst geeft de volgende richtingen aan:

- het informatiseringsproces moet anders ingericht worden;
- de te gebruiken ICT middelen moeten meer state-of-the-art en toekomstvast worden;
- er moet meer samenhang komen in de diverse wensen van de organisatie op ICT gebied, met andere woorden samenhang in projecten;
- applicatiebeheer meer centraal stellen en functioneel beheer breder gedragen binnen de gehele organisatie inrichten.

Daarnaast zijn er diverse essentiële basiselementen van de ICTfunctie niet of niet voldoende ingericht. Dit alles heeft geleid tot de keuze voor een grondige aanpak met hierbij de inzet van een kwartiermaker die het transitietraject moet begeleiden.

Woonvisie heeft vastgesteld dat voor haar bedrijfsvoering ICT een strategische positie inneemt. Dat wil zeggen van cruciaal belang voor de werking en ontwikkeling van de organisatie. Om invulling te kunnen geven aan deze strategische positie, zal de ICT-functie een meer prominente positie binnen de Woonvisie-organisatie gaan innemen. Daarbij heeft Woonvisie de ambitie om als trendvolger actief in te spelen op de ICT-ontwikkelingen in de woningcorporatiesector. Wij willen ons profileren als een moderne woningcorporatie die onderkent dat voor haar bedrijfsvoering een bij de tijd zijnde en professioneel beheerde ICT-omgeving vereist is.

Hoeveel middelen zijn hiervoor nodig?

Voor het meten en vergelijken van de ICT performance en kosten conformeert Woonvisie zich aan de specifiek voor de woningcorporatiebranche ontwikkelde ICT benchmark "wTCO". Deze benchmark maakt kosten en baten van ICT inzichtelijk door onder andere kosten, volwassenheidsniveau en de functionele dekkingsgraad van ICT te meten en te vergelijken met alle deelnemende (>40) woningcorporaties.

Voor de benchmark wordt gerekend met een bedrag per verhuureenheid. Voor corporaties tot 10.000 eenheden is dit bedrag 143 euro, gemeten over boekjaar het 2013. Bij 9.600 verhuureenheden is dit voor Woonvisie 1,37 miljoen euro per jaar aan out of pocket kosten, inzet eigen personeel en afschrijvingen. Na een incidentele daling van de benchmarkcijfers over 2012, als gevolg van de recessie, zijn de kosten over 2013 weer toegenomen. De verwachting is dat de benchmarkcijfers de komende jaren op z'n minst gelijk blijven of stijgen vanwege toenemende automatisering van bedrijfsprocessen. Om beter aan te sluiten bij de wTCO benchmark wordt de activeringsperiode voor ICT-investeringen verlengd van drie naar vijf jaar.

In 2015 en 2016 wordt een groot aantal ICT gerelateerde investeringen gedaan, refererend aan de ICT projectenportfolio 2015-2016. Omdat we investeringen activeren in het jaar nadat deze zijn gedaan, worden de afschrijvingskosten van 2015 pas vanaf 2016 zichtbaar. Mede hierdoor komt de totale ICT post van de begroting 2015 ca. 450.000 euro (30 procent) lager uit ten opzichte van de wTCO benchmark (gemeten over 2013). De reguliere out of pocket kosten voor 2015 zijn in relatie tot de begroting 2014 iets lager (73.000 euro) door verschuiving van de post ondersteuning op inrichting van extra functionaliteit van exploitatie naar investeringen.

Over de gehele transitieperiode (2014-2017) zullen de ICT-performance en kosten echter stijgen. De toename in de ICT-kosten is noodzakelijk om de in het bedrijfsbeleid opgenomen gewenste stappen te zetten en om aan te haken bij de gewenste performance en deze toekomst vast in te richten. Het streven is om na de transitieperiode de ICT-kosten blijvend op/onder het benchmark gemiddelde te houden. De investeringen van 2015 en 2016 lopen vanaf 2015 op van 70 procent naar circa 90 procent in 2018 ten opzichte van wat gebruikelijk is in de ICT benchmark.

Bijgaande opsomming is een eerste inschatting op de te verwachten investeringen in 2015 en 2016. Met het totaalbeeld van het ICT-vernieuwingsprogramma zijn wij bezig. Hieruit zal blijken of bijgaande opsomming van de investeringen toereikend is en welke extra inzet op ICT en de afdelingen nodig is voor met name de uitrol van de projecten en wat daarop extra ingehuurd moet worden. Hiervan volgt zoals in het voorwoord al is aangegeven een separaat voorstel.

I.C.T. Investerings 2015 en 2016		
Hardware		€ 112.100
Inrichten & koppelen BasWare, DBS en Key2Wocas verwerken facturen	€ 9.000	
Inrichten Key2Wocas opvoeren verplichtingen	€ 3.500	
Aannemersportaal Huurdersportaal Server voor ESB toepassing	€ 8.000	
Key2InspectieAanschaf mobiele devices (ca 20 tablets)	€ 20.000	
Intranet Contentserver	€ 5.000	
Papierarm vergaderen Aanschaf tablets incl databundel	€ 3.000	
Printers voor 5 jaar	€ 10.000	
Migratie Novell naar MicrosoftServers Netwerk componenten	€ 48.600	
Vervangen eWorX vervangende server	€ 5.000	
Software		€ 234.500
Electr.verwerken facturen:Licenties, SLA BasWare eenmalige kosten	€ 7.500	
Electr.verwerken facturen:Ontwikkelen koppeling BasWare - Key2Wocas/DBS	€ 2.500	
Routing facturen software facturen	€ 14.500	
Verplichtingen administratie:Ontwikkelen procuratie document	€ 3.000	
Aannemersportaal Huurdersportaal ESB software (BizzTalk, SQL server)	€ 7.000	
Key2Inspectie Kosten module	€ 15.000	
Projectenmodule Ontwikkelen functionaliteit	€ 20.000	
T&S Digitale personeelsdossiers	€ 1.500	
Ontwikkelen koppeling Woonnet Rijnmond met Key2Wocas	€ 5.000	
Vervangen DBS Financieel Licentie- en onderhoudskosten	€ 25.000	
Intranet: Content licentie en ontwikkelen intranetsite obv Woonvisie website	€ 10.000	
Key2Wocas Verkoop module licentie en onderhoud	€ 2.500	
Papierarm vergaderen:aanschaf software pakket	€ 5.000	
Migratie Novell naar MS Exchange Server, Windows Serv.incl.remote desktop VMWare	€ 61.000	
Vervangen eWorXSoftware licentie en support contract	€ 40.000	
CTI koppeling telefooncentrale met Key2Wocas	€ 15.000	
Diensten		€ 272.640
Routing facturen Ontwikkelen procesondersteuning	€ 7.000	
Management rapportages:Ontwikkelen Kwartaalrapportages	€ 6.500	
Aannemersportaal Huurdersportaal Support Centric	€ 7.000	
Key2InspectieInrichten module	€ 15.000	
Projectenmodule Inrichten module	€ 3.500	
T&S Digitaliseren personeelsdossiers	€ 4.000	
Vervangen DBS Financieel Inrichten systeem en conversie historie	€ 15.000	
Key2Wocas complexkaart Inrichten basis complexkaart	€ 3.500	
Key2WocaS Verkoop module Inrichten verkoop module	€ 20.000	
Migratie Novell naar MicrosoftInstallatie software Packagen applicaties	€ 111.320	
Professionaliseren ICT organisatie back-end	€ 50.820	
Upgrade Key2Wocas naar 6.1 Installatie en test begeleiding	€ 14.000	
Vervangen eWorX Inrichten applicatie en conversie	€ 15.000	
Subtotaal		€ 619.240
Onvoorzien 25%		€ 154.810
Totaal		€ 774.050

3.3.2 Overige kleine investeringen

Naast investeringen in ICT verwachten we in 2015 ook een aantal kleine investeringen te doen in ons kantoorpand. We verwachten dat de kosten hiervan onder de 50.000 euro blijven.

4. Onze portefeuillestrategie en exploitatie meerjarig beschouwd

Om een betrouwbare meerjarenraming te kunnen maken, is een goed beeld van de ontwikkeling in onze woningportefeuille en ontwikkelingen in de exploitatie van ons bezit onmisbaar. Dat beeld hebben we en zetten we in dit hoofdstuk uiteen.

4.1 (des)Investeren en verkoop nieuwbouw

Herontwikkelingsopgave

In 2013 is het programma en de planning van de sloop/nieuwbouwprojecten en hoogniveaurenovaties, op basis van de voortgang van lopende trajecten, gewijzigde inzichten en marktontwikkelingen, herijkt. In 2014 is de planning en het programma geactualiseerd. Hierbij zijn geen fundamentele zaken gewijzigd t.o.v. de MJIB 2014–2023. Het aantal uitverhuizingen per jaar en de verhouding sociaal / middeldure huur zijn gelijk gebleven. Ook de projecten uit de SVB planning waarvan het ontwikkelingstraject inmiddels is gestart, liggen op schema. Dit betreffen de volgende projecten: Centrumplan fase 1, Geerlaan blok 5, Alewijnszstraat in Rijsoord en de Reyerheem in Drievliet.

In 2015 en 2016 wordt gestart met de ontwikkelingstrajecten van het Centrumplan fase 2a, de appartementen aan de Rembrandtweg fase 1 én de appartementen aan de Blaak. Voor de Rembrandtweg en de Blaak wordt onderzocht in welke mate we hier ook markt woningen (middeldure huur) willen realiseren. In de begroting is hier voornamelijk van 100 procent sociale huur uitgegaan (de meest ongunstige variant voor wat betreft het rendement en onrendabele top (ORT). Tijdens het ontwikkeltraject van het betreffende project worden, afhankelijk van de locatie en marktontwikkeling, de verhoudingen sociale huur- en markthuurl (middeldure) huurwoningen en de aantallen definitief vastgesteld.

Voor wat betreft de herontwikkelingsopgave in Albrandswaard moet het definitieve scenario nog worden vastgesteld. In de MJIB wordt uitgegaan van het voorkeursscenario. Wanneer het scenario wijzigt is het uitgangspunt dat het totale investeringsvolume niet toeneemt (maximaal 100 nieuw te bouwen woningen in de komende 10 jaar).

Voor twee complexen die niet in de MJIB zijn opgenomen, wordt de strategie in 2015 bepaald. Het betreft Noordhave in Bolnes en 't Ronde Sant in Het Zand. Wanneer deze complexen vóór 2024 worden herontwikkeld, zal opnieuw naar de prioritering van de geplande projecten worden gekeken. Uitgangspunt is dat het gemiddelde aantal uitverhuizingen en het investeringsvolume tot 2024 gelijk blijven.

4.2 Verkopen van bestaand bezit

Doelstelling

Onze doelstelling is om een kleine 400 woningen uit onze bestaande woningvoorraad te verkopen. Het gaat hierbij voornamelijk om eengezinswoningen (meer dan 90 procent). Het streven is deze verkopen te realiseren in de periode tot en met 2024. Dit is de periode waarin de geplande herontwikkelingsprojecten uit ons SVB worden gerealiseerd. Het verkoopprogramma is met 72 woningen toegenomen ten opzichte van vorig jaar door het besluit om 72 eengezinswoningen uit complex 28 (gesitueerd in fase 1 van het centrumplan) te verkopen.

Verkoopprogramma

Het verkoopprogramma omvat 391 woningen:

Gerard Doustraat 1 t/m 83 (oneven), Van Eedenstraat 32 t/m 62 (even) en 65 t/m 75 (oneven), Beukenhof 48 t/m 74 (even) en 49 t/m 79 (oneven), Eikendreef 13 t/m 89 (oneven), Prunuslaan 56 t/m 132 (even), Willem de Zwijgerstraat 2 t/m 28 (even), Prinses Beatrixstraat 33 t/m 51 (oneven), Lingestraat 1 t/m 11 (oneven), 26 t/m 48 (even) en 72 t/m 82 (even), Schiestraat 2 t/m 12 (even), Leklaan 1 t/m 5 (oneven) en 41 t/m 67 (oneven), Krammerhof 2 t/m 8 (even), Volkerakhof 10 t/m 14 (even), Boezemstraat 1 t/m 30 exclusief 13, 21 en 25, Mauritsweg 78 t/m 120 (even), Pruiwendijk 212 a t/m e, Dr. Kuyperstraat 7 t/m 65 (oneven). Klaas Katerstraat 12 t/m 22 (even), Poesiatstraat 21 t/m 35 (oneven), Talmastraat 2 t/m 56 (even) en Scheldeplein 38 t/m 54 (even).

Verkoop aantallen

De verkoop aantallen op jaarbasis zijn afhankelijk van het slagingspercentage van aanbieden aan

zittende huurders, de mutatiegraad en de verkoopsnelheid. Uitgaande van vijf procent verkoop aan zittende huurders bij de eerste aanbieding en een gemiddelde mutatiegraad van vier procent lijkt een verkoopaantal van ca. achttien woningen per jaar haalbaar. Dit betekent dat we in de periode tot en met 2014 nog niet alle woningen uit het huidige verkoopprogramma hebben verkocht. De woningmarkt lijkt aan te gaan aantrekken, maar is nog altijd moeizaam. Gegeven de moeilijke markt rekenen wij voor 2015 met vijftien verkochte woningen. Verdere ontwikkelingen die de markt en daarmee de verkoopsnelheid beïnvloeden volgen wij op de voet en kunnen leiden tot jaarlijkse bijstelling.

Verkoopstrategie, –kosten en actieplan

Woningen uit het verkoopprogramma worden op twee manieren te koop aangeboden. In 2014 worden de zittende huurders gefaseerd per buurt of wijk benaderd en geïnformeerd over de mogelijkheid om hun huurwoning te kopen. Daarnaast wordt bij mutatie te koop aangeboden. Uitgangspunt is de woning in onverbeterde staat aan te bieden. Waar nodig wordt de woning via onderhoud vergelijkbaar met mutatieonderhoud naar een basiskwaliteit gebracht. Staat een woning te lang te koop (meer dan negen maanden) dan wordt een afweging gemaakt de woning nog langer te koop aan te bieden of opnieuw in de verhuur te nemen. Woonvisie verkoopt tegen taxatiewaarde. Voor de begroting rekenen we vijf procent afslag in voor te maken verkoopkosten, korting (vier procent) aan huurders die hun huurwoningen willen kopen en beperkte opknapkosten die we niet direct terugzien in de prijs.

Verkoopstimulering en prijsstelling

Een deel van de voor verkoop aangewezen woningen heeft een prijs die op of net over de grenzen van de financiële mogelijkheden van onze secundaire doelgroep (de middeninkomens van 34.000 euro tot 45.000 euro) ligt. Met verkoopstimulering in de vorm van producten als Koopgarant e.d. is hierin een oplossing te bieden. In een moeizame verkoopmarkt vinden wij het op dit moment niet verantwoord kopers op deze manier aan ons te binden. Wij verkopen woningen tegen een reële marktwaarde, te bepalen door taxatie. De taxatiewaarde is de koopsom. Er worden geen kortingen verstrekt. Wij bieden zittende huurders een voordeel ten opzichte van andere belangstellenden en ten opzichte van het kopen van een particuliere woning door vrij op naam te verkopen. Hierdoor ontstaat een voordeel van ca. vier procent.

4.3 Aankopen

In relatie tot het speerpunt “Een sterke corporatie aan de zuidrand van Rotterdam” uit onze strategische visie, is in 2014 het aangeboden bezit van Havensteder en Vestia in Barendrecht en Albrandswaard (financieel) geanalyseerd en getaxeerd. Op basis hiervan is in september 2014 een voorlopig bod uitgebracht op de aangeboden woningen van Vestia en Havensteder. Op basis van de gevoerde gesprekken met beide partijen blijkt echter zowel een overname van bezit van Vestia als Havensteder om uiteenlopende redenen nu niet haalbaar.

4.4 Huuropbrengsten beleid en beeld meerjarig

Huurharmonisatie en streefhuren

De huren van de woningen met de strategie ‘doorexploiteren’ zouden, zodra deze leegkomen en opnieuw worden verhuurd, worden verhoogd tot gemiddeld 80 procent cf. ‘strategie en sturing’. Bij de bepaling van de streefhuren 2014 (eind 2013) is rekening gehouden met een maximum van de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag of de liberalisatiegrens. Dit om in tien jaar naar de gewenste portefeuilleopbouw te groeien. Daaruit bleek dat tachtig procent niet haalbaar is en gezien de bevrozing van de liberalisatiegrens en onze investeringen in energetische maatregelen ook de komende jaren niet haalbaar is. Voor 2015 gaan we uit van een gemiddeld streefhuurpercentage van 76 procent.

Aan het eind van het jaar worden de streefhuren opnieuw vastgesteld. De uitkomsten van de marktwaardesturing, de herijking van het SVB, de verdeling DAEB/niet-DAEB van de portefeuille en de uitkomst van de betaalbaarheid discussie zullen van invloed zijn op de hoogte van de streefhuurpercentages. De kwaliteit van ons woningbezit, zeker na toepassing van de energiematregelen biedt volop de ruimte om meer woningen naar niet-DAEB te brengen en daarmee het gemiddelde streefhuurpercentage te verhogen.

Op basis van de mutatiegraad van de afgelopen jaren en het feit dat er in 2015 geen nieuwbouwwoningen worden opgeleverd, wordt voor 2015 uitgegaan van een gemiddelde mutatiegraad van 5,5 procent. De mutaties in sloop/nieuwbouwgebieden zoals het Centrumplan, Geerlaan en Rijsoord zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

Medio 2015 gelden de volgende getallen op jaarbasis:

- Maximale (punt)huur¹: 80 miljoen euro (FMP huursomstanden, uitsluitend woningen)
- Streefhuur²: 61 miljoen euro (gemiddeld 76 procent ten opzichte van de maximale huurprijs)
- Netto huur³: 55 miljoen euro

Het verschil tussen de totale streefhuur en de netto huur geeft onze beleidsmatige potentiële verdien capaciteit weer. Deze bedraagt medio 2014 op jaarbasis ca. 6 miljoen euro. Bij de eerder genoemde mutatiegraad verwachten wij voor 2015 een huurverhoging vanuit harmonisatie van ca. 330.000 euro (uitgangspunt hiervoor is een gemiddeld streefhuurpercentage van 76 procent).

Hierbij gelden wel de volgende aandachtspunten:

- niet alle mutaties vinden per 1 januari plaats maar verspreid door het jaar;
- de uitkomst is afhankelijk van de spreiding hoge en lage harmonisatiecomplexen;
- 135.000 euro is 0,6 procent van de huursom van onze woningen en ervaring wijst nog steeds uit dat we meestal lager uitkomen, ongeveer 0,4 procent.

Met inachtneming van de aandachtspunten gaan we uit van 0,2 procent huurverhoging door huurharmonisatie voor het begrotingsjaar 2015, en voornamelijk ook voor de jaren die binnen de scope van de meerjarenraming vallen (2015 t/m 2023). Voor 2015 betekent dit een huurverhoging van ca. 220.000 euro. Zoals hierboven aangegeven maakt de extra opbrengst vanuit huurharmonisatie voor de jaren 2015, 2016 en 2017 onderdeel uit van de gemiddelde huurverhoging van vier procent.

Scheefwonen

Corporaties hebben vanaf 2013 de wettelijke mogelijkheid om voor huishoudens met een inkomen vanaf 43.000 euro een extra huurverhoging door te rekenen van maximaal vier procent jaarlijks. Voor de groep met een inkomen boven de DAEB-grens tot 43.000 euro is dit twee procent. Dit is bovenop de reguliere huurverhoging, tot de maximale huurgrens is bereikt. De verwachting is dat ook in 2015 deze mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging geboden wordt als de huursombenadering niet doorgaat. Voor de begroting 2015 rekenen we dit in.

Een korte impactanalyse van het scheefwonen geeft het volgende beeld:

Totaal aantal woningen	8.856
Vrije sector	6%
Sociaal	97%
Huurverhoging	extra 2% of 4%
Aantal scheefhuurders Ridderkerk	ca. 36% € 33.000 < € 43.000: ca. 12 % € 43.000: ca. 24%
Extra te genereren inkomsten uit huuropbrengst:	x 12% x 2% x € 508 (gem. maandhuur) = ca. € 10.500 p/mnd. x 12 = ca. € 129.000,- p/jr. x 24% x 4% x € 508 (gem. maandhuur) = ca. € 42.000 p/mnd. x 12 = ca. € 504.000,- p/jr. Totaal: ca € 633.000,- p/jr.

(gem maandhuur op basis van huurprijzen (sociaal) op 1 juli 2014)

¹ Maximale huur berekend conform waarderingspunten.

² Huurprijsstelling vanuit Woonvisie, waarbij rekening wordt gehouden met de staat van de woning, mutatie- en acceptatiegraad, ligging en markt en de huurtoeslaggrenzen.

³ De werkelijke huur, zoals Woonvisie die medio 2014 in rekening brengt.

4.5 Omgang met de nieuwe Woningwet

De nieuwe Woningwet geeft de mogelijkheid om een sociale huurwoning éénmalig bij het begin van de administratieve scheiding over te dragen en als niet-DAEB woning in te zetten. Ook wordt het mogelijk gemaakt om woningen over te dragen bij mutatie van DAEB naar niet-DAEB en andersom. Woonvisie wil flexibel blijven en gebruik maken van de mogelijkheid woningen te kunnen overhevelen van DAEB naar niet-DAEB en andersom. Financiële consequenties worden geanalyseerd en wegen mee bij de beslissing om wel of niet over te hevelen.

4.6 Betaalbaarheid woningen onder druk

Voldoende betaalbare goede woningen voor mensen met een laag inkomen, dat is ons streven. Maar wat is betaalbaar? Betaalbaarheid wordt niet alleen bepaald door de hoogte van de huur, maar bijvoorbeeld ook door de hoogte van de energielasten. Woonvisie zet in het najaar 2014 de betaalbaarheidsdiscussie op de agenda. Bij de opbouw van de woningportefeuille zal heel nadrukkelijk ook de component energielasten gaan meespelen. Woningen met een hoger energielabel kunnen een hogere huur hebben dan woningen met een laag energielabel. Dit kan invloed gaan hebben op de streefhuren die we het afgelopen jaar hebben vastgesteld. De impact is nu nog niet bekend.

4.7 Woningwaarderingssstelsel gaat wijzigen

Medio 2015 verandert het woningwaarderingssstelsel (WWS). Het puntenstelsel wordt meer marktconform door ook de WOZ-waarde van een huis mee te tellen. In de nieuwe systematiek komen de onderdelen woonomgeving, woonvorm en de schaarstepunten te vervallen. Dit betekent dat de maximale huurprijzen kunnen gaan veranderen. Maaskoepel heeft een rapport laten opstellen over de effecten van het nieuwe WWS voor de regio Rotterdam. Hieruit blijkt dat de maximale huur van woningen van Woonvisie in Ridderkerk en in Albrandswaard gemiddeld met 12 euro zullen stijgen. Met de effecten van deze verandering is voor 2015 nu nog geen rekening gehouden.

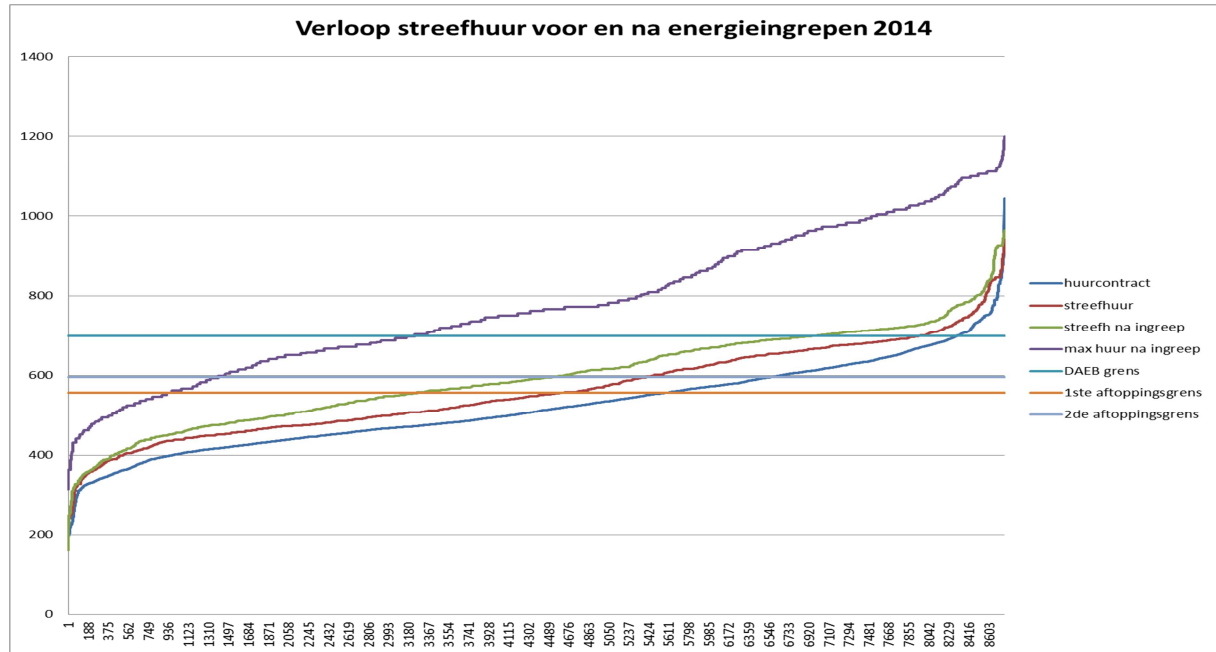
4.8 Huurverhoging en energetische maatregelen

Het uitgangspunt met betrekking tot huurverhoging bij investeringen in energetische maatregelen is een verhoging die de investering voor 50 procent dekt. Op basis van de streefhuren in 2014 valt ca. 10 procent van onze woningen boven de DAEB-grens. Nadat de energie-ingrepen zijn uitgevoerd, is dat ca. 20 procent (uitgaande van hetzelfde streefhuurpercentage van 76 procent). Zie grafiek 1. Uitgangspunt hierbij is dat we op dit moment rekenen met de aanname dat we op portefeuilleniveau maximaal tien procent van onze woningen boven de DAEB-grens verhuren. Dat houdt in dat voor tien procent van de woningen de doorbelasting van energie-ingrepen tot problemen kan leiden.

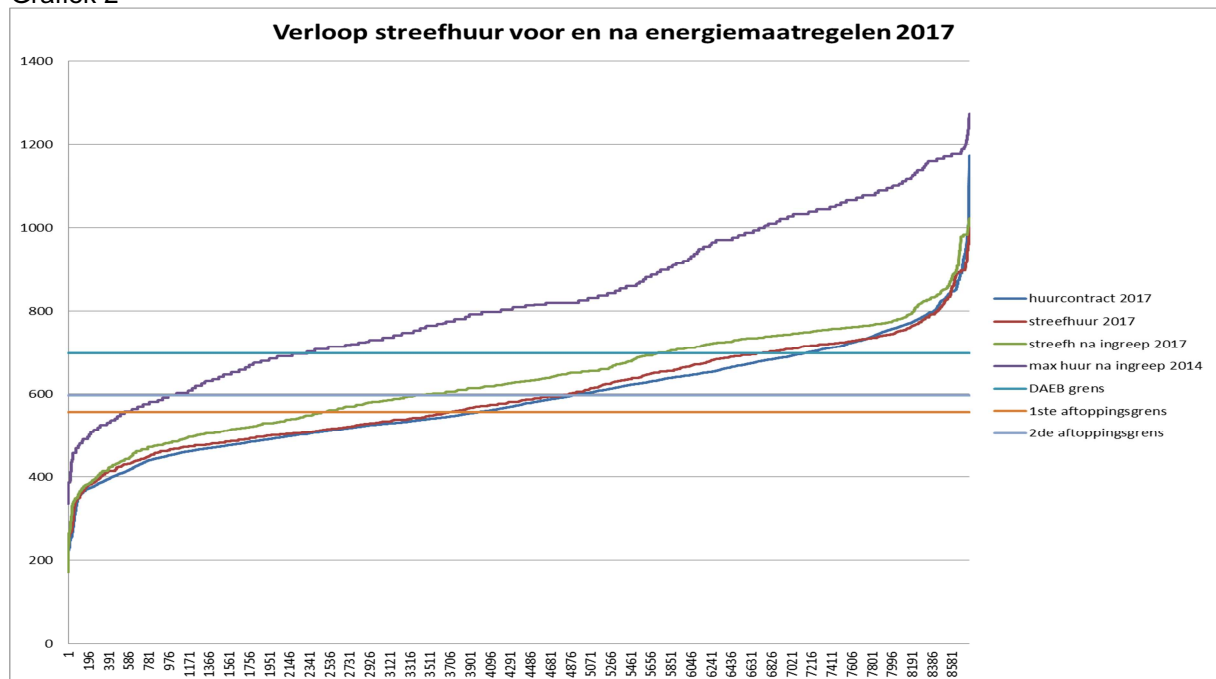
Hierbij wordt nog geen rekening gehouden met de voorgenomen bevrozing van de liberalisatiegrens in de komende drie jaar. Wanneer we hiermee wel rekening houden ontstaat het beeld zoals weergegeven in grafiek 2. Uitgangspunt in deze grafiek is dat de contracthuur tot en met 2017 jaarlijks met vier procent stijgt en dat de streefhuur en maximale (WWS) huur inflatievolgend (twee procent) stijgen. In dit geval valt ca. 35 procent van onze woningen boven de DAEB-grens. Dat houdt in dat voor 25 procent van de woningen de doorbelasting van energie-ingrepen tot problemen kan leiden.

Op basis van de huidige streefhuren verwachten we voor 2015 e.v. dat op basis van de aan te houden DAEB-grens bij ca. 75 procent van de woningen de beoogde doorbelasting van 50 procent van de investering in energetische maatregelen haalbaar is. Bij de overige 25 procent van de gevallen schieten we door de DAEB-grens heen. Het door de DAEB-grens heen laten gaan achten wij op dit moment niet wenselijk. Na vaststelling van de nieuwe streefhuren dit najaar zal echter opnieuw geanalyseerd worden in welke mate energetische maatregelen doorbelast kunnen worden. Wij zullen er dan vanuit de betaalbaarheid van woonlasten voor de huurder in een bredere context naar kijken. Het uitgangspunt dat 50 procent van de investering terugkomt uit de huur stellen wij voor nu bij naar 37,5 procent (75 procent van 50 procent). Vorig jaar gingen wij nog uit van 45 procent.

Grafiek 1



Grafiek 2



4.9 Leefbaarheid en overige BBSH taakvelden

Wijkbeheer

Schoon, heel en veilig in en rondom onze complexen blijft ook in 2015 inzet van Woonvisie. Huismeesters en wijkbeheerders zijn hier dagelijks mee bezig. De afgelopen jaren is er een dekking opgebouwd in alle wijken. De pensionering van een tweetal huismeesters en het niet verlengen van een contract wordt in 2015 wel aangegrepen om de complexen efficiënter (met minder fte) onder de huismeesters/wijkbeheerders te verdelen.

Participatie

In 2014 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Progressie getekend. In deze samenwerkingsovereenkomst wordt beschreven wat participatie voor Woonvisie en Progressie

betekent, welke plek het overleg tussen Woonvisie en Progressie hierin heeft, welke onderscheiden verantwoordelijkheden beide partijen hebben en hoe het overleg, de advisering en de beleidsvorming gestalte krijgen. De overeenkomst biedt ons eerder een raamwerk dan gedetailleerd uitgewerkte afspraken. Daardoor ontstaat ruimte om een goede samenwerkingsrelatie op te bouwen en in te spelen op wat op ons afkomt. Eind 2015 wordt de nieuwe samenwerkingsvorm geëvalueerd.

Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de wijken te kunnen meten en daardoor gericht actie te kunnen ondernemen als er problemen ontstaan, is in 2013 voor iedere wijk een buurtmonitor gemaakt. Deze is in 2014 verder aangescherpt. Onze huismeesters en wijkbeheerders rekenen wij vanaf 2015 tegen een geüniformeerd en daarmee gelijk tarief voor 50 procent door aan de complexen en 50 procent komt uit de post leefbaarheid. We onderzoeken de mogelijkheid om bij nieuwe verhuringen eventueel 70 procent door te berekenen aan de complexen. Wettelijk hebben wij hiertoe de ruimte.

5. Meerjarenraming 2015-2024

5.1 Sturingskader

Belangrijk bedrijfseconomisch streven bij iedere onderneming is een gezonde bedrijfsvoering ondersteund door een adequaat financieel beleid. Op die manier kan de onderneming haar (maatschappelijke) doelstellingen blijven realiseren. Hiervoor is een financieel beleidskader met eigen criteria nodig. Woonvisie kan hiermee financiële sturing geven aan het geheel van haar aandachtsvelden, te weten: verhuren, aan-/verkopen, investeren en afgeleid organisatie en treasury.

Financiële sturing kan het beste worden gebaseerd op kasstromen omdat deze niet kunnen worden beïnvloed door boekhoudkundige keuzes en daardoor een stabiele basis vormen voor sturing. De corporatie kent drie soorten kasstromen:

- kasstromen uit de exploitatie van het bezit (verhuren);
- kasstromen met betrekking tot wijzigingen in het bezit (aan-/verkopen, investeren);
- kasstromen met betrekking tot financiering van het bezit (treasury).

Met deze driedeling is gelijk aansluiting gevonden bij de belangrijkste van de eerder aangegeven aandachtsvelden. Vervolgens gaat het om de wisselwerking tussen de verschillende kasstromen en de financiële normen die houvast kunnen geven bij de sturing. Woonvisie stuurt hierbij middels een dashboard.

Kasstroomgerelateerde normen

1. Positieve exploitatiekasstromen na aftrek van rente en twee procent aflossingsfictie voor de eerste vijf jaren. In de jaren daarna is het hooguit toegestaan twee achtereenvolgende jaren hier niet aan te voldoen, vanuit de gedachte dat vanaf jaar zes de kasstromen nog niet contractueel zijn vastgelegd en zijn gebaseerd op 'best estimated guesses' waarbij er voldoende tijd is om bij te sturen. Hierbij hanteren wij echter wel als ondergrens dat de exploitatiekasstroom na aftrek van rente altijd positief moet zijn.
2. Een interest coverage ratio (ICR) van 1,4. Een ICR van 1,4 houdt in dat uit de exploitatiekasstromen de rente en de fictieve aflossing van twee procent betaald kan worden.

Vermogensgerelateerde norm

3. Om zo dicht mogelijk bij de kasstromen te blijven, gaan wij bij het bepalen van de solvabiliteit uit van de bedrijfswaarde, waarbij alle toekomstige aan ons vastgoed gerelateerde kasstromen de basis vormen. Gegeven ons risicoprofiel (neutraal) en de wijze waarop Woonvisie ingerekend staat (conservatief), vinden wij een solvabiliteit van 25 procent een gedegen norm voor risico-opvang.

Financieringsgerelateerde norm

4. Een loan-to-value (LTV) van 70 procent. De LTV vergelijkt het geleend vermogen met de waarde (gebaseerd op contant gemaakte kasstromen) die in een organisatie aanwezig is. De normstelling ligt in lijn met de gekozen solvabiliteit. Duidelijke en scherpe rendementsdoelstellingen om waardeontwikkeling van ons vastgoed te borgen, worden in het investeringsstatuut opgenomen. Wij zullen jaarlijks bij de totstandkoming van de begroting de normen herijken. De normen die in dit stuk voorgelegd worden, vormen het kader voor de begroting 2015.

Relatie normen WSW/CFV

Het WSW en het CFV hebben een aangepast en uitgebreid risicokader geïntroduceerd. Deze randvoorwaarden zullen wij bij belangrijke toetsingsmomenten zoals de begroting uitwerken.

5.2 Toelichting bij de meerjarenraming

De begroting 2015 is opgesteld tegen de achtergrond van de waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Zo ook het vergelijk met de prognose 2014 (zie winst & verliesrekening in paragraaf 3.1). Het meerjarenperspectief tonen wij op bedrijfswaarde. Het meerjarenperspectief op marktwaarde in verhuurde staat is in ontwikkeling.

We vergelijken het meerjarenperspectief bij de begroting 2015 met het meerjarenperspectief zoals we dat hebben laten zien bij de begroting 2014. In paragraaf 5.3 is dit grafisch weergegeven. Het algemeen beeld is dat de begroting 2015 een beperkte verslechtering van onze kengetallen laat zien.

Operationele kasstroom en de ICR

Zowel de operationele kasstroom als de operationele kasstroom na aflossingsfictie meerjarig vertonen een verlaging in de begroting 2015 ten opzichte van de begroting 2014. Dit generieke beeld wordt veroorzaakt door:

- minder huurinkomsten door het inrekenen van een lagere huurverhoging (3% ipv 4%) en het bevriezen van de liberalisatiegrens voor 2015 t/m 2017 op 699,48 euro.
- personeelslasten vallen hoger uit door stijging van de sociale lasten en de verlaging van de dekking op apparaatskosten. De besparing op de salarissen heft dit deels op.
- een verlaging van de operationele kasstroom en het inrekenen van minder verkopen zorgt voor een hogere rentelast.
- de onderhoudsuitgaven zijn over de gehele scope van tien jaar.

Naast het generieke beeld zien wij door een andere planning van de onderhoudsuitgaven voor een uitvergroting van de pieken en dalen. Voor de jaren 2017 en 2023 wordt 1 a 2 miljoen euro per jaar meer uitgegeven. In de jaren 2020 en 2024 steekt de operationele kasstroom 2015 boven die van de begroting 2014 uit. Dit komt doordat er respectievelijk 3,7 en 3,1 miljoen euro minder onderhoudslasten is opgenomen in deze jaren (in vergelijking met de begroting 2014).

De ICR maakt eenzelfde beweging als de operationele kasstroom. De mutaties kunnen dan ook verklaard worden aan de hand van bovenstaande.

Solvabiliteit

Ten opzicht van de begroting 2014 is te zien dat de solvabiliteit na 2015 daalt met 3% (2016) en deze daling verder oploopt naar 5% (2024). De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het balanstotaal (het totaal vermogen). Te zien is dat de daling van het balanstotaal na 2015 bijna in zijn geheel wordt veroorzaakt door een daling in de waarde van de activa (zie hieronder bij verloop bedrijfswaarde) welke irect verwerkt wordt in het eigen vermogen. Dit zorgt voor een verslechtering van de verhouding van het eigen vermogen met het totaal vermogen en dus een lagere solvabiliteit.

Debt service coverage ratio (DSCR)

De DSCR geeft weer in hoeverre uit de operationele kasstroom, de rentelasten en de genormeerde aflossing betaald kan worden. Dit kengetal lijkt daarin veel op de operationele kasstroom na 2% aflossingsfictie. Het verschil is echter dat de DSCR rekening houdt met de restant levensduur van het bezit en de onderhoudsuitgaven corrigeert voor een norm per vhe. De norm van één representeert het kunnen voldoen van de rente en aflossingen uit de operationele kasstroom. Dit kengetal wordt net als de ICR en de operationele kasstroom ruim gehaald.

Schuld per vhe

De schuld per vhe vertoont kleine verschillen met de begroting 2014. Dit heeft te maken met een beperkte verschuiving in de SVB planning, lagere verkoop aantallen en een lagere operationele kasstroom.

Loan-to-value

Bij de solvabiliteit is reeds toegelicht dat er een daling in de waarde van de activa plaats vindt. Dit in combinatie met een iets hogere schuldpositie (als gevolg van lagere operationele kasstroom, lagere verkoop aantallen en verschuiving in de SVB plannen) in de begroting 2015 leidt tot een hogere loan-to-value.

Verloop bedrijfswaarde

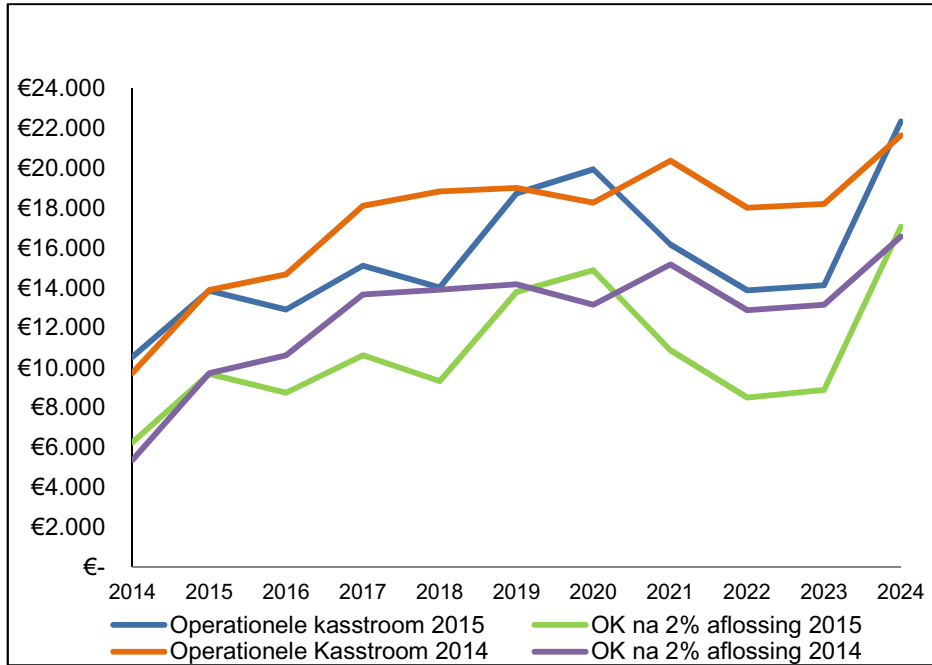
De kengetallen solvabiliteit en loan-to-value worden in grote mate beïnvloed door een verlaging van de waarde van de activa. We waarden de activa in het meerjarenperspectief tegen de bedrijfswaarde. Ten opzichte van de begroting 2014, heeft de begroting 2015 een lagere bedrijfswaarde. De grootste effecten die zijn toe te spitsen aan de begroting 2015 zijn; de lagere huurinkomsten – 9 miljoen, hogere personeels kosten (voornamelijk sociale lasten) -7 miljoen, en hogere lasten verhuurderheffing -13 miljoen.

5.3 Uitkomsten meerjarenraming 2015 – 2024

Operationele Kasstromen

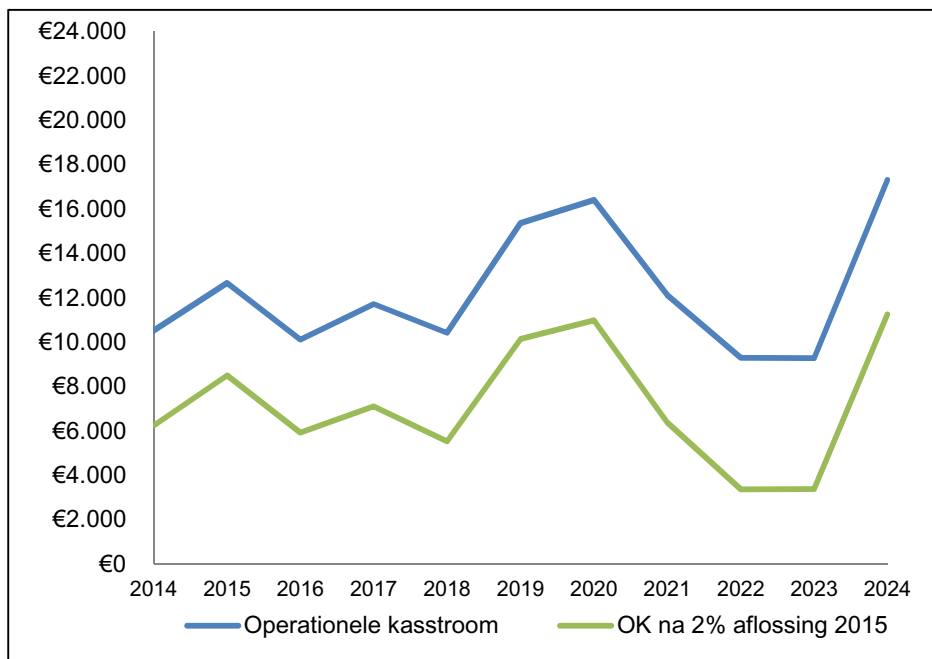
Uitkomst begroting 2015 (op marktwaarde)

Operationele kasstroom (x 1.000) Voldoet aan norm



Uitkomst risico analyse

Operationele kasstroom (x 1.000)

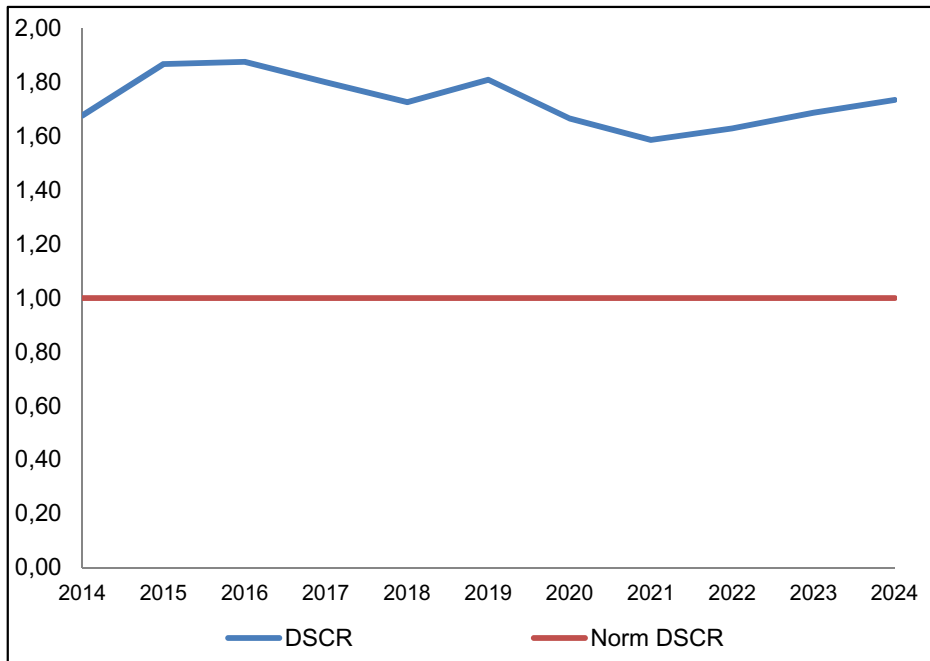


Debt service coverage ratio (DSCR)

Uitkomst begroting 2015

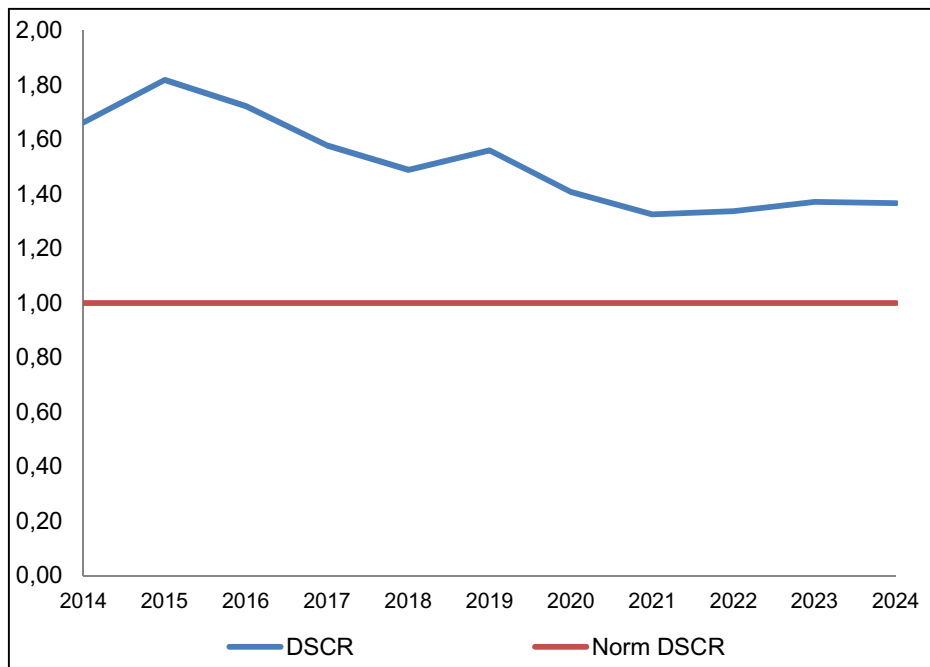
DSCR (o.b.v. normatieve aflossing)

Voldoet aan norm



Uitkomst risico analyse

DSCR (o.b.v. normatieve aflossing)

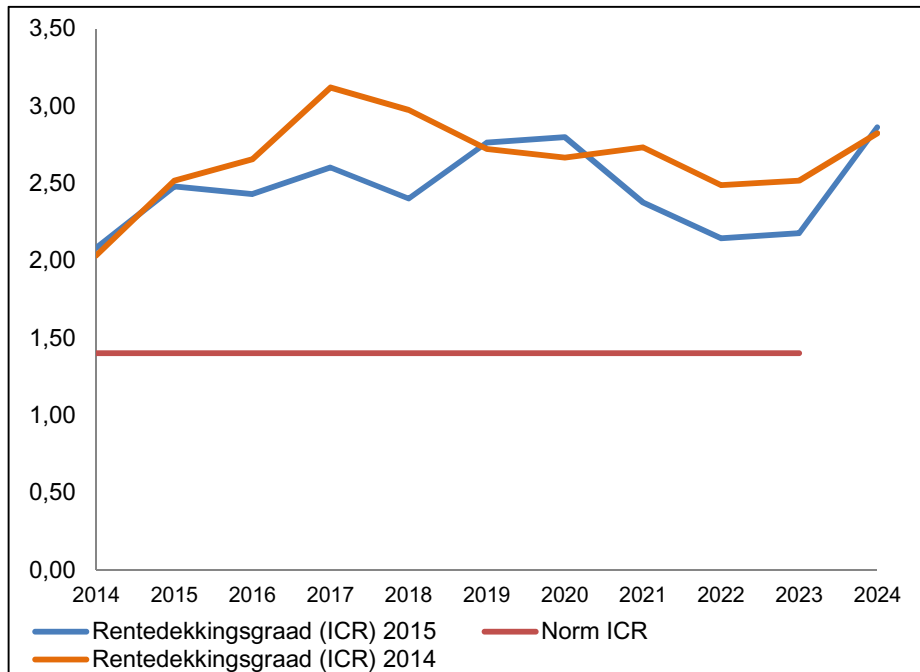


Rentedekkingsgraad (ICR)

Uitkomst begroting 2015

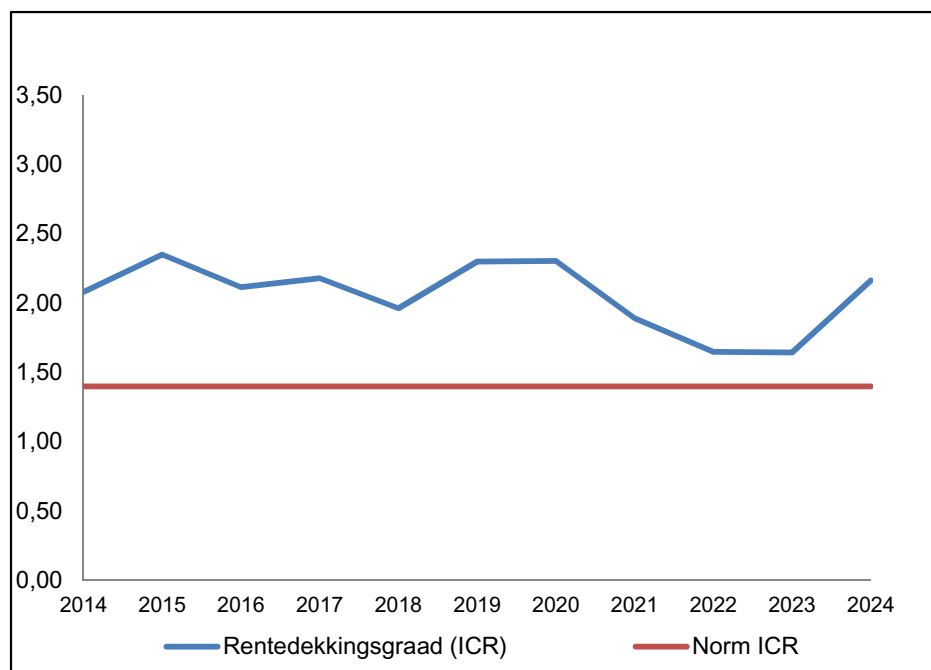
Rentedekkingsgraad (ICR)

Voldoet aan norm



Uitkomst risico analyse

Rentedekkingsgraad (ICR)

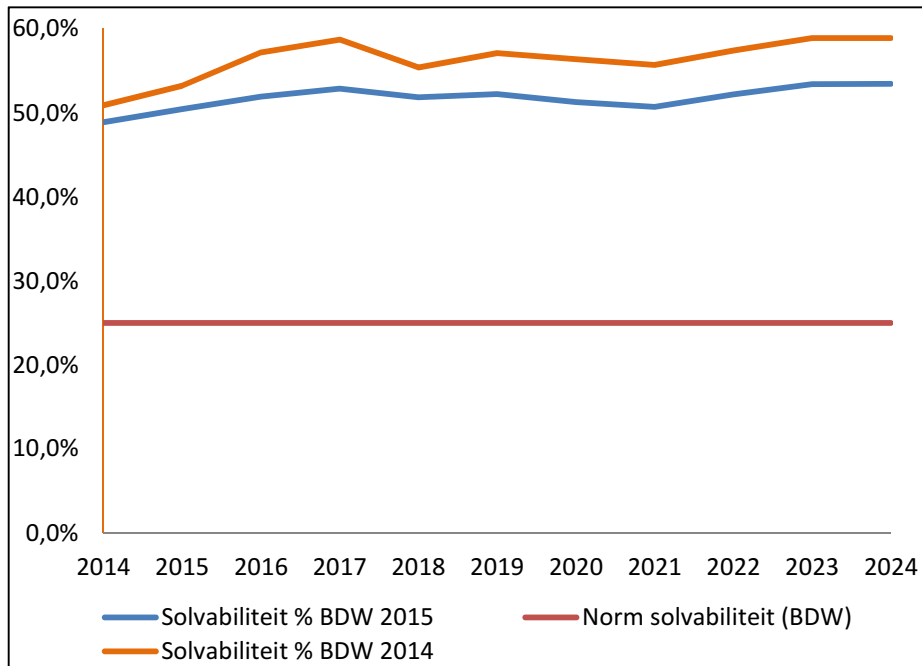


Solvabiliteit

Uitkomst begroting 2015

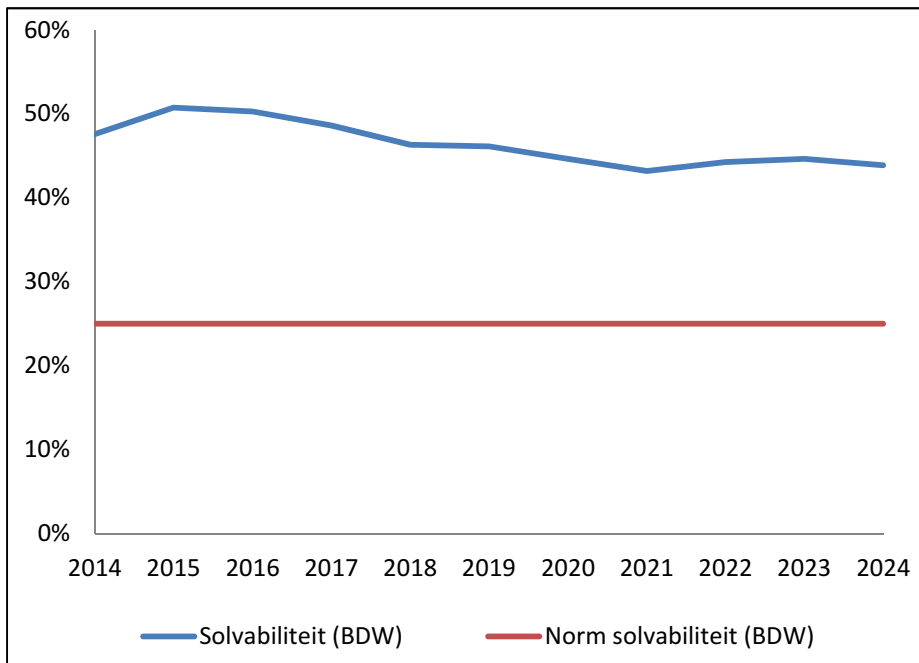
Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)

Voldoet aan norm



Uitkomst risico analyse

Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)

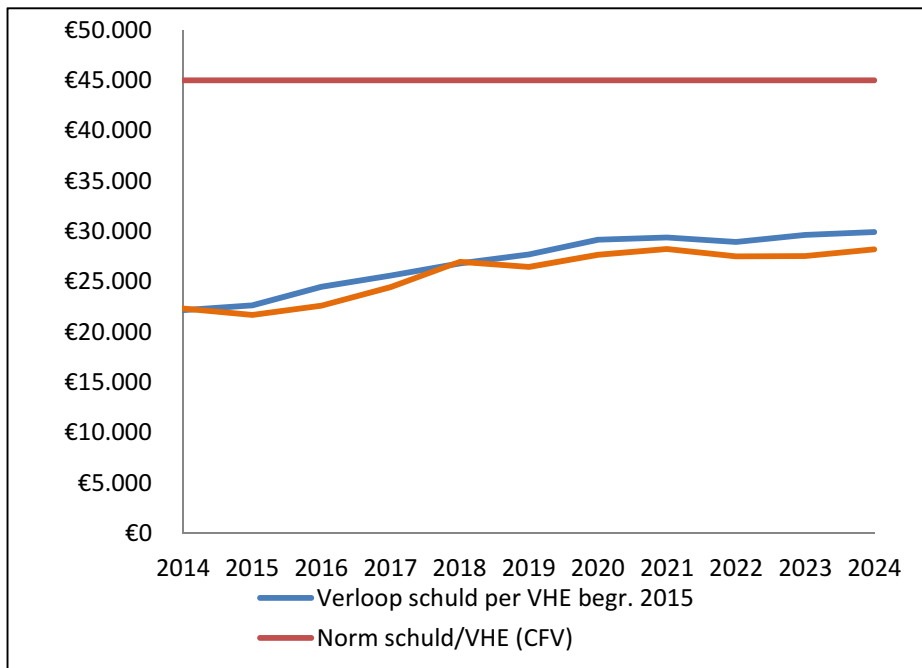


Schuld per vhe

Uitkomst begroting 2015

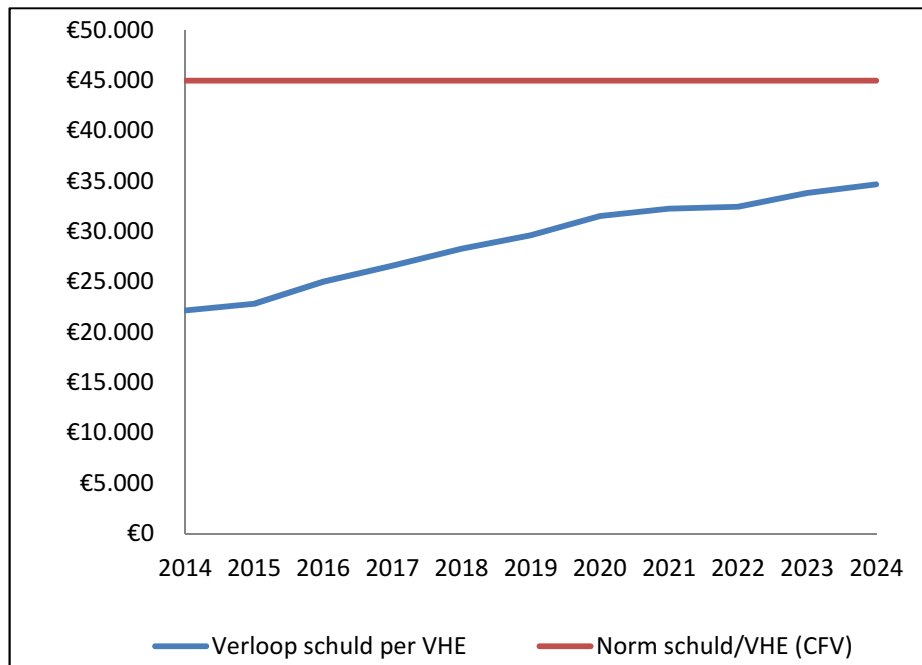
Verloop schuld per VHE (incl. liq. Middelen)

Voldoet aan norm



Uitkomst risico analyse

Verloop schuld per VHE (incl. liq. Middelen)

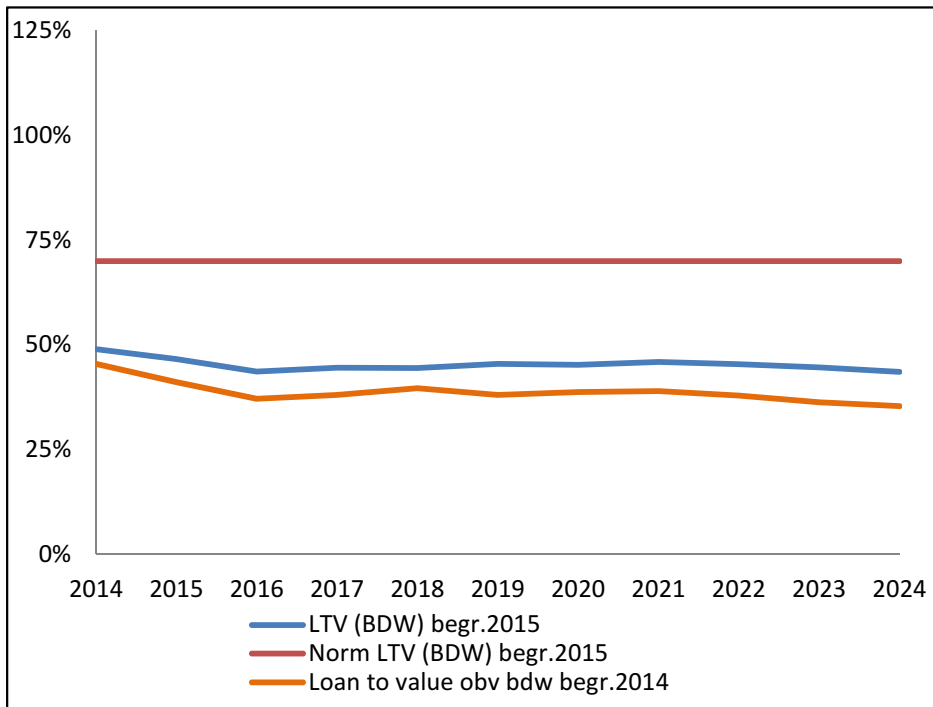


Loan to value

Uitkomst begroting 2015

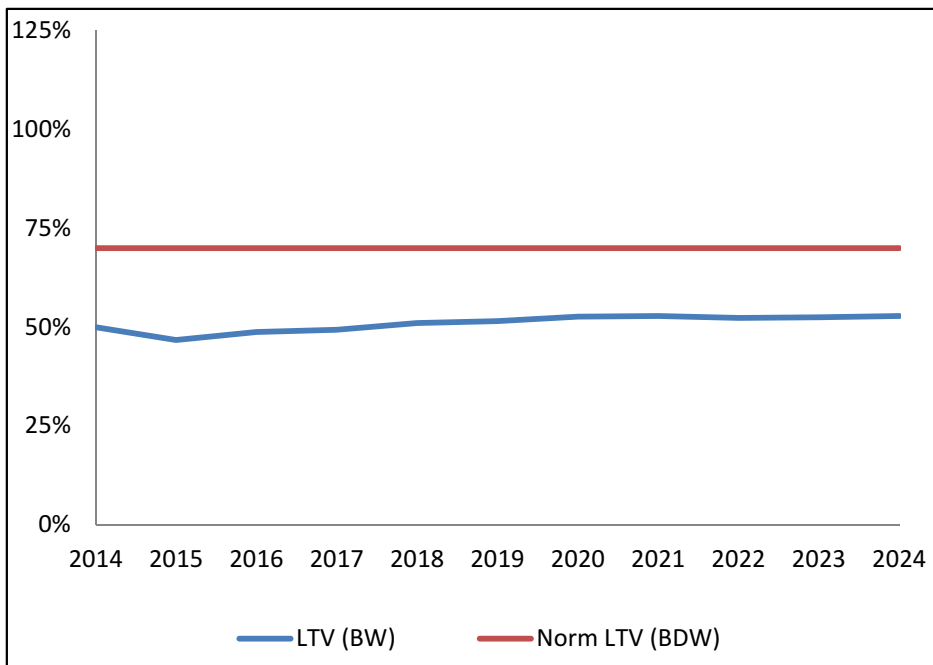
Loan-to-value (o.b.v. bedrijfswaarde)

Voldoet aan norm



Uitkomst risico analyse

Loan-to-value (o.b.v. bedrijfswaarde)

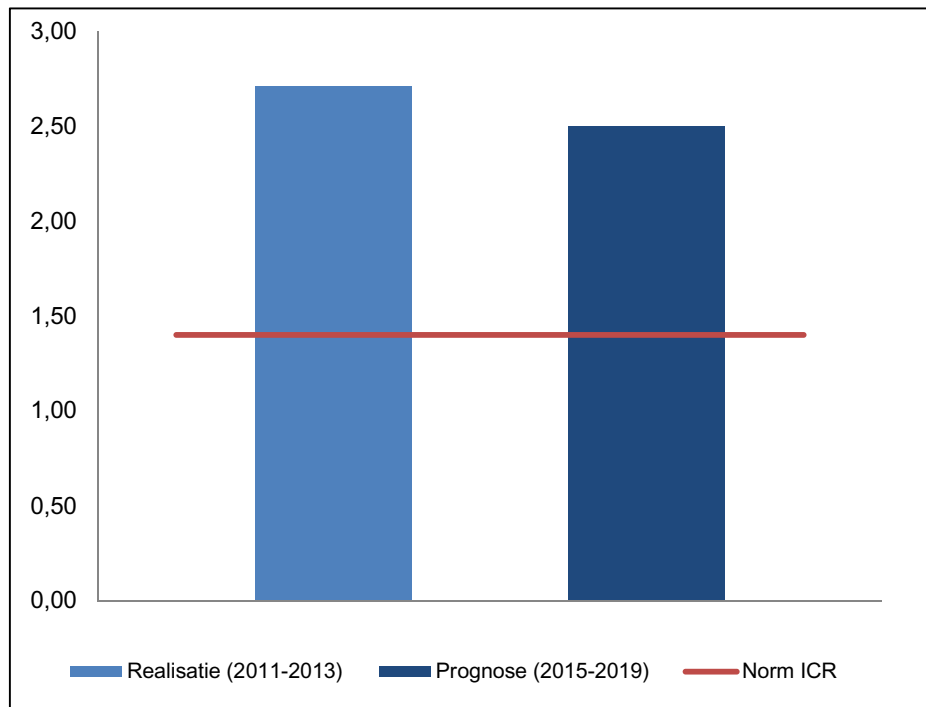


Financiële ratio's WSW

De onderstaande grafieken zijn gebaseerd op de cijfers van de dVi 2011 t/m 2013 en de begroting 2015.

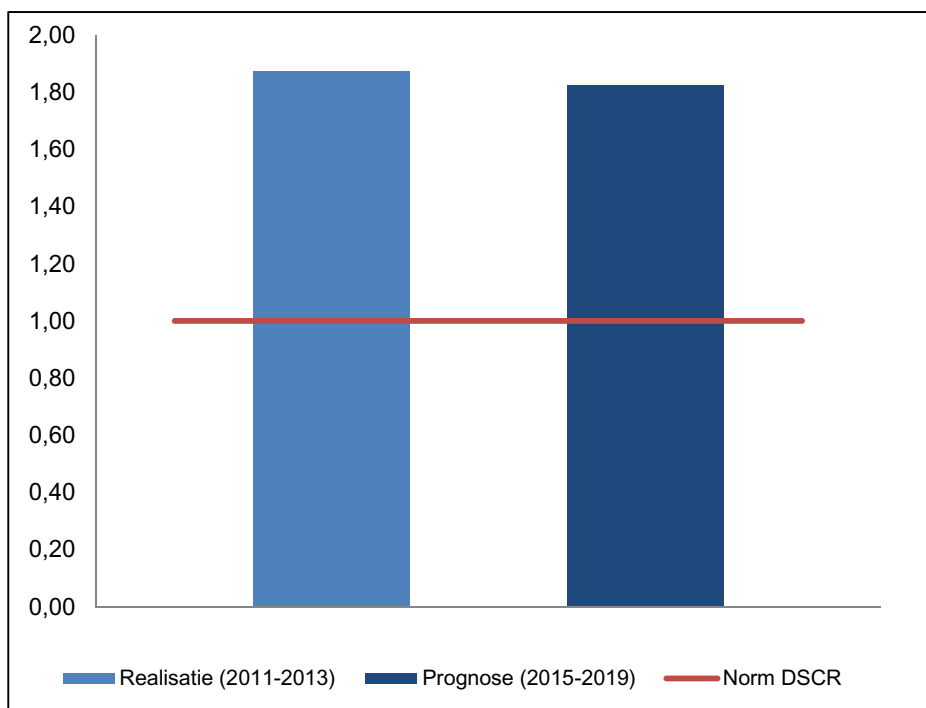
Rentedeckingsgraad (ICR)

Voldoet aan norm



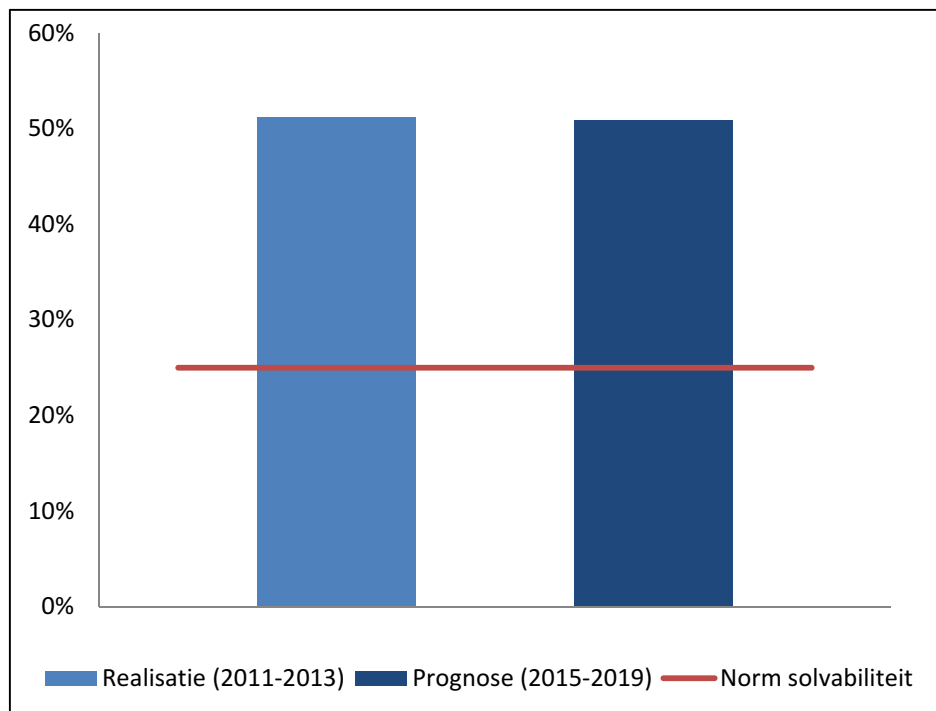
DSCR (o.b.v. normatieve aflossing)

Voldoet aan norm



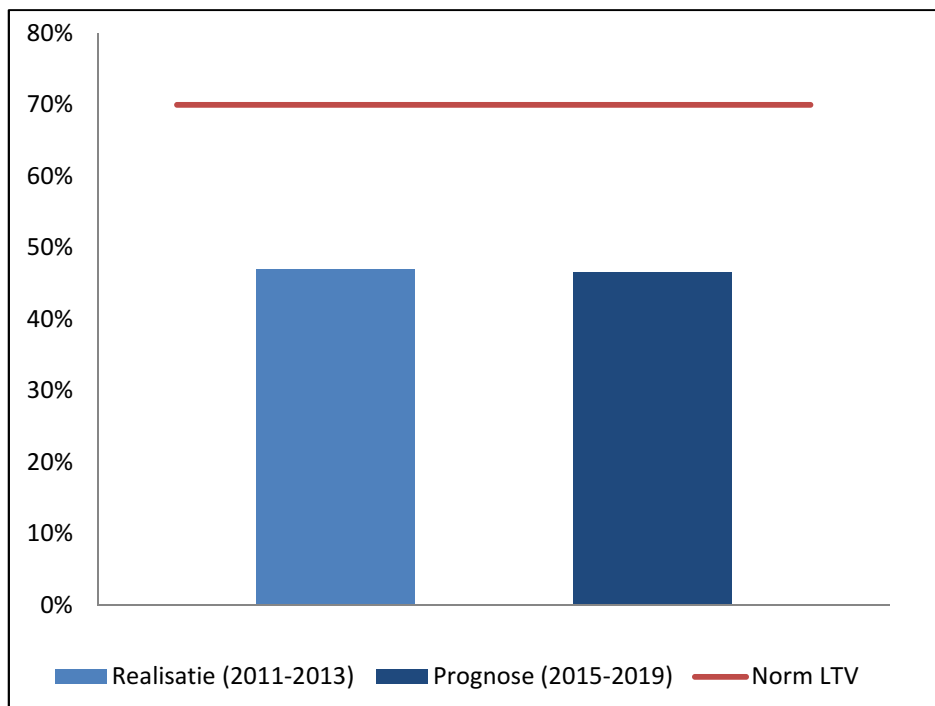
Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)

Voldoet aan norm



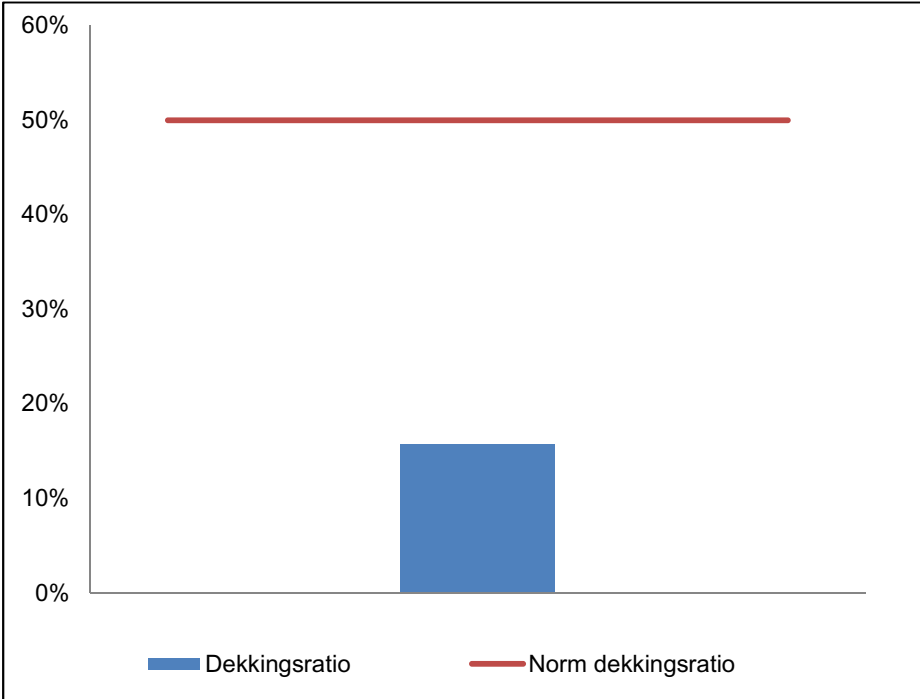
Loan-to-value (o.b.v. bedrijfswaarde)

Voldoet aan norm



Dekkingsratio (schuld t.o.v. WOZ waarde)

Voldoet aan norm



6. Hoofdstuk risicoanalyse

6.1 Algemene toelichting bij de analyses

De toekomst is per definitie onzeker. Een begroting op basis van toekomstige kasstromen is gebaseerd op vele aannamen. Er is sprake van risico, omdat de verwachting rondom deze aannamen niet gerealiseerd hoeft te worden. Er zijn verschillende redenen waarom de realisatie af kan wijken van de verwachting. Onderscheid kan worden gemaakt in politieke, operationele en economische risico's.

Aan het begin van dit jaar hebben wij een risicoanalyse geïntroduceerd (in het kader van de aankoop bezit) waarmee wij risico's kwantificeren die samenhangen met onze exploitatie, onze vastgoedstrategie, te betalen heffingen en onze parameters. Het betreft hier voornamelijk politieke en operationele risico's en ten dele economische risico's. De optelling leidt tot een beredeneerde risicobuffer. In hoofdstuk 5 vergelijken we de uitkomsten van de risicoanalyse met die van het basisscenario, zijnde de begroting. In paragraaf 6.2 volgt de onderbouwing van de door ons ingeschatte risico's, de punten welke we hebben overwogen maar niet hebben aangepast en waarom niet, alsook een aantal punten die we al in het basisscenario hebben meegenomen. Naast al de ingerekende risico's zijn er kansen die zich voordoen en die kunnen worden verzilverd, daar wordt hier geen rekening mee gehouden.

De economische risico's zijn middels een Monte Carlo simulatie door Ortec Finance gemodelleerd, op eenzelfde wijze zoals ook toegepast bij pensioenfondsen, banken en verzekeraars. Een groot aantal economische parameters als rente en inflatie, maar ook de marktgerelateerde leegwaardeontwikkeling bij woningen worden geanalyseerd. Vervolgens worden 200 scenario's rondom onze verwachting doorgerekend naar de toekomst en m.b.v. lijnen weergegeven. In paragraaf 6.3 wordt de uitkomst van de simulatie getoond op solvabiliteit en kasstromen (voor en na aflossing).

Bij een dergelijke risicoanalyse is het gebruikelijk om de onderste 5 procent van de scenario's te negeren. Anders wordt namelijk nodeloos risicomijdend beleid gevoerd. Wanneer we dit doen is de solvabiliteit die we met 95 procent zekerheid kunnen garanderen, de zogenaamde 'Value at Risk', gelijk aan 5 procent.

Let wel: in de praktijk zal in slechte scenario's en bij economische tegenslag het beleid worden aangepast. In onderstaande varianten wordt het huidige beleid onverkort doorgevoerd. Wanneer de minimaal vereiste solvabiliteit niet wordt gehaald, loopt het dus niet verkeerd af, maar zal in de praktijk het gewenste beleid niet volledig kunnen worden uitgevoerd en zal dus bijsturing plaatsvinden.

6.2 Onderbouwing risicoanalyse Woonvisie

Exploitatie

Aanpassingen ten opzichte van het basisscenario

- vanaf 2016 verwachten wij te werken met de huursombenadering en niet langer met de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huursombenadering is een geheel andere methodiek om huurverhogingen mee te bepalen. Er zal door de overheid een plafond worden vastgesteld. Dit plafond betreft de maximale huurstijging van de geheel portefeuille. Omdat het plafond en daarmee de uitwerking van de huursombenadering nog niet duidelijk is, rekenen we voor de huurverhogingen na 2015 alleen met inflatie;
- voor 2015 t/m 2024 een verhoging van de onderhoudskosten van vijf procent vanwege mogelijke risico's bij de asbestsanering en mogelijk hogere mutatiekosten omdat we vervangen van toiletten, douches en keukens niet langer planmatig aanpakken;
- extra bedrijfskosten in de jaren 2015 t/m 2017 met 0,5 miljoen euro vanwege onder andere extra investeringen in ICT, kosten voor de uitwerking van de Novelle, kosten voor het 'lean' maken van onze processen, waarbij proces-efficiency al wel deels in de basisbegroting is opgenomen en overige onvoorziene kosten.

Wat we wel hebben overwogen, maar niet hebben veranderd of opgenomen in het basisscenario

- het harmoniseren van de huren naar uiteindelijk 76 procent. We zien voor 2015 geen reden waarom we bij nieuwe verhuringen de huren niet naar dit niveau kunnen verhogen. Voor de latere jaren zien we in relatie tot betaalbaarheid en woonlasten hier mogelijk wel verschuiving in optreden;

- de liberalisatiegrens wordt vanaf 2015 tijdelijk (drie jaar) bevroren op het prijsniveau 2014. Dit betekent dat de komende drie jaar circa 1.000 woningen door huurverhoging tegen deze grens aanlopen. In het basisscenario toppen we deze woningen voor nu af;
- de aanpassing van het woningwaarderingstelsel geeft mogelijk nog wat meer huurpotentie. Wij rekenen hier nu niets op in;
- voor ons niet-DAEB bezit gaan wij uit van een huurstijging van inflatie +1%. Daarbij kijken we wat de markt maximaal aankan, dit is de markthuur;
- de doorbelasting van de kosten van energetische maatregelen in de huren naar beneden bijstellen; in de huidige begroting hebben we deze doorbelasting al naar beneden bijgesteld (van 50 procent naar 37,5 procent);
- vanuit het marktwaardetraject hebben we voor de huuropbrengsten bij BOG voldoende vergelijkingsmateriaal. Gemiddeld ligt de huurprijs bij nieuwe contracten ca. 12,5 procent lager. Voor de contracten die in 2015 (vijf stuks) expireren is dit meegenomen. de huuropbrengsten MOG/ZOG; gegeven de veranderende financiering in de zorg blijven er risico's maar met betrekking tot onze verzorgingshuizen een aandachtspunt. Door de verbouwing van de Riederborgh zijn de risico's ingeperkt. Voor de Reyerheem zijn deze er nog wel, maar hier gaan we in de begroting uit van een investering om het complex weer toekomstgericht te kunnen verhuren, waarbij het volume zorgwoningen afneemt;
- percentage huurachterstanden; het in de begroting opgenomen percentage van 1,0% eind 2015 moet gehaald (kunnen) worden.

Vastgoedstrategie

Aanpassingen ten opzichte van het basisscenario

- de verkoop van bestaande woningen valt met 30 procent tegen.

Wat we wel hebben overwogen, maar niet hebben veranderd of opgenomen in het basisscenario

- de financiële kaders (referentie rendementen) van het investeringsstatuut zijn herijkt en vormen aan de kosten- en opbrengstenkant de basis voor de investeringsbegroting;
- aanpassing waardeontwikkeling en verkoopprijzen portefeuille; we verkopen tegen marktwaarde en willen dat niet veranderen; met de halvering van onze verkoopaantallen hebben we dit risico al voldoende belegd;
- aanpassingen in de projectenportefeuille in omvang, of tempo of te realiseren woningtypen/doelgroepen zijn niet gemaakt;
- verhouding DAEB/ niet-DAEB (middeldure huur en koop) zoals deze uit onze plannen komen laten wij vooralsnog ongewijzigd. Als wij vanuit het overheidsbeleid zelf niet in staat worden gesteld de voorgestelde verhouding te realiseren, wij ons zullen richten tot marktpartijen. Financieel rekenen we nu met een neutraal effect.

Heffingen en overige verplichtingen

Aanpassingen ten opzichte van het basisscenario

- de saneringssteun nemen we mee voor 2016, 2017 en 2018 (aflopend conform staffel van het CFV) in het risicoscenario; daarna niet meer, onder het argument dat nu het CFV en WSW de teugels hebben aangehaald het toch niet voortdurend noodzakelijk zal zijn zwakke corporaties met saneringssteun overeind te houden.

Wat we wel hebben overwogen, maar niet hebben veranderd of opgenomen in het basisscenario

- verdere verhoging verhuurdersheffing; er bestaat een kans dat de verhuurdersheffing in 2018 verder omhoog gaat. In totaal voor de branche van 1,7 miljard naar 2,0 miljard euro. Dit zou inhouden dat het heffingspercentage oploopt tot 0,627 procent in 2018 en hierna inflatievolgend is. Een verder oplopende verhuurdersheffing zal naar verwachting gepaard gaan met meer huurruimte. Verder is in het speelveld mogelijk een uitruil van de verhuurdersheffing met de huurtoeslag te verwachten. Ten opzichte van het basisscenario zetten wij voor nu in op een financieel neutraal effect op zowel een verder oplopende verhuurdersheffing (>1,7 miljard euro) als een uitruil met de huurtoeslag.

Parameters

Aanpassingen ten opzichte van het basisscenario

- lange rente (tien jaar) DAEB +0,5 procent; de kapitaalmarkt geeft hier op dit moment geen signaal voor, maar gegeven de bufferdiscussie bij de banken rekenen wij 50 basispunten extra. Concreet komt de lange rente voor geborgd geld op 3,75 procent voor 2015 en 5,75

procent vanaf 2019. De markt geeft nu prijzen af rond de twee procent voor leningen met een lange termijn tien jaar.

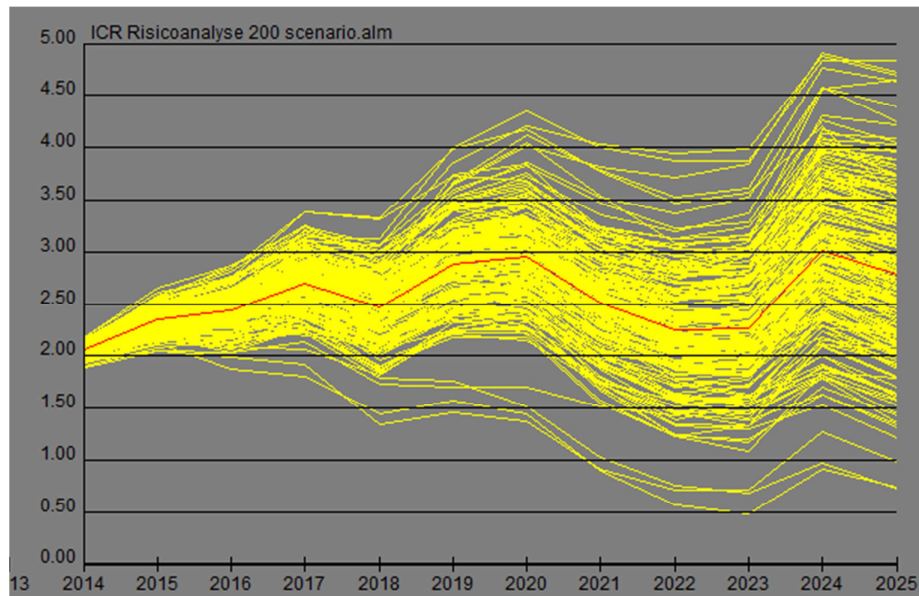
- lange rente (tien jaar) niet-DAEB +1,0 procent; in verband met een te verwachten moeilijke financiering voor niet-DAEB bezit, rekenen wij 100 basispunten in. Concreet komt de lange rente voor ongeborgd geld op 5,75 procent voor 2015 en 7,75 procent vanaf 2019. Het vergelijk met de markt is nu moeilijk te maken, vanwege het geringe aantal transacties.
- huurderiving BOG/middelduur keer twee (wordt drie procent) vanaf 2015;

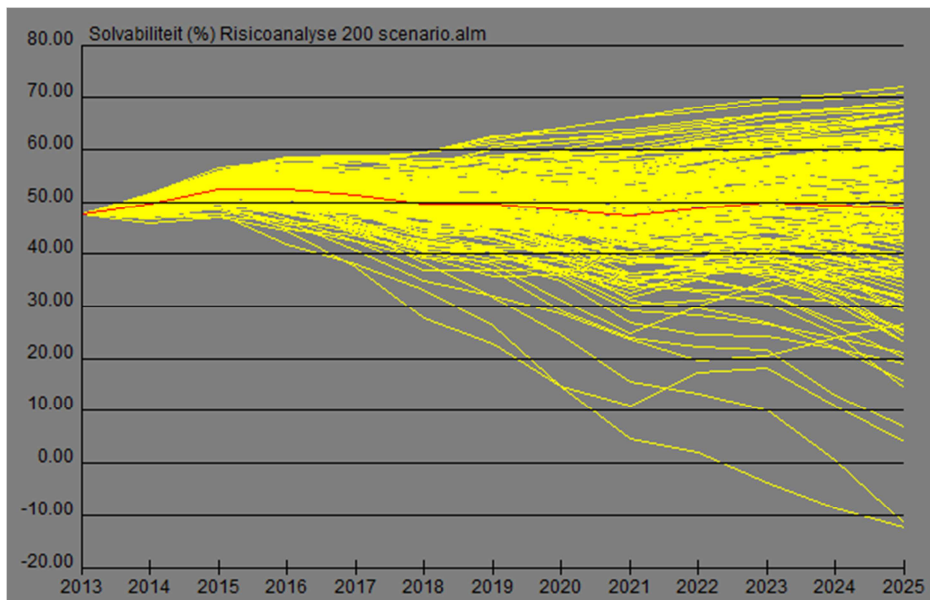
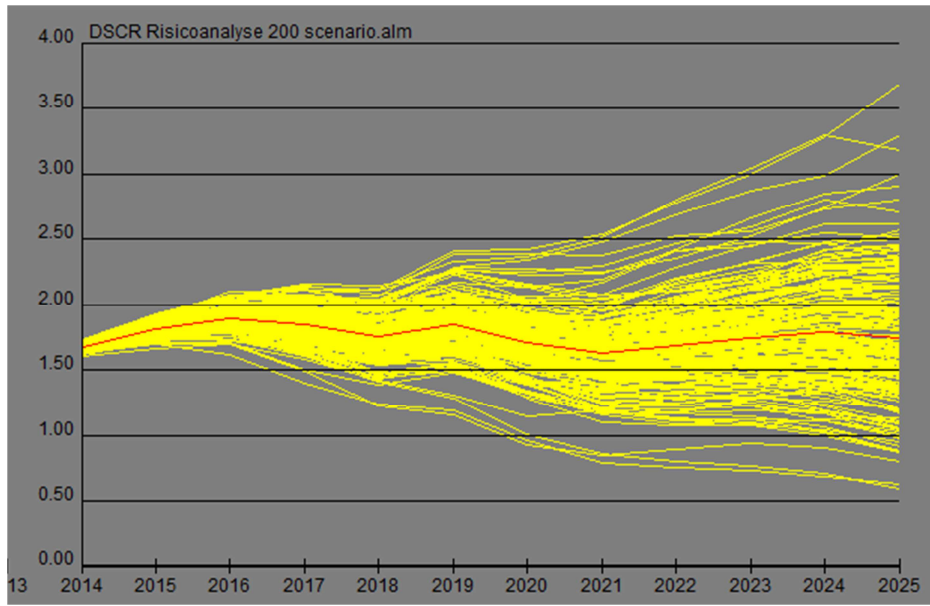
Wat we wel hebben overwogen, maar niet hebben veranderd

- aanpassing overige parameters, met in het bijzonder de prijsinflatie die een gemiddelde langjarig trend heeft plus twee procent.

6.3 Uitkomsten risicoanalyse (middels Monte Carlo simulatie) Ortec Finance

Voor de ICR geldt dat er een 95% kans is dat deze in 2025 boven een waarde van 1,56 zal liggen, boven de gestelde ondergrens van 1,4. Voor de DSCR geldt een 95 procent kans dat deze in 2025 boven de 1,00 zal liggen, precies op het niveau van de ondergrens van 1. Voor de solvabiliteit geldt dat er in 95 procent van de gevallen nog minimaal 23,2 procent solvabiliteit overblijft, hiermee kunnen niet economische risico's (politiek en operationeel) worden opgevangen.





Bijlage 1 Parameters en bedrijfswaardenormen nieuwbouw

Voor de eerste vijf jaren (2015 tot en met 2019) gebaseerd op eigen beleid.
Vanaf jaar zes (2020) en verder op basis van parameters CFV/WSW #

Jaar 1 Jaar 2 Jaar 3 Jaar 4 Jaar 5 Jaar 6 e.v.
2015 2016 2017 2018 2019 2020
e.v.

Prijsinflatie

Prijsinflatie (basisgegevens)	In lijn met streven ECB	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
-------------------------------	-------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Opbrengsten

DAEB (< € 699,48)

Huurstijging voor huishoudens met een inkomen ≤ € 34.085	inflatie van het vorige jaar plus 1,5%	2,75%	3,00%	3,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging voor huishoudens met een inkomen > € 34.085 en < € 43.602	inflatie van het vorige jaar plus 2,0%	3,25%	3,50%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging voor huishoudens met een inkomen > € 43.602	inflatie van het vorige jaar plus 4,0%	5,25%	5,50%	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderiving sociaal	verwachting blijft langjarig laag	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Niet-DAEB (> € 699,48)

Huurstijging voor niet-daeb portefeuille	inflatie van het vorige jaar plus 1,0%	2,25%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%*
Huurderiving portefeuille middelduur	hoger risico op leegstand	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Voor huurderiving sloopcomplexen worden afwijkende percentages gehanteerd, gekoppeld aan uitverhuizen.							

Waarde

Waardeontwikkeling vastgoed Ridderkerk/Rhoon	-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
--	--------	-------	-------	-------	-------	-------

Kosten

Bedrijfskosten	Gelijk aan prijsinflatie	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%
Onderhoud	Geleidelijk oplopend van inflatie naar 3%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%
Zakelijke lasten	Gelijk aan prijsinflatie	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%
Investerings (bouwkosten)	Geleidelijk oplopend van inflatie naar 3%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%

Rente

Leningen o/g (lange termijn 10 jr.) DAEB		3,25%	4,00%	4,50%	4,75%	5,25%	5,25%
Prijsinflatie		1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Reële rente (Ortec)		0,50%	0,75%	1,25%	1,50%	2,25%	2,25%
Credit spread (Ortec)		0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Extra spread (Woonvisie, aanname ivm veranderde onderpandsstructuur en markt)		0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,25%	0,25%
Leningen o/g (lange termijn 10 jr.) NIET-DAEB	opslag van 1,5% tov DAEB	4,75%	5,50%	6,00%	6,25%	6,75%	6,75%
Leningen o/g (korte termijn < 1 jr.)		1,95%	2,70%	3,20%	3,45%	4,20%	4,20%
Prijsinflatie		1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Reële rente (Ortec)		-0,30%	-0,05%	0,45%	0,70%	1,45%	1,45%
Credit spread (Ortec)		0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Extra spread (Woonvisie)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Rente liquide middelen (opbrengst)		1,25%	1,50%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemiddelde vermogenskostenvoet vreemd vermogen	jaarrekening 2013 = 4,30%						

Disconto

Disconteringsvoet DAEB	5,25%
Disconteringsvoet NIET-DAEB	6,75%

Verwachting langjarig (2020 e.v.) volgens publicatie normen en bronnen in de beoordelingsmethodiek 2014 (CFV).

* Voor het niet-daeb bezit wordt een huurverhoging aangehouden van inflatie + 1% voor een periode van 15 jaar. Hierna inflatievolgend.

Toelichting:

Het CPB verwachtte in juni 2014 voor geheel 2014 een inflatie van 1,25%.

Voor 2013 tm 2017 rekent Woonvisie de inkomensafhankelijke huurverhoging in. Voor 2018 e.v. is de huurverhoging voor alle inkomensgroepen inflatievolgend ingerekend.

De stijging van de bedrijfskosten en zakelijke lasten is in beginsel gelijk aan de inflatie. Op de lange termijn inflatie + 1% in lijn met de visie van het CFV/WSW.

De verwachting is dat de onderhoudskosten en bouwkosten in beginsel gelijk zijn aan inflatie. Op de lange termijn inflatie +1% in lijn met de visie van het CFV/WSW.

Gezien hun financiële positie en de toebedeelde taken zullen gemeenten naar verwachting de belastingen en heffingen sterker stijgen dan de inflatie.

Bij de verwachte rentepercentages volgen wij op hoofdlijn de verwachting van Ortec Finance met een extra spread van 0,50% voor Daeb en 2,00% voor niet-Daeb, afgerond op 0,25%.

Voor de korte rente zijn we uitgegaan van de verwachting van Ortec Finance, verhoogd met de spread cf. verwachting markt.

Voor de verdere verfijning/ aanscherping van het inzicht rondom de parameters is o.a. gekeken naar info van Zanders, Thésor en de Rabobank.

Bijlage 2 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht volgens directe methode (x € 1.000)										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Operationele activiteiten										
Ontvangsten:										
Huren en vergoedingen	63.998	65.012	67.501	68.697	70.328	72.060	74.125	76.362	77.721	79.591
Overige ontvangsten	554	522	493	488	478	497	487	523	522	505
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	64.552	65.534	67.994	69.185	70.806	72.557	74.612	76.885	78.243	80.096
Uitgaven:										
Lonen en salarissen incl. soc. lasten en dekkingen	4.432	4.520	4.611	4.703	4.658	4.751	4.900	5.072	5.149	5.238
Onderhouds uitgaven	14.705	14.641	12.694	13.825	12.066	9.202	12.757	16.820	18.284	11.787
Overige bedrijfsuitgaven	17.995	19.005	20.101	19.877	19.943	20.405	20.984	21.644	22.011	22.422
Rentelasten	9.146	8.832	9.277	9.829	10.489	10.942	11.580	11.882	11.781	11.875
VpB	4.423	5.626	6.203	6.938	4.920	7.322	8.228	7.602	6.894	6.424
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	50.701	52.624	52.886	55.172	52.076	52.622	58.449	63.020	64.119	57.746
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.851	12.910	15.108	14.013	18.730	19.935	16.163	13.865	14.124	22.350
(Des) investeringsactiviteiten										
MVA ingaande kasstroom:										
Sloop ontvangsten	1858	0	949	1422	1827	2245	836	1141	2115	1531
Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.164	2.694	2.603	2.704	2.675	2.905	2.855	3.014	2.884	1.281
Verkoopontvangsten projecten	0	0	0	0	0	157	1.256	3.684	5.150	3.507
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	4.022	2.694	3.552	4.126	4.502	5.307	4.947	7.839	10.149	6.319
MVA uitgaande kasstroom:										
Sloop	5.754	0	4.643	4.401	5.654	6.911	2.417	3.426	6.326	4.738
Verbetering bestaand bezit	7.027	10.701	5.596	2.212	2.268	614	362	0	239	0
Nieuwbouw huur	3.011	18.662	18.784	22.900	21.286	28.642	21.140	8.228	14.629	22.320
Nieuwbouw koop	0	0	0	0	11	183	1.130	3.399	5.175	3.142
Aankoop	1.209	2.771	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige investeringen	544	0	0	0	0	550	0	0	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	17.545	32.134	29.023	29.513	29.219	36.900	25.049	15.053	26.369	30.200
Kasstroom uit (des) investeringen	-13.523	-29.440	-25.471	-25.387	-24.717	-31.593	-20.102	-7.214	-16.220	-23.881
Financieringsactiviteiten										
Nieuwe leningen	0	37.971	18.625	33.769	14.523	15.350	7.654	0	3.311	5.252
Aflossing leningen	9.594	24.936	8.262	22.395	8.536	3.692	3.715	3.858	4.008	3.721
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.594	13.035	10.363	11.374	5.987	11.658	3.939	-3.858	-697	1.531
Mutatie liquide middelen	-9.266	-3.495	0	0	0	0	0	2.793	-2.793	0
Liquide middelen per 1/1	12.761	3.495	0	0	0	0	0	0	2.793	0
Liquide middelen per 31/12	3.495	0	0	0	0	0	0	2.793	0	0

Bijlage 3a Winst en Verliesrekening (o.b.v. bedrijfswaarde) meerjarig

		BEGROTING 2015	BEGROTING 2016	BEGROTING 2017	BEGROTING 2018	BEGROTING 2019	BEGROTING 2020	BEGROTING 2021	BEGROTING 2022	BEGROTING 2023	BEGROTING 2024
BEDRIJFSOPBRENGSTEN											
Opbrengst huren	3.2.1	59.888	60.966	63.396	64.502	66.073	67.710	69.677	71.805	73.051	74.816
Opbrengst servicecontracten	3.2.2	4.010	4.060	4.135	4.208	4.269	4.363	4.468	4.579	4.679	4.786
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	3.2.3	1.891	2.336	2.328	2.462	2.422	2.658	2.620	2.811	2.709	1.180
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	3.2.4	0	0	0	0	0	25	158	-65	-1.358	-689
Overige bedrijfsopbrengsten	3.2.5	124	126	129	131	134	138	142	146	151	155
Totaal bedrijfsopbrengsten		65.913	67.488	69.988	71.303	72.898	74.894	77.065	79.276	79.232	80.248
BEDRIJFSLASTEN											
Afschrijvingen vastgoedportefeuille	3.2.6	10.628	10.898	11.248	11.204	11.161	11.214	11.320	10.941	10.458	10.915
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.2.7	6.230	0	-750	12.788	3.518	19.167	17.785	623	695	8.536
Bedrijfskosten		7.268	7.413	7.561	7.713	7.641	7.794	8.036	8.319	8.445	8.592
Lonen en salarissen	3.2.8	4.199	4.283	4.369	4.456	4.414	4.502	4.643	4.806	4.879	4.964
Sociale lasten	3.2.8	667	681	694	708	702	716	738	764	775	789
Pensioenpremies	3.2.8	746	761	776	792	784	800	825	854	867	882
Dekkingen	3.2.8	-1.181	-1.205	-1.229	-1.253	-1.241	-1.266	-1.306	-1.352	-1.372	-1.396
Overige bedrijfskosten	3.2.9	2.837	2.893	2.951	3.010	2.982	3.042	3.136	3.247	3.296	3.353
Onderhoudslasten	3.2.10	14.706	14.641	12.693	13.825	12.065	9.202	12.757	16.820	18.284	11.787
Overige bedrijfslasten		15.202	15.845	16.844	17.036	17.278	17.631	18.133	18.696	19.031	19.403
Servicekosten	3.2.11	3.992	4.054	4.129	4.202	4.263	4.357	4.463	4.574	4.675	4.785
Zakelijke lasten	3.2.11	3.148	3.171	3.268	3.295	3.344	3.411	3.517	3.642	3.697	3.762
Heffingen en saneringssteun	3.2.11	5.756	6.275	7.065	7.118	7.222	7.365	7.598	7.871	7.986	8.119
Overig	3.2.11	2.306	2.345	2.382	2.421	2.449	2.498	2.555	2.609	2.673	2.737
Totaal bedrijfslasten		54.034	48.797	47.596	62.566	51.663	65.008	68.031	55.399	56.913	59.233
EXPLOITATIERESULTAAT (excl. toegerekende rente)		11.879	18.691	22.392	8.737	21.235	9.886	9.034	23.877	22.319	21.015
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.2.12	-3.667	-1.873	4.035	-4.580	4.421	5.996	5.016	4.945	6.468	3.674
Rentebaten	3.2.13	330	296	264	257	244	259	245	277	271	250
Rentelasten	3.2.14	-8.996	-8.821	-9.540	-10.311	-10.752	-11.256	-11.735	-11.844	-11.809	-11.963
Rente resultaat		-8.666	-8.525	-9.276	-10.054	-10.508	-10.997	-11.490	-11.567	-11.538	-11.713
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		-454	8.293	17.151	-5.897	15.148	4.885	2.560	17.255	17.249	12.976
Resultaat uit deelnemingen	3.2.16	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Vennootschapbelasting	3.2.15	5.592	6.094	6.916	6.616	7.289	8.195	7.568	6.859	6.386	8.437
JAARRESULTAAT		-5.946	2.299	10.335	-12.413	7.959	-3.210	-4.908	10.496	10.963	4.639
Direct via herwaarderingsreserve verwerkte waardeveranderingen MVA		20.577	22.586	2.827	10.840	4.210	6.154	2.196	3.676	4.804	829
Vermogensmutatie		14.631	24.885	13.162	-1.573	12.169	2.944	-2.712	14.172	15.767	5.468

Bijlage 3b: Balans (o.b.v. bedrijfswaarde) meerjarig

	BEGROTING 31-12-2015	BEGROTING 31-12-2016	BEGROTING 31-12-2017	BEGROTING 31-12-2018	BEGROTING 31-12-2019	BEGROTING 31-12-2020	BEGROTING 31-12-2021	BEGROTING 31-12-2022	BEGROTING 31-12-2023	BEGROTING 31-12-2024
Beschikbaar op lange termijn										
Eigen vermogen	24.486	26.787	37.121	24.706	32.666	29.456	24.547	35.044	46.007	50.646
Herwaarderingsreserve	235.304	257.890	260.718	271.557	275.768	281.922	284.118	287.793	292.598	293.426
Totaal eigen vermogen	259.790	284.677	297.839	296.263	308.434	311.378	308.665	322.837	338.605	344.072
Voorzieningen	18.174	12.558	2.472	0	0	0	0	0	0	0
Waarborgsommen	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Verplichtingen verkopen onder voorwaarden	12.319	12.565	12.817	13.073	13.335	13.735	14.147	14.571	15.008	15.458
Schulden op lange termijn	208.400	221.435	231.799	243.173	249.159	260.817	264.756	260.898	260.202	261.733
Totaal beschikbaar op lange termijn	498.768	531.320	545.012	552.594	571.013	586.015	587.653	598.391	613.900	621.348
Schulden op korte termijn	16.498	17.116	18.331	18.649	19.719	21.147	20.888	20.362	20.144	22.516
Rekening courantkrediet bankinstellingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal beschikbaar op korte termijn	16.498	17.116	18.331	18.649	19.719	21.147	20.888	20.362	20.144	22.516
BALANSTOTAAL	515.266	548.436	563.343	571.243	590.732	607.162	608.541	618.753	634.044	643.864
Duurzaam vastgelegd										
Materiële vaste activa	444.993	477.564	491.675	495.819	512.819	526.008	521.863	520.712	528.621	522.943
Vastgoedbeleggingen	51.568	54.974	54.944	58.445	62.385	65.087	69.623	77.058	87.282	103.436
Verkocht onder voorwaarden	10.987	11.206	11.430	11.659	11.892	12.249	12.616	12.995	13.385	13.786
Financiële vaste activa	3.142	3.587	4.150	4.154	2.434	2.433	2.425	2.409	2.383	2.353
Totaal vastgelegd op lange termijn	510.690	547.331	562.199	570.077	589.530	605.777	606.527	613.174	631.671	642.518
Voorraden/onderhanden werken	0	0	0	0	11	165	759	1.494	1.055	0
Vorderingen op korte termijn	1.081	1.105	1.144	1.166	1.191	1.220	1.255	1.292	1.318	1.346
Liquide middelen	3.495	0	0	0	0	0	0	2.793	0	0
Totaal vastgelegd op korte termijn	4.576	1.105	1.144	1.166	1.202	1.385	2.014	5.579	2.373	1.346
BALANSTOTAAL	515.266	548.436	563.343	571.243	590.732	607.162	608.541	618.753	634.044	643.864

Bijlage 3c Toelichting op Ontwikkeling Winst & Verliesrekening en vorming van het vermogen en de herwaarderingsreserve (o.b.v. bedrijfswaarde)

Bestaande bouw

Voor bestaande complexen rekenen we de bedrijfswaarde uit. Deze waarde vergelijken we met de boekwaarde op historische kostprijs. In het geval van een positief verschil heet dit verschil de herwaarderingsreserve. Dit is onderdeel van het vermogen.

Als het verschil negatief is dan noemen we het verschil voorziening negatieve activa in exploitatie. Beide zijn per complex gespecificeerd.

Sloop

Als er voor een complex in exploitatie een sloopbeslissing genomen wordt, verandert de bedrijfswaarde. En na dit sloopbesluit komt de sloopdatum hard in de complexexploitatie te staan en krijgen we een herberekende bedrijfswaarde gebaseerd op de restant looptijd. In deze herberekening houden we rekening met de toekomstige sloopkosten. De herwaarderingsreserve verdwijnt en er wordt een voorziening gevormd die in het sloopjaar vrijvalt.

Nieuwbouw – harde projecten waarbij het besluit genomen is

Als er een nieuw project aangemaakt wordt, gaan we op basis van de vastgestelde normen van o.a. beheer en onderhoud berekenen wat de bedrijfswaarde is.

Voor het verschil tussen de bouwkosten en deze bedrijfswaarde maken we een voorziening. Dat doen we als de verplichting om te starten onherroepelijk geworden is. Op het moment van opleveren activeren we het project en worden de stichtingskosten afgeboekt tot de bedrijfswaarde.

Deze afboeking gaat ten laste van de voorziening. Op de balans zal voor dit project dan een herwaarderingsreserve van nul staan, de boekwaarde is gelijk aan de bedrijfswaarde.

Het muteren van de voorziening is onderdeel van de regel overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in de winst en verliesrekening. In deze regel valt ook het resultaat van de grondexploitatie bij nieuwbouw.

Nieuwbouw – zachte projecten waarbij nog geen besluit is genomen

Voor deze projecten is nog geen besluit genomen. Het verschil tussen de bouwkosten en de bedrijfswaarde geeft de afboeking en deze wordt in het resultaat genomen op het moment van oplevering.

Bijlage 3d Toelichting op Ontwikkeling Winst en Verliesrekening en vorming van het vermogen en de herwaarderingsreserve (o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat)

Bestaande bouw

Voor bestaande complexen in exploitatie bepalen we de marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde in verhuurde staat vergelijken we met de boekwaarde op historische kostprijs. De verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kostprijs worden in de (functionele) winst en verliesrekening verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille en maken hierdoor uiteindelijk onderdeel uit van het vermogen. De marktwaarde in verhuurde staat, de historische kostprijs en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn gespecificeerd per complex.

Sloop

Bij herontwikkeling van een complex komt er een moment dat het besluit tot sloop/nieuwbouw intern is geformaliseerd (definitief ontwerp), extern is gecommuniceerd en de uitverhuizing van huurders vordert (> 50 procent), maar de bouw nog niet definitief is gestart. De marktwaarde in verhuurde staat voor deze complexen verdwijnt dan van de balans en hiervoor in de plaats komt een grondwaarde. Deze grondwaarde wordt bepaald als resultante van de marktconforme grondwaarde conform gemeentelijk grondbeleid gegeven het bestemmingsplan gecorrigeerd voor te maken kosten om de grond weer in oorspronkelijk staat te brengen. Uitgangspunt bij de verwachte bestemming voor de grond is bouwrijpe grond met een marktconforme huurbestemming. De verschillen tussen de grondwaarde en de marktwaarde in verhuurde staat worden in de (functionele) winst-en-verliesrekening verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille en maken hierdoor uiteindelijk onderdeel uit van het vermogen.

Nieuwbouw – harde projecten waarbij het besluit genomen is

Voor de onrendabele top van een project wordt een voorziening onrendabele toppen projecten gevormd ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in de (functionele) winst en verliesrekening, zodra het project intern geformaliseerd (definitief ontwerp) en extern gecommuniceerd is. De omvang van de voorziening wordt vastgesteld op het verschil tussen de verwachte stichtingskosten en een inschatting van de marktwaarde in verhuurde staat. De inschatting van de marktwaarde in verhuurde staat wordt in dit geval gelijkgesteld aan 60 tot 65 procent van de leegwaarde van de te realiseren eenheden. De activa in ontwikkeling worden, per project, verlaagd met de voorziening onrendabele toppen projecten, voor zover geen negatieve activa in ontwikkeling op projectniveau ontstaan. Bij de financiële afwikkeling van het project, na oplevering, wordt op basis van nacalculatie de eventuele onrendabele top definitief bepaald en wordt het verschil verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in de (functionele) winst en verliesrekening.

Nieuwbouw – zachte projecten waarbij nog geen besluit is genomen

Zolang een project nog niet intern is geformaliseerd (definitief ontwerp) en extern is gecommuniceerd worden de voor dat project bekende werkelijke kosten ultimo balansdatum afgeboekt ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille in de (functionele) winst en verliesrekening. Indien op individueel niveau (project, deelproject of eenheid) gemotiveerd wordt afgeweken van deze afboeking, dan zal het vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van exploitatie als vastgoedbelegging ultimo balansdatum worden gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten, tenzij er sprake is van een lagere marktwaarde, dan tegen die lagere marktwaarde. De marktwaarde van een vastgoedbelegging in ontwikkeling wordt bepaald door het berekenen van de marktwaarde in verhuurde staat, onder aftrek van de nog te verwachten kosten.

Bijlage 4 Leningenportefeuille

Geldgever	Loop tijd	Wijze Bet. afl. datum	Oorspronkelijk bedrag van de lening		Aflossingen per 01-01-14	Schuldrestant per 01-01-14	Rente en aflossing 01-01-14/31-12-14			Aflossing per 31-12-14	Schuldrestant per 31-12-14	Restant aflossings-termijn		
			per 01-01-14	Nieuw/ Bijstorting			Totaal	per 31-12-14	Rente				Aflossing	
							perc.	opslag	bedrag					
8002 BNG	50 ann	01-10	4.494.858,78		4.494.858,78	528.150,01	3.966.708,77	205.003,29	3,100%	122.967,97	82.035,32	610.185,33	3.884.673,45	29
8003 BNG	37 ann	01-06	10.496.177,73		10.496.177,73	3.117.630,65	7.378.547,08	595.737,00	3,770%	278.171,22	317.565,78	3.435.196,43	7.060.981,30	16
8004 BNG	37 ann	01-06	11.102.651,66		11.102.651,66	3.176.748,57	7.925.903,09	621.775,66	3,915%	310.299,11	311.476,55	3.488.225,12	7.614.426,54	17
8005 BNG	37 ann	01-01	6.289.482,28		6.289.482,28	1.699.974,16	4.589.508,12	356.964,10	3,810%	174.860,26	182.103,84	1.882.078,00	4.407.404,28	16
8006 BNG	39 ann	03-04	7.703.920,38		7.703.920,38	2.042.887,82	5.661.032,56	404.016,77	3,250%	183.983,56	220.033,21	2.262.921,03	5.440.999,35	18
8007 BNG	17 ann	01-05	4.991.582,38		4.991.582,38	4.155.348,77	836.233,61	451.388,03	5,260%	43.985,89	407.402,14	4.562.750,91	428.831,47	1
8008 BNG	17 ann	01-05	4.537.802,16		4.537.802,16	3.777.589,76	760.212,40	410.352,75	5,260%	39.987,17	370.365,58	4.147.955,34	389.846,82	1
8012 BNG	25 ann	01-07	6.150.587,03		6.150.587,03	2.695.275,25	3.455.311,78	458.298,57	5,495%	189.869,38	268.429,19	2.963.704,44	3.186.882,59	9
8013 BNG	17 ann	01-12	28.905.799,76		28.905.799,76	26.425.676,40	2.480.123,36	2.610.081,88	5,240%	129.958,46	2.480.123,42	28.905.799,82	-0,06	0
8014 BNG	17 ann	01-05	4.537.802,16		4.537.802,16	3.777.589,76	760.212,40	410.352,75	5,260%	39.987,17	370.365,58	4.147.955,34	389.846,82	1
8015 BNG	50 ann	01-06	3.240.444,52		3.240.444,52	642.726,97	2.597.717,55	178.108,62	4,860%	126.249,07	51.859,55	694.586,52	2.545.858,00	25
8016 BNG	17 ann	01-06	4.537.802,16		4.537.802,16	3.777.589,76	760.212,40	410.352,75	5,260%	39.987,17	370.365,58	4.147.955,34	389.846,82	1
8019 BNG	22 ann	13-03	10.000.000,00		10.000.000,00	3.294.712,63	6.705.287,37	751.415,40	4,880%	327.218,02	424.197,38	3.718.910,01	6.281.089,99	10
8020 BNG	30 ann	12-09	10.000.000,00		10.000.000,00	1.875.459,29	8.124.540,71	656.086,41	5,075%	412.320,44	243.765,97	2.119.225,26	7.880.774,74	18
8021 BNG	12 fix	03-05	10.000.000,00		10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	433.900,00	4,339%	433.900,00	0,00	0,00	10.000.000,00	2
8023 BNG	25 fix	01-11	10.000.000,00		10.000.000,00	2.250.019,77	7.749.980,23	790.913,09	5,159%	399.821,48	391.091,61	2.641.111,38	7.358.888,62	13
8024 BNG	25 fix	02-01	10.000.000,00		10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	398.500,00	3,985%	398.500,00	0,00	0,00	10.000.000,00	18
8025 BNG	20 fix	28-04	7.500.000,00		7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	327.300,00	4,364%	327.300,00	0,00	0,00	7.500.000,00	11
8026 BNG	30 fix	28-04	7.500.000,00		7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	331.050,00	4,414%	331.050,00	0,00	0,00	7.500.000,00	21
8027 BNG	8 fix	15-02	10.000.000,00		10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	442.500,00	4,425%	442.500,00	0,00	0,00	10.000.000,00	2
8028 BNG	25 fix	15-02	10.000.000,00		10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	477.000,00	4,770%	477.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00	19
8030 BNG	5 fix	16-06	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.187.500,00	3,750%	187.500,00	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0
8031 BNG	7 flex	01-08	1.000.000,00	4.000.000,00	5.000.000,00	0,00	1.000.000,00	0,00	3 mnds	0,900%			5.000.000,00	4
8105 Ned Watersch Bank	18 ann	06-01	1.725.000,00		1.725.000,00	881.335,90	843.664,10	144.299,58	4,715%	39.778,76	104.520,82	985.856,72	739.143,28	6
8106 Ned Watersch Bank	11 fix	15-11	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.224.000,00	4,480%	224.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0
8107 Ned Watersch Bank	12 fix	15-11	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	228.500,00	4,570%	228.500,00	0,00	0,00	5.000.000,00	1
8109 Ned Watersch Bank	25 fix	14-08	10.000.000,00		10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	429.000,00	4,290%	429.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00	15
8110 Ned Watersch Bank	30 fix	01-07	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	235.400,00	4,708%	235.400,00	0,00	0,00	5.000.000,00	24
8111 Ned Watersch Bank	27 fix	01-07	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	236.200,00	4,724%	236.200,00	0,00	0,00	5.000.000,00	21
8112 Ned Watersch Bank	30 fix	01-10	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	235.400,00	4,708%	235.400,00	0,00	0,00	5.000.000,00	23
8113 Ned Watersch Bank	27 fix	01-10	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	236.200,00	4,724%	236.200,00	0,00	0,00	5.000.000,00	20
8314 Rabobank	10 fix	15-05	5.000.000,00		5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	0,00	4,320%	0,00	0,00	0,00	0,00	0
8316 Ned Watersch Bank	9 fix	23-11	10.000.000,00		10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	380.500,00	3,805%	380.500,00	0,00	0,00	10.000.000,00	4
8317 Ned Watersch Bank	50 fix	20-12	10.000.000,00		10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	334.000,00	3,340%	334.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00	46
8318 Rabobank	6 fix	18-7	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	171.000,00	3,420%	171.000,00	0,00	0,00	5.000.000,00	3
8319 Rabobank	7 fix	18-7	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	180.500,00	3,610%	180.500,00	0,00	0,00	5.000.000,00	4
8320 Ned Watersch Bank				10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	3,950%	0,00	0,00	0,00	10.000.000,00	-1
8321 Ned Watersch Bank	30 fix	15-3	5.000.000,00		5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	187.500,00	3,750%	187.500,00	0,00	0,00	5.000.000,00	28
8401 BNG	45 ann.	30-12	1.429.407,68		1.429.407,68	404.346,43	1.025.061,25	75.092,85	3,550%	36.389,67	38.703,18	443.049,61	986.358,08	19
8402 BNG	47 ann.	30-12	1.588.230,76		1.588.230,76	400.933,25	1.187.297,51	84.942,74	4,040%	47.966,82	36.975,92	437.909,17	1.150.321,59	21
8403 NWB	10 ann.	01-06	2.541.169,21		2.541.169,21	2.541.169,21	0,00	0,00	3,940%	0,00	0,00	2.541.169,21	0,00	-1
8404 BNG	20 ann.	26-06	2.042.010,97		2.042.010,97	209.578,05	1.832.432,92	110.080,33	4,870%	89.239,48	20.840,85	230.418,90	1.811.592,07	5
8405 SVN	10 ann.	mond	150.000,00		150.000,00	129.574,43	20.425,57	15.415,68	0,500%	102,13	15.313,55	144.887,98	5.112,02	1
8406 BNG	31 ann.	kw	4.750.000,00		4.750.000,00	363.173,16	4.386.826,84	295.951,27	4,690%	205.742,18	90.209,09	454.930,60	4.295.069,40	25
8407 BNG	41 ann.	kw	8.000.000,00		8.000.000,00	262.883,66	7.737.116,34	479.677,50	5,250%	406.198,61	73.478,89	337.843,80	7.662.156,20	35
8408 BNG	10 fix	14-04	2.268.901,08		2.268.901,08	0,00	2.268.901,08	101.419,88	4,470%	101.419,88	0,00	0,00	2.268.901,08	4
8409 BNG	7 fix	12-09	1.815.000,00		1.815.000,00	0,00	1.815.000,00	73.144,50	4,030%	73.144,50	0,00	0,00	1.815.000,00	2
TOTAAL			294.298.630,70	14.000.000,00	308.298.630,70	73.430.373,67	220.868.257,03	26.366.821,40		9.495.598,42	16.871.222,98	85.304.626,24	217.994.004,45	

Bijlage 5a Onderhoud naar soort

Compl.nr.	Omschrijving	aantal eenh.	reparatie onderhoud	mutatie onderhoud	contract onderhoud	totaal NPO begr. 2015	Budget planmatig onderhoud	Budget kwaliteitsimpuls	Budget toegankelijkheid	Budget inbraakwerende voorz.	Budget energetische maatregelen	Totaal planmatig
2	Mauritsweg I	13	5.503	0	551	6.054	0	0	0	0	0	0
3	Mauritsweg II	2	517	0	201	718	0	0	0	0	0	0
4	G. Alewijnzstraat e.o.	46	8.453	2.534	3.511	14.498	0	0	0	0	0	0
5	Heijmansstraat e.o.	92	28.449	117.692	8.669	154.811	0	0	0	0	0	0
6	Huygensplantsoen	138	26.409	15.223	42.498	84.130	49.266	0	0	0	0	49.266
7	Garages Huygensplantsoen	69	2.111	0	0	2.111	0	0	0	0	0	0
9	Seringenstraat e.o.	111	23.634	73.132	15.333	112.098	221.019	0	0	0	0	221.019
10	Rijnsingel	324	66.931	245.316	49.242	361.489	2.811.393	225.000	86.751	1.735.020	4.858.164	4.858.164
11	Botlekstraat e.o.	114	32.941	77.973	14.193	125.108	1.187	0	0	0	0	1.187
12	Spuistraat	297	59.848	75.508	49.416	184.772	20.350	0	0	0	0	20.350
13	Olmenlaan e.o.	107	29.291	14.412	12.048	55.751	269.661	0	0	95.498	159.163	524.322
14	Beukenhof e.o.	110	29.833	11.531	12.648	54.012	0	0	0	0	0	0
15	Goudenregenplantsoen Arend	80	15.310	18.602	14.980	48.891	9.579	0	0	0	0	9.579
16	Goudenregenplantsoen Buizerd	80	15.310	18.602	14.480	48.392	7.414	0	0	0	0	7.414
17	Eikendreef e.o.	71	24.025	10.498	8.840	43.363	613	0	0	0	0	613
18	Strevelszicht	26	6.327	16.070	6.246	28.643	0	0	0	0	0	0
19	Goudenregenplantsoen Condor	84	16.075	21.142	11.826	49.043	12.016	0	0	0	0	12.016
20	Haringvliethof e.o.	197	55.426	43.664	24.527	123.617	723.827	0	0	174.223	703.290	1.601.340
21	Garages Volkerkerhof e.o.	22	0	572	0	572	0	0	0	0	0	17.432
22	Prunusplantsoen	168	29.382	58.932	32.842	121.157	29.084	0	0	0	0	29.084
23	Zwaluw e.o.	204	72.650	33.052	25.399	131.101	880	0	0	0	0	880
24	Garages Prunuslaan e.o.	34	1.426	0	0	1.426	20.675	0	0	0	0	20.675
25	Mauritshoek	76	23.020	23.535	9.462	56.017	355.050	0	0	54.264	266.074	675.389
26	Patrijs e.o.	201	42.286	25.358	23.658	91.303	1.734	0	0	0	0	1.734
27	Koolmees	166	36.185	34.434	20.667	91.287	2.444	0	0	0	0	2.444
28	Talmastraat e.o.	87	25.831	11.748	10.707	48.286	1.170	0	0	0	0	1.170
29	Paltromolen	150	42.583	25.403	18.675	86.662	1.561	0	0	0	0	1.561
30	Brasem I	192	52.073	34.408	23.905	110.386	1.170	0	0	0	0	1.170
31	Brasem II	58	16.024	5.769	7.221	29.014	854	0	0	0	0	854
32	Brasem III	92	16.090	27.758	15.868	59.716	25.194	0	0	0	0	25.194
33	Burg. Nieuwenhuisenplein (14 sen. won.)	14	679	0	312	992	0	0	0	0	0	0
34	Karper I	93	24.987	26.416	11.579	62.981	0	0	0	0	0	0
35	Karper II	56	14.762	5.768	6.972	27.502	0	0	0	0	0	0
36	Korhoen	15	3.232	2.883	1.868	7.983	0	0	0	0	0	0
37	Torenje Vlietplein (139-188)	50	10.646	20.149	17.391	48.186	488	0	0	0	0	488
38	Maaslaan	18	3.080	5.073	1.813	9.965	32.305	0	0	0	0	32.305
39	De Welstraat	5	1.413	0	681	2.094	0	0	0	0	0	0
40	Torenje Vlietplein (47-96)	50	7.414	27.610	17.391	52.415	244	0	0	0	0	244
41	Torenmolen (Reyerheem)	75	16.634	97.976	21.183	135.793	0	0	0	0	0	0
42	Torenje Houtzaagmolen (11-60)	50	8.174	25.069	17.391	50.634	488	0	0	0	0	488
43	Stadhouderslaan e.o.	209	54.831	106.611	23.137	184.579	1.268	0	0	0	0	1.268
44	Houtzaagmolen e.o.	38	8.909	2.881	4.731	16.522	0	0	0	0	0	0
45	Torenje Torenmolen (4-53)	50	9.568	17.608	17.391	44.567	488	0	0	0	0	488
46	Pr. Beatrixstraat e.o.	66	15.307	50.176	7.884	73.367	0	0	0	0	0	0
47	De La Reystraat e.o.	164	34.502	112.885	18.594	165.981	127.996	0	0	0	0	127.996
48	Dillenburgplein	44	10.610	25.086	10.832	46.528	0	0	0	0	0	0
49	Kamerlingh Onnesstraat	50	9.442	5.071	12.808	27.321	3.794	0	0	0	0	3.794
50	Clara Wichmannstraat e.o.	42	7.825	5.073	5.229	18.127	0	0	0	0	0	0
51	Van Beethovenstraat e.o.	105	22.888	16.647	15.735	55.270	0	0	0	0	0	0
52	Louise de Colignylaan	70	13.396	22.833	30.006	66.234	176.971	0	0	0	0	176.971
53	T Ronde Sant	25	4.784	7.609	0	12.393	0	0	0	0	0	0
54	Spuistraat (Penthouses)	18	3.445	2.883	2.241	8.569	2.667	0	0	0	0	2.667
56	Noordhave (Vechstraat)	41	6.028	8.646	4.129	18.802	0	0	0	0	0	0
58	Ds Allendorpstraat	10	1.926	0	1.245	3.171	28.696	0	0	0	0	28.696
61	Zorgwoningen De Riederborgh	88	13.117	20.295	4.770	38.182	0	0	0	0	0	0
65	Excelsior	22	5.270	2.883	2.739	10.891	0	0	0	0	0	0
67	Vondelpark	116	34.842	23.061	38.991	96.895	15.456	0	0	0	0	15.456
68	Verjaargetijden	161	33.055	20.174	24.746	77.975	0	0	0	0	0	0
70	s-Gravenhof	24	6.479	2.884	10.115	19.478	857	0	0	0	0	857
72	Bizetstraat	2	1.541	0	1.166	2.707	0	0	0	0	0	0
73	Kinderdagverblijf Plesant	1	1.664	0	1.590	3.254	0	0	0	0	0	0
75	Dagverblijf De Metronoom	3	1.665	0	19.200	20.865	0	0	0	0	0	0
76	Bedrijfsruimte De Riederborgh	4	1.191	0	0	1.191	0	0	0	0	0	0
77	Prima Bolnes	144	33.945	11.532	33.326	78.803	225.756	0	0	0	0	225.756
80	Winkels Vlietplein	5	2.731	0	546	3.277	0	0	0	0	0	0
81	Winkels Dillenburgplein	13	3.488	0	629	4.117	0	0	0	0	0	0
82	Bedrijfsruimte Schoutstraat	4	1.673	0	1.588	3.261	0	0	0	0	0	0
83	Burg. Nieuwenhuisenplein (Anders wonen)	26	2.327	0	1.168	3.494	0	0	0	0	0	0
84	Jul. Van Stolbergstraat	2	1.039	0	0	1.039	0	0	0	0	0	0
86	Noordhave (Noordstraat)	91	27.553	28.828	24.027	80.408	142.800	0	0	0	0	142.800
89	Verzorgingshuis Reyherheem	114	18.022	0	26.771	44.793	0	0	0	0	0	0
90	Garages Kamerlingh Onnesstraat	5	101	0	0	101	0	0	0	0	0	0
91	Garages Rijnsingel	6	126	0	0	126	8.354	0	0	0	0	8.354
92	Garages Spuistraat	15	530	0	0	530	0	0	0	0	0	0
93	Garages Goudenregenplantsoen	40	999	0	0	999	0	0	0	0	0	0
94	Garages Stadhouderslaan	32	1.131	0	0	1.131	0	0	0	0	0	0
96	Bedrijfsruimte W. Pymontstraat	14	231	0	415	646	0	0	0	0	0	0
97	Bergingen Retiefstraat e.o. (20)	22	630	0	0	630	0	0	0	0	0	0

Compl.nr.	Omschrijving	aantal eenh.	reparatie onderhoud	mutatie onderhoud	contract onderhoud	totaal NPO begr. 2015	Budget planmatig onderhoud	Budget kwaliteitsimpuls	Budget toegankelijkheid	Budget inbraak werende voorz.	Budget energetische maatregelen	Totaal planmatig
100	Westmolendijk	9	1.000	0	318	1.318	0	0	0	0	0	0
101	Garages Van Beethovenstraat	15	492	0	304	797	0	0	0	0	0	0
103	Riederborgh nieuw hoofdgebouw	112	8.302	0	60.278	68.581	663	0	0	0	0	663
104	Noordstaete (Noordhave vervangende nieuw	45	6.102	2.885	6.917	15.904	0	0	0	0	0	0
107	Riedertoren	41	9.444	1.798	8.300	19.542	0	0	0	0	0	0
109	Vietplein II	116	22.199	161.344	34.564	218.107	282.403	0	0	0	172.550	454.953
110	Winkelcentrum Vietplein	18	5.249	2.883	2.215	10.348	13.921	0	0	0	0	13.921
128	WVC	1	307	0	318	625	0	0	0	0	0	0
131	Marijkehof	10	2.281	2.883	1.537	6.701	16.999	0	0	0	0	16.999
132	Margrietplein	53	10.747	5.071	22.471	38.290	81.387	0	0	0	0	81.387
133	Oranjebuurt	138	42.096	5.078	23.905	71.079	0	0	0	0	0	0
137	Prima Bolnes eengezinswoningen	26	5.931	2.535	3.996	12.463	0	0	0	0	0	0
142	Kievitsweg 73	8	1.409	0	3.943	5.352	0	0	0	0	0	0
202	Molenaarstraat e.o.	42	15.117	13.392	2.226	30.735	461	0	0	0	0	461
203	Vinkstraat e.o.	52	15.882	13.393	2.756	32.031	475	0	0	0	0	475
204	Mezenstraat e.o.	157	48.550	26.792	8.321	83.663	219.580	0	0	25.883	0	245.463
205	Ghijseland e.o.	70	18.364	46.877	3.710	68.951	335.497	541.450	0	62.475	716.338	1.655.760
206	SWC Ghijseland	89	16.117	112.515	10.366	138.997	51.945	0	0	0	0	51.945
207	Viaductweg e.o.	63	18.524	13.392	3.339	35.255	384	0	0	0	0	384
208	Don Bosco	24	5.718	6.696	4.128	16.542	146	0	0	0	0	146
209	Torens	71	16.242	26.785	3.816	46.843	439	0	0	0	0	439
210	Hofnar e.o.	90	26.462	20.087	9.540	56.089	56.095	0	0	0	0	56.095
211	Kievitsplan	13	2.488	6.696	2.545	11.730	23.284	0	0	0	0	23.284
212	Molenaar nieuwbouw	2	0	0	106	106	4.139	0	0	0	0	4.139
216	Valck I	35	10.823	13.396	2.688	26.907	213	0	0	0	0	213
217	Valck II	31	8.840	13.395	2.381	24.616	51.209	0	0	0	0	51.209
218	Essendaal	37	6.190	13.395	0	19.584	0	0	0	0	0	0
220	Garages Binnenbaan-Lijsterlaan	15	0	0	0	0	7365	0	0	0	0	7.365
221	Kleidijk	26	2.735	0	1.997	4.732	0	0	0	0	0	0
222	bedr.r.Swc Ghijseland	1	0	0	106	106	0	0	0	0	0	0
300	Eendracht Boezemstraat	20	7.994	0	1.913	9.908	0	0	0	0	0	0
503	Dr. Kuypersstraat	179	48.064	27.705	13.727	89.497	1.127	0	0	0	0	1.127
531	Koninginneweg e.o.	374	46.223	37.430	61.194	144.848	1.585	0	0	0	0	1.585
532	Winkels M. van Comenestraat	2	632	0	0	632	0	0	0	0	0	0
535	Winkels Dr. Colijnstraat	8	3.711	5.074	0	8.784	0	0	0	0	0	0
537	Margrietplein (bedrijven)	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
538	Gezondheidscentrum	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
539	Riederparking	65	0	0	3250	3.250	0	0	0	0	0	0
540	Bergruimte Troelstrastraat	2	537	0	0	537	0	0	0	0	0	0
560	Rembrandtweg e.o.	185	35.403	32.968	26.460	94.831	1.127	0	0	0	0	1.127
561	Bergingen Rembrandtweg e.o.	10	330	0	0	330	0	0	0	0	0	0
570	Blaak	48	9.186	10.145	5.976	25.307	293	0	0	0	0	293
580	Geerlaan e.o.	184	42.442	25.362	24.854	92.659	12.051	0	0	0	0	12.051
621	W. de Zwijgerlaan e.o.	15	4.310	0	2.174	6.484	24.441	0	0	10.923	0	35.364
622	Tarwestraat e.o.	43	13.896	5.765	4.330	23.992	98.971	0	0	17.270	0	116.241
631	Geerlaan	24	4.593	5.766	4.201	14.560	0	0	0	0	0	0
632	Garages Geerlaan	16	521	0	0	521	0	0	0	0	0	0
641	Dura's Centrum	276	50.020	50.732	33.183	133.935	1.682	0	0	0	0	1.682
642	Garages Dura's Centrum	86	2.125	0	0	2.125	13.277	0	0	0	0	13.277
643	Gerard Doustraat	31	6.246	0	2.820	9.065	171	0	0	0	0	171
650	Bloemenbuurt	158	48.058	92.314	16.201	156.573	0	0	0	0	0	0
661	Hortensiastraat e.o.	226	43.250	88.583	43.160	174.993	51.402	0	0	0	0	51.402
664	Componistenbuurt	135	37.298	145.160	20.729	203.187	1.165	0	0	0	0	1.165
667	Garages Componistenbuurt	36	1.182	5.766	0	6.948	0	0	0	0	0	0
671	Van Alphenstraat e.o.	223	68.959	135.927	26.292	231.179	0	0	0	0	0	0
672	Meester Van Houtenstraat	32	6.124	18.215	4.386	28.725	0	0	0	0	0	0
870	Boezemkade Benedenrijweg	50	12.167	5.765	6.225	24.157	71.777	0	0	35.700	0	107.477
930	De La Reystraat	84	17.140	12.686	29.140	58.965	27.289	0	0	0	0	27.289
	Totaal budget 2015	9.652	2.130.373	2.963.562	1.477.254	6.571.189	6.805.163	541.450	225.000	562.987	3.752.435	11.887.035
	Gem.bedrag per woning 2015		234	334	154	722						
	Gem.bedrag per niet woning 2015		64	23	47	134						
	Gem.bedrag per VHE 2015		221	307	153	681						
	Gem.bedrag per VHE 2014					535						
	% t.o.v. 2014					127,25%						
	Aantal woonegelegenheden			8.832								
	Aantal verzorgingsseenheden			226								
	Aantal niet-woonegelegenheden			594								
	Totaal aantal eenheden			9.652								

Bijlage 5b Onderhoud meerjarige doorkijk

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2015 tm 2024	begroting 2015 gem. p/j	begroting 2014 gem. p/j
'Regulier planmatig = moeten'															
Planmatig onderhoud begroting 2015	5.792	7.043	6.372	7.032	5.180	6.504	5.001	3.117	5.787	8.712	9.546	4.352	61.603	6.160	6.514
Planmatig onderhoud verwerkt in begroting 2014	7.292	7.043	6.882	7.936	5.111	6.560	6.870	8.598	6.947	8.674	8.272	5.980	71.830	7.183	7.334
Verschil absoluut	1.500-	-	-510	-904	69	-56	-1.869	-5.481	-1.160	38	1.274	-1.628	-10.227	-1.023	-820
Verschil gemiddeld in %	-21%	0%	-7%	-11%	1%	-1%	-27%	-64%	-17%	0%	15%	-27%	-14%		
'Achterstallig SVB 2001 --> douche/toilet vervangingen'															
SVB 2001 via Planmatig 2015	1.773	2.444	541	-	327	-	-	-	-	-	-	-	868	87	244
SVB 2001 via Planmatig verwerkt in begroting 2014	1.773	2.444	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	1.407
Verschil absoluut	-	-	541	-	327	-	-	-	-	-	-	-	868	87	-1.163
Verschil gemiddeld in %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Niet regulier planmatig = willen' --> verbetering toegankelijkheid															
Niet regulier planmatig onderhoud begroting 2015	386	25	225	105	48	36	20	-	-	-	-	-	434	43	47
Niet regulier planmatig onderhoud verwerkt in begroting 2014	386	25	230	107	48	35	20	-	-	-	-	-	440	44	52
Verschil absoluut	-	-	-5	-2	0	1	-0	-	-	-	-	-	-6	-1	-5
Verschil gemiddeld in %	0%	0%	-2%	-2%	1%	3%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%		
Niet regulier planmatig = willen' --> inbraakwerende voorzieningen															
Niet regulier planmatig onderhoud begroting 2015	518	358	563	495	146	80	-	-	-	-	-	-	1.284	128	202
Niet regulier planmatig onderhoud verwerkt in begroting 2014	518	359	654	661	197	107	-	43	-	-	-	-	1.662	166	219
Verschil absoluut	-	1-	-91	-166	-51	-27	-	-43	-	-	-	-	-378	-38	-17
Verschil gemiddeld in %	0%	0%	-14%	-25%	-26%	-25%	0%	-100%	0%	0%	0%	0%	-23%		
Regulier planmatig --> willen' = surplus bij uitvoering moeten															
Regulier planmatig onderhoud --> willen=surplus op begroting 2015	-	356	434	479	353	443	341	212	394	594	651	297	4.198	420	406
Regulier planmatig onderhoud --> willen=surplus op begroting 2014	-	356	439	507	326	419	330	356	321	517	493	382	4.090	409	468
Verschil absoluut	-	-	-5	-28	27	24	11	-144	73	77	158	-85	108	11	-62
Verschil gemiddeld in %	0%	0%	-1%	-5%	8%	6%	3%	-40%	23%	15%	32%	-22%	3%		
'Recap moeten + achterstallig SVB 2001'															
Planmatig onderhoud totaal 2015	5.792	7.043	6.372	7.032	5.180	6.504	5.001	3.117	5.787	8.712	9.546	4.352	61.603	6.160	6.514
SVB via Planmatig (oud 2001-> douche/toilet)	1.773	2.444	541	-	327	-	-	-	-	-	-	-	868	87	244
Douche en toilet renovatie in Rhoon	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	317
Zorgvriendelijk wonen	751	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0
Totaal Planmatig onderhoud begroting 2015	8.316	9.538	6.913	7.032	5.507	6.504	5.001	3.117	5.787	8.712	9.546	4.352	62.471	6.247	7.075
Totaal Planmatig onderhoud verwerkt in begroting 2014	9.816	9.538	6.933	7.988	5.490	6.612	5.219	6.874	5.081	8.252	8.767	5.980	67.196	6.720	8.743
Verschil absoluut	1.500-	-	-20	-956	17	-108	-218	-3.757	706	460	779	-1.628	-4.725	-472	-1.668
Verschil gemiddeld in %	-15%	0%	0%	-12%	0%	-2%	-4%	-55%	14%	6%	9%	-27%	-7%		

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2015 tm 2024	begroting 2015 gem. p/j	begroting 2014 gem. p/j
Recap niet regulier planmatig = willen'															
Niet regulier planmatig' begroting 2015	904	739	1.221	1.079	548	560	360	212	394	594	651	297	5.915	592	655
Niet regulier planmatig' begroting 2014	904	740	1.323	1.275	571	561	350	399	321	517	493	382	6.192	619	739
Vershil absoluut	-	1-	-102	-196	-23	-1	10	-187	73	77	158	-85	-277	-28	-84
Vershil gemiddeld in %	0%	0%	-8%	-15%	-4%	0%	3%	-47%	23%	15%	32%	-22%	-4%		
Begroting 2015 in % 2014 (exclusief 'willen')	85%	100%	100%	88%	100%	98%	96%	45%	114%	106%	109%	73%	93%		
Aantal verhuureenheden ultimo jaar (gewogen)	9.255	9.268	9.051	9.022	9.030	9.043	8.969	8.917	8.984	8.895	8.752	8.723	8.993		
Gemiddeld per vhe planmatig onderhoud 2015	626	760	704	779	574	719	558	350	644	980	1.091	499	685		
Gemiddeld per vhe SVB via planmatig (oud 2001-> douche/toilet) 2015	192	264	60	-	36	-	-	-	-	-	-	-	10		
Gemiddeld per vhe niet regulier planmatig onderhoud 2015	98	80	135	120	61	62	40	24	44	67	74	34	66		
Gemiddeld per vhe totaal planmatig onderhoud begroting 2015	996	1.109	899	899	671	781	598	373	688	1.046	1.165	533	760		
Reparatieonderhoud		2.076	2.130	2.087	2.099	2.077	2.055	2.014	2.015	2.011	1.968	1.941	227		
Contractonderhoud		1.473	1.477	1.442	1.450	1.435	1.420	1.391	1.392	1.389	1.360	1.341	157		
Mutatieonderhoud		1.607	1.566	1.573	1.582	1.565	1.549	1.518	1.519	1.515	1.483	1.462	170		
SVB 2001 bij mutatie		2.495	1.397	1.142	1.015	888	761	-	-	-	-	-	58		
Totaal NPO (optelling)		7.651	6.571	6.243	6.146	5.965	5.785	4.923	4.927	4.915	4.811	4.744	612		
NPO	5.201	5.156	6.571	6.243	6.146	5.965	5.785	4.923	4.927	4.915	4.811	4.744	612		
PO ca.	9.220	10.278	8.135	8.111	6.055	7.063	5.361	3.330	6.181	9.306	10.196	4.648	760		
	14.421	15.434	14.706	14.354	12.201	13.028	11.146	8.253	11.108	14.221	15.007	9.393	1.372		
NPO	5.201	5.156	6.571	6.243	6.146	5.965	5.785	4.923	4.927	4.915	4.811	4.744	612		
PO excl.willen	8.316	9.538	6.913	7.032	5.507	6.504	5.001	3.117	5.787	8.712	9.546	4.352	695		
	13.517	14.694	13.484	13.275	11.654	12.469	10.786	8.041	10.714	13.628	14.357	9.096	1.307		

Bijlage 5c Onderhoud naar project

Voor 2015 geplande grotere werkzaamheden

Voor 2015 begroten wij 11.883.970 euro aan planmatig onderhoud en energetische maatregelen.

Onderstaand een overzicht van de grotere (> 100.000 euro) werkzaamheden per complex. Bedragen x 1.000 euro.

Complex 009, 111 woningen Seringenstraat e.o. - keukenblokken vernieuwen, incl. wandtegels	€ 221
Complex 010, 324 woningen Rijnsingel - energetische maatregelen - buitenschilderwerk - inbraakwerende voorzieningen - asbesthoudende plafonds vernieuwen - keukenblokken vernieuwen - cv installatie vernieuwen - mechanische ventilatie vernieuwen	€ 4.858
Complex 013, 107 woningen Olmenlaan e.o. - energetische maatregelen - buitenschilderwerk - inbraakwerende voorzieningen	€ 524
Complex 020, 197 woningen Haringvliethof e.o. - energetische maatregelen - buitenschilderwerk - inbraakwerende voorzieningen - keukenblokken vernieuwen - sanitaire kitvoegen badkamer vernieuwen	€ 1.603
Complex 025, 76 woningen Mauritshoek - energetische maatregelen - buitenschilderwerk - inbraakwerende voorzieningen - keukenblokken vernieuwen - cv installatie vernieuwen	€ 675
Complex 047, 164 woningen De La Reystraat e.o. - buitenschilderwerk	€ 128
Complex 052, 70 woningen Louise de Colligny laan - buitenschilderwerk - personenlift optimaliseren	€ 177
Complex 077, 144 woningen Prima Bolnes - buitenschilderwerk	€ 226
Complex 086, 91 woningen Noordhave - brandmeldinstallatie vernieuwen	€ 143
Complex 109, 116 woningen Vlietplein II - energetische maatregelen - buitenschilderwerk In de 8 weer in exploitatie genomen woningen grenzend aan de sporthal worden de volgende extra werkzaamheden verricht om achterstand weg te werken. - keukenblokken vernieuwen - kwaliteitsonderhoud badkamer en toilet	€ 455

Complex 204, 157 woningen Mezenstraat e.o. <ul style="list-style-type: none"> - buitenschilderwerk, fase 4 en 5 - groepenkasten vernieuwen, fase 4 en 5 	€ 245
Complex 205, 70 woningen Ghijseland e.o. <ul style="list-style-type: none"> - energetische maatregelen - buitenschilderwerk - inbraakwerende voorzieningen - voegwerk herstellen - keukenblokken vernieuwen - kwaliteitsonderhoud badkamer en toilet 	€ 1.656
Complex 622, Tarwestraat e.o. <ul style="list-style-type: none"> - buitenschilderwerk - inbraakwerende voorzieningen 	€ 116
Complex 870, 50 woningen Boezemkade e.o. <ul style="list-style-type: none"> - buitenschilderwerk - inbraakwerende voorzieningen 	€ 107

Bijlage 6c Projecten in ontwikkeling MJIB 2015

Projectnaam	Totaal aantal		Aantal EGW			Aantal APP.			Bedrijfruimten		Totaal investering MJIB 2015 * x € 1.000,-	Kasstromen x € 1.000,-													
	koop won.	huur won.	Soc.	Vrije sector	Koop	Soc.	Vrije sector	Koop	m2 Maatsch	m2 Comm		t/m 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Nieuwbouw huur (incl. btw)																									
Kleidijk		26	6	20							4.912	1.040	2.888												
Centrumplan fase 1 a+b		164	42	24		98					29.972	840	93	2.049	16.858	4.379									
Rijsoord		44	14			30					7.583	36	36	20	79	4.697	1.773								
Centrumplan fase 2a		89	49	22		18					17.105				593	606	4.218	8.193							
Centrumplan fase 2b		124				31	93				35.137										1.278	1.316	8.638	18.150	
Bolnes, Maasin 18 app z. lift / Retiefstr. e.o 165 app fase 1a		50		6		13	31				13.039						471	485		3.206	6.690				
Bolnes Retiefstraat e.o 165 app zonder lift fase 1b		41		6		29	6				10.405									370	381	2.557	5.249		
Slikkerveer, Hol. Str e.o. 66 w on., gal. app z. lift fase1		29		7		15	7				6.759					242	247	1.660		3.412					
Slikkerveer, (Hollandse straat/pr beatrixstr e.o.) fase 2		26	7	12		7					5.636						194	200		1.384	2.753				
Geerlaan, 87 w on f2 (conform stedenb visie 25-10-2012)		63				42	21				16.542									593	611	4.066	8.431		
** HNR Rembrandtw eg e.o. fase 1 en 2		91				91					19.550			710	724	4.823	9.791								
** HNR Rembrandtw eg e.o. fase 3 en 4		94				94					21.731					778	794	5.339		10.944					
** HNR Blaak, 48 woningen fase 1		48				48					10.781				389	397	2.647	5.426							
** HNR Stadhouderslaan fase 1 en 2		120				120					26.953				974	993	6.617	13.564							
Klepperwei		30				30					6.445			234	239	2.745	3.228								
Vinkstraat Spechtstraat Kievitstraat fase 1		26	16	10							4.862				167	170	1.200	2.305							
Zw aluw enlaan / Mezenstraat fase 2		38	14	6		18					8.067					281	287	1.983		3.952					
Kuyperhof		23				23					3.992	1	11	1.209	2.771										
Totaal Huur Projecten in ontwikkeling:		1126	148	113	0	707	158	0	0	0	249.471	1.917	3.028	4.222	21.431	18.783	22.901	21.284	28.643	21.140	8.229	14.629	22.318	18.150	
Nieuwbouw koop (excl. btw)																									
<u>Kosten</u>																									
Bolnes, Maasin 18 app z. lift / Retiefstr. e.o 165 app fase 1a		30				5		25			6.706									148	1.415	4.058			
Bolnes Retiefstraat e.o 165 app zonder lift fase 1b		14						14			3.324									74	699	2.028			
Slikkerveer, Hol. Str e.o. 66 w on., gal. app z. lift fase1		3				3					534						11	115		306					
Slikkerveer, (Hollandse straat/pr beatrixstr e.o.) fase 2		16				10		6			3.175							68		676	1.869				
Geerlaan, 87 w on f2 (conform stedenb visie 25-10-2012)		10				10					1.944										41	418	1.114		
<u>Opbrengsten</u>																									
Bolnes, Maasin 18 app z. lift / Retiefstr. e.o 165 app fase 1a											-5.312										-1.309	-4.004			
Bolnes Retiefstraat e.o 165 app zonder lift fase 1b											-2.404											-592	-1.812		
Slikkerveer, Hol. Str e.o. 66 w on., gal. app z. lift fase1											-636								-157	-479					
Slikkerveer, (Hollandse straat/pr beatrixstr e.o.) fase 2											-3.152									-777	-2.375				
Geerlaan, 87 w on f2 (conform stedenb visie 25-10-2012)											-2.249											-554	-1.695		
Totaal Koop Projecten in ontwikkeling:		73				28		45			1.930	0	0	0	0	0	0	11	26	-126	-285	25	-365	0	
Kasstromen grondexploitatie (sloop)																									
												0	0	3.896	0	3.695	2.979	3.828	4.666	1.582	2.285	4.211	3.208	0	
Hoog niveau renovatie																									
*** Riederborg											1.477	17	1.460												
HNR Reyerheem zelfstandige appartementen		77	45								8.322		21	2.799	3.402										
HNR Reyerheem appartementen tbv Aafje			32																						
HNR Reyerheem maatschappelijke bedr. ruimten								565																	
Geerlaan blok 5 HNR		42	42								7.474	39	29	478	2.492	4.016									
Totaal Hoog niveau renovatie		119	119	0	0	0	0	0	565	0	17.273	56	1.510	3.277	5.894	4.016	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale investering en kasstromen																									
											268.674	1.973	4.538	11.395	27.325	26.494	25.880	25.123	33.335	22.596	10.229	18.865	25.161	18.150	

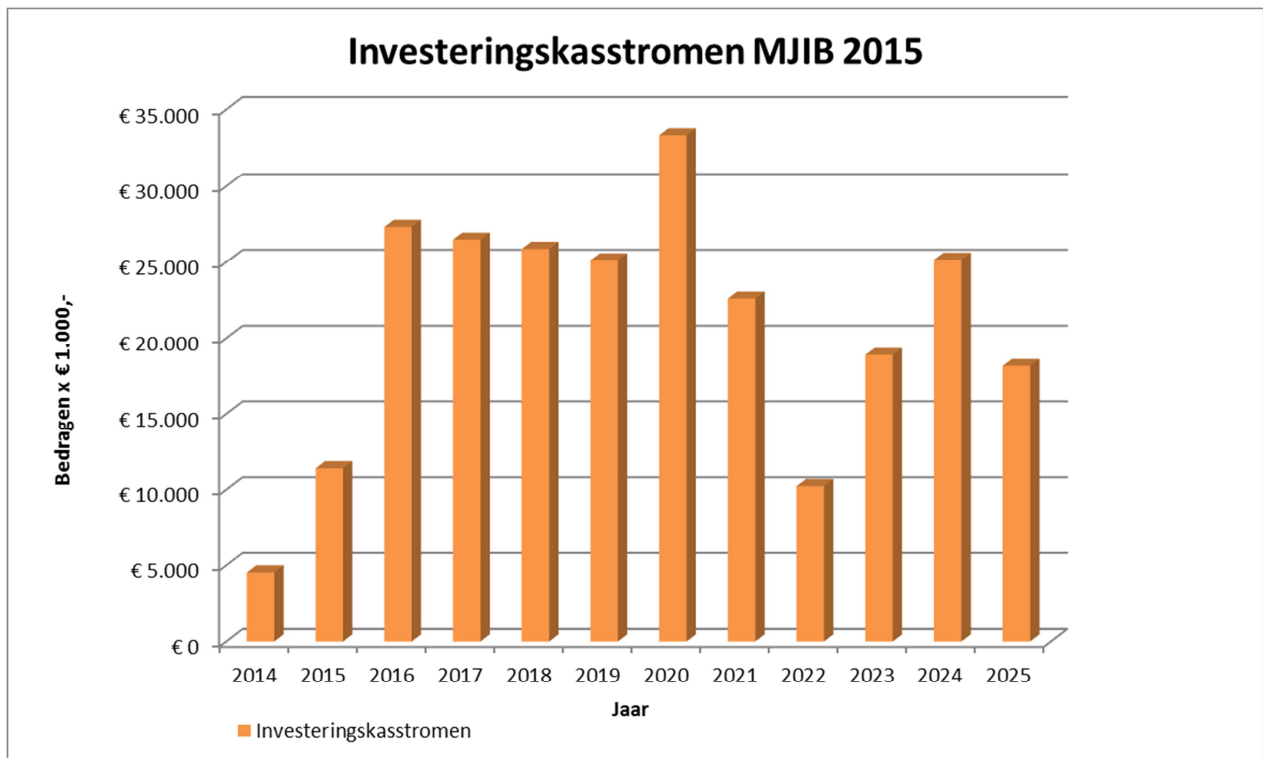
* Bedragen zijn reëel en exclusief project financiering (= geïndexeerd en derhalve niet direct te vergelijken met investeringsaanvragen)

** Projecten zijn ingerekend als sloop nieuwbouw

*** Voor de Riederborg geldt dat de totale investering de kosten exclusief inbrengwaarde van de oude exploitatie betreft

Algemeen: De bedragen in de kolom "Totaal investering MJIB 2015" betreffen de volledige stichtingskosten inclusief inbrengwaarde. De kasstromen zijn exclusief inbrengwaarde.

Bijlage 6d Grafiek kasstromen MJIB 2015



Bijlage 6e Rendementen & kosten/opbrengsten nieuwbouw

Samenvatting Berekening Investeringsstatuut 2015

IS 2015					
Uitgangspunten	app SH	egw SH	egw SH	app MDH	egw MDH
Huurprijsstelling per woning	645	685	685	760	865
Investeringswaarde per woning	156.000	210.000	200.000	180.000	235.750
GBO	80	105	100	90	115
type	3 kmr	punt	plat	4 kmr	punt
vormfactor	0,71	0,77	0,82	0,71	0,77
BVO	113	136	122	127	149
m ² prijs BVO	972	608	652	974	623
referentie bouwkosten	igg blz. 73. Galerijflat	Concept w oning. Aanbieding Boele + opslag	Concept w oning.	Als app SH met opslag voor grootte en kw aliteit	Als egw SH met opslag voor grootte en kw aliteit
<u>Sturing op hoofdlijnen (incl. BTW)</u>					
grondkosten	41.265	36.836	37.008	41.450	36.126
inbrengwaarde	11.951	11.951	11.951	11.951	11.951
bouw+bijk. Kosten	161.355	124.034	118.885	187.874	150.924
totalen	214.572	172.821	167.844	241.275	199.001
<u>Rendementen</u>					
IRR bij 50 jaar verhuren (toets)	1,14%	3,05%	3,10%	3,64%	5,65%
IRR na 15 jaar uitponden (spiegeling)	1,77%	5,59%	5,55%	3,14%	6,84%
<u>beslag op Eigen Vermogen</u>					
Stichtingskosten	214.572	172.821	167.844	241.275	199.001
opstalkosten (incl. BTW)	161.355	124.034	118.885	187.874	150.924
grondkosten (incl. BTW)	53.217	48.787	48.959	53.401	48.077
Bedrijfswaarde	91.314	108.362	107.358	135.935	164.566
Beslag op Eigen Vermogen (ORT)	-123.258	-64.459	-60.486	-105.339	-34.435
<u>Vastgoedexploitatie</u>					
Investeringswaarde per woning (excl. BTW)	128.926	173.554	165.289	148.760	194.835
Kosten opstal (bouw + bijkomende kosten excl. BTW)	135.306	104.314	99.979	157.779	127.794
Bruto residuele grondwaarde (excl. BTW)	-5.643	59.726	56.337	-8.125	60.392
Bruto residuele grondwaarde (incl. BTW)	-6.827	72.269	68.168	-9.831	73.074
<u>Grondexploitatie</u>					
Bruto residuele grondwaarde (incl. BTW)	-6.827	72.269	68.168	-9.831	73.074
Grondkosten (incl. BTW)	53.217	48.787	48.959	53.401	48.077
Resultaat grondexploitatie (incl. BTW)	-60.044	23.482	19.209	-63.232	24.997