Maarn
Woningbouwvereniging

# Woningbouwvereniging Maarn

## Begroting 2015

## Meerjarenbegroting 2015-2024
## Meerjarenonderhoudsbegroting 2015-2024

**Woningbouwvereniging Maarn**
**Sportlaan 13**
**3951 CG Maarn**

| Complex | Reg.nr. Rijk | Omschrijving | Aantal | |
|---|---|---|---|---|
| **1** | LWV 21 | Maarn | | |
| | | Tuindorpweg 34 t/m 52 (even) | 10 | |
| | | Tuindorpweg 57, 59, 65, 67, 71, 73, 79, 81 | 8 | |
| | | Schoollaan 5 t/m 12, 14, 16 t/m 20, 22 | 15 | |
| | | Schoollaan 24 t/m 29, 31, 33 t/m 40, 46, 48 | 17 | |
| | | Burgemeester Everwijn Langeplein 4 t/m 22 (even) | 10 | |
| | | Burgemeester Everwijn Langeplein 28 t/m 40 (even) | 7 | |
| | | Vastmaarweg 2, 4 | 2 | |
| | | | | **69** |
| **2** | LV 959 | Maarn | | |
| | | Klein Amsterdam 72 t/m 90 (even) | 10 | |
| | | Doezelaan 1 t/m 19 | 10 | |
| | | | | **20** |
| **3** | LV 1037 | Maarn | | |
| | | Van Hemert tot Dingshofplein 1 t/m 35 (oneven) | 18 | |
| | | | | **18** |
| **4** | LV 1097 | Maarsbergen | | |
| | | Heygraefflaan 1 t/m 23 en 25 | 24 | |
| | | | | **24** |
| **5** | LV 1497 | Maarn | | |
| | | Tuindorpweg 58 t/m 88 (even) | 16 | |
| | | Ted Visserweg 4 t/m 26 (even) | 12 | |
| | | | | **28** |
| **6** | LV 1626 | Maarn | | |
| | | Theresiahof 1 t/m 9 | 9 | |
| | | Theresiahof 11 t/m 43 (oneven) | 17 | |
| | | Poortse Bos 21, 21A | 2 | |
| | | | | **28** |
| **7** | LV 1923 | Maarsbergen | | |
| | | Proosdijlaan 5 t/m 16 | 12 | |
| | | Ridder Fulcolaan 5 t/m 19 (oneven) | 8 | |
| | | | | **20** |
| **8** | LPNH 47939 | Maarn | | |
| | | Schoolplein 1 t/m 16 | 16 | |
| | | | | **16** |
| **9** | LPNH 48106 | Maarn | | |
| | | Acacialaan 1 t/m 11(oneven) | 6 | |
| | | Kapelweg 5a, 5b, 5c, 5d | 4 | |
| | | | | **10** |
| **10** | LPNH 48106 | Maarn | | |
| | | Groenlinglaan 1 t/m 21 (oneven) | 11 | |
| | | Groenlinglaan 38 t/m 54 (even) | 9 | |
| | | | | **20** |
| **11** | LWSH 00013 | Maarn | | |
| | | Groenlinglaan 31 t/m 57 (oneven) | 14 | |
| | | Groenlinglaan 56 t/m 72 (even) | 9 | |
| | | | | **23** |
| **12** | MASH 9303 | Maarn | | |
| | | Goudvinklaan 2 t/m 12 (even) | 6 | |
| | | Goudvinklaan 4a, 6a, 8a, 10a | 4 | |
| | | | | **10** |
| **13** | | Maarsbergen | | |
| | | Stinus Blomlaan 1 t/m 15 (oneven) | 8 | |
| | | | | **8** |
| **14** | | Maarn | | |
| | | Schoollaan 1,2,3,4,13,15,23,41,42,43,44 | 11 | |
| | | Sportlaan 17, 19 | 2 | |
| | | Tuindorpweg 54, 56, 63, 75, 77 | 5 | |
| | | | | **18** |
| | | **Totaal** | | **312** |

Algemeen
Er is voor de jaren 2015 tot en met 2024 een begroting en meerjarenraming opgesteld. De veranderingen en vernieuwingen volgen elkaar op. We behoeven maar te denken aan de invoering van de novelle. Het lijkt of het steeds ingewikkelder wordt om beleid te ontwikkelen en vast te stellen voor de korte en middellange termijn. Toch wordt, ondanks alle ontwikkelingen die er zijn, verwacht dat Woningbouwvereniging Maarn een begroting en een meerjarenraming opstelt en voorlegt ter goedkeuring aan de diverse organen binnen onze corporatie, ook binnen de huidige omstandigheden. Dat is vereist en noodzakelijk om, in financiële zin, richting te geven aan alle processen die zich voordoen in de voortdurend wijzigende omgeving voor de sector volkshuisvesting.
Het geleend bedrag per VHE ligt boven de € 42.000. Dat ligt boven het landelijk gemiddelde. In de komende jaren moet het beleid erop gericht zijn om dit te laten dalen tot ruim beneden de € 40.000. Dat heeft gevolgen voor ons investerings- en verkoopbeleid.

Treasury
In het kader van treasury wordt gewezen op het kasstroomoverzicht, opgenomen op pagina 11. Onder de cashflow financieringsactiviteiten is opgenomen het bedrag aan nieuw aan te trekken leningen en het bedrag dat afgelost wordt op de bestaande lening portefeuille. In 2015 behoeven er geen nieuwe leningen te worden aangetrokken, evenmin moet de rente van bestaande leningen worden herzien.
In 2015 zal voor de financiering van Tuindorp complex 1 het instrument van de lening met een variabele hoofdsom worden ingezet.

Verkoop woningen
In de meerjarenraming is voor de jaren 2015 t/m 2024 gerekend met de verkoop van woningen. De eerste tekenen op de woningmarkt wijzen erop dat verkoop mogelijk moet zijn. Verwacht mag worden dat de woningen in complex XIV bij mutatie verkocht kunnen worden. De aantrekkende woningmarkt (verkopen) kunnen hierin zijn invloed hebben.
Dit is noodzakelijk voor de continuïteit van Woningbouwvereniging Maarn en in de nabije toekomst voor de verkrijging van geldmiddelen voor eventuele nieuwbouw en/of renovatie. In een overleg met alle huurders van dit complex is hen meegedeeld dat Woningbouwvereniging Maarn alle woningen van dit complex wil verkopen. Als huurders de woning niet willen kopen is aan hen gevraagd of zij willen verhuizen naar een andere woning van onder andere Woningbouwvereniging Maarn. Als gevolg van de voorgenomen verkoop wordt afgezien van de renovatie van dit complex.

Strategisch voorraadbeleid
De notitie strategisch voorraadbeleid is vastgesteld. De uitkomsten zijn, voor zover van toepassing, in deze begroting verwerkt. Kwaliteitsverbetering is één van de speerpunten.

Kasstroomoverzicht
Op pagina 11 is een kasstroomoverzicht opgenomen met als laatste regel een berekening van de operationele kasstroom WSW. Van belang is dat deze operationele kasstroom over een periode van 5 jaar positief is, zelfs na een fictieve aflossing van 2 procent van de uitstaande lening portefeuille aan de uitgaven van de kasstromen. Voor de periode 2015 tot en met 2019 is dat het geval.

Continuïteitsoordeel door CFV
Van het CFV werd op 16 september 2014 een positief continuïteitsoordeel ontvangen.

Meerjarenramingen
Opvallend in de meerjarenramingen zijn de wisselingen in het bedrag per jaar van het onderhoud. In 2018 staat de keuring van de Cv-installaties gepland en in de jaren 2019 en 2021 vraagt het vervangen van cv-ketels forse bedragen. Hierdoor worden pieken in de uitgaven veroorzaakt.

Verhuurdersheffing en saneringsheffing

Het CFV heeft aangekondigd in 2015 geen saneringsheffing in rekening te brengen. Zij beschikt over een toereikende buffer om eventuele saneringsaanvragen in 2015 te kunnen financieren. (De minister moet de begroting 2015 van het CFV en het voorstel voor de saneringsheffing nog goedkeuren). In deze begroting hebben we er rekening mee gehouden dat er in 2015 geen saneringsheffing betaald hoeft te worden. Voor de jaren na 2015 hebben we de saneringsheffing wel ingerekend conform eerdere opgave van het CFV. De Saneringsheffing en verhuurdersheffing hebben een behoorlijke invloed op deze begroting. Voor verhuurdersheffing is in 2015 bijna € 270.000 gereserveerd.

Huren

In 2013 werd de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Uitvoering hiervan was wel noodzakelijk om de extra lasten die de Rijksoverheid alle corporaties oplegt, en zo ook Woningbouwvereniging Maarn, te kunnen betalen. De bedoeling was dat dit uitsluitend in 2013 zou plaatsvinden. Echter in 2014 was de inkomensafhankelijke huurverhoging eveneens van toepassing. In 2015 is onzeker op welke wijze de huren verhoogd worden. In de begroting 2015 is rekening gehouden met een huurverhoging van 2,75%.

*Uitgangspunten bij het doorrekenen van de meerjarenramingen:*

Algemeen
Er is voor de periode 2015 tot en met 2024 een prognose gemaakt van de verwachte jaarresultaten (pagina 10), de verwachte kasstromen (pagina 11) en de ontwikkeling van het eigen vermogen, balanstotalen en financiële kengetallen (pagina 12). Als uitgangspunt diende de jaarrekening 2013, de begroting 2014, de tussentijdse rapportages 2014 en de meerjarenbegroting 2014-2023.

Huren
Voor 2015 is rekening gehouden met een huurstijging van 2,75%. 3% voor 2016 en in 2017 gaan we uit van een huurstijging van 3,5%. Vanaf 2018 is 2% huurverhoging ingerekend, conform de parameters van het WSW. De huurderving is op grond van het verleden gesteld op 0,5%. Vanwege renovatie in complex 1 (ongeveer 6 maanden leegstand per woning) valt de leegstand iets hoger uit.

Renovatie Tuindorpwoningen (complex 1)
Er is rekening gehouden met een meeropbrengst aan huur bij complex 1 (tuindorp) als gevolg van de woningverbetering. Uitgangspunt is de oplevering van 2 gerenoveerde woningen per jaar. De daar tegenoverstaande investeringen zijn begroot in de staat van woningen. In de begroting is geen rekening gehouden met de verplichte verhuisbijdragen (€ 5.520,=) omdat het uitgangspunt is dat de renovatie in principe plaatsvindt bij mutatie.

Onderhoudskosten
We gaan ervan uit dat de onderhoudskosten in 2015 met 0,5% stijgen. In 2016 en 2017 houden we rekening met een stijging van resp. 1% en 2%. Vanaf 2018 is er een stijging van 3% ingerekend.

Mutatieonderhoud
Voor 2015 is een extra bedrag van €20.100 ingerekend. De totale kosten voor mutatieonderhoud voor dit jaar is begroot op € 49.647,-. We gaan uit van 14 mutaties per jaar. Vanaf 2016 is een bedrag van € 2.132,- per mutatie ingerekend.

Variabele exploitatiekosten
De overige exploitatiekosten, o.a. algemene beheerkosten, verzekeringen en belastingen worden verondersteld na 2015 jaarlijks met 1,5% toe te nemen. Vanaf 2020 is rekening gehouden met een prijsstijging van 2%.
De gemeente heeft aangegeven dat het tarief OZB in 2015 met 10% stijgt. Hiermee hebben we in deze begroting rekening gehouden.

Bestuursvergoedingen
De bestuursvergoedingen zijn gebaseerd op de Sectorbrede Beloningscode voor bestuurders van Woningcorporaties. De honorering voor de leden van de Raad van Toezicht is gebaseerd op de Honoreringscode Commissarissen in Woningcorporaties.

Rente beleggingen
Het gedeelte van het eigen en vreemd vermogen dat niet aangewend wordt voor de financiering van vaste activa, wordt verondersteld belegd te worden tegen een rendement van 1% per jaar (rente op rekening courant). Indien in de liquiditeitsbegroting sprake is van een negatief bedrijfsresultaat na rente en aflossingen worden de daarmee gepaard gaande rentelasten begroot op 5,25%.

Rente leningen
Op aflossings- dan wel renteconversiemomenten is er van uitgegaan dat vervangende financiering kan worden verkregen voor 5,25%, indien er nog geen percentages overeengekomen zijn met de geldgevers.

Verhuurdersheffing
In 2015 is € 4,49 per € 1.000 WOZ-waarde ingerekend. Tot 2017 loopt dit tarief op tot €5,36 per € 1.000 WOZ-waarde. Na 2017 wordt uitgegaan van een jaarlijkse stijging van 2% van het heffingsbedrag.

Saneringssteun
Eind oktober 2014 heeft het CFV aangekondigd dat er in 2015 geen saneringsheffing in rekening gebracht wordt.

Verkoop
Het besluit is genomen om de woningen in complex 14 aan te wijzen voor verkoop. Tot op heden is er nog geen woning verkocht. We gaan ervan uit dat er in 2015 2 woningen verkocht kunnen worden. Vanaf 2016 is er een verkoop ingerekend van wisselend 1 of 2 woningen per jaar. De verkoopwaarde van de woningen is ingerekend voor 90% van de WOZ waarde.

Solvabiliteitsoordeel
Het bestuur streeft naar een solvabiliteit van tenminste 30%. Uit het overzicht balanstotalen op pagina 12 blijkt dat deze norm elk jaar gehaald wordt.

Investeringen
In verband met de verbetering van woningen in complex 1 zijn de volgende herinvesteringen te verwachten:

| Jaar | Cplx 1 |
|---|---|
| 2015 | 239.418 |
| 2016 | 241.812 |
| 2017 | 246.648 |
| 2018 | 254.048 |
| 2019 | 261.669 |
| 2020 | 269.519 |
| 2021 | 277.605 |
| 2022 | 285.933 |
| 2023 | 294.511 |
| 2024 | 303.346 |
| **Totaal** | **2.674.511** |

De kosten van de renovatie van de tuindorpwoningen worden aangemerkt als woningverbetering. Omdat het hier om monumenten gaat staat de levensduur op 50 jaar.

Indexcijfers overzicht:

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Vanaf 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Huren | 2,75% | 3,00% | 3,50% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| algemeen | 1,00% | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 2,00% |
| onderhoud | 0,50% | 1,00% | 2,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |

| | realisatie 2013 | Prognose 2014 | begroting 2015 |
|---|---|---|---|
| **Bedrijfsopbrengsten** | | | |
| Huren | 1.837.362 | 1.929.500 | 2.000.500 |
| Vergoedingen | 244 | 247 | 247 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 3.174 | 2.210 | 2.110 |
| **Totaal bedrijfsopbrengsten** | **1.840.779** | **1.931.957** | **2.002.857** |
| **Bedrijfslasten** | | | |
| Afschrijving woningen en woongebouwen | 625.345 | 526.202 | 578.202 |
| Lasten onderhoud | 372.640 | 366.114 | 424.373 |
| Bedrijfskosten | 285.719 | 340.749 | 297.652 |
| Belastingen / verzekeringen | 83.856 | 85.916 | 98.258 |
| Overige bedrijfslasten | 81.799 | 294.124 | 270.816 |
| Som bedrijfslasten | **1.449.358** | **1.613.105** | **1.669.301** |
| **Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed** | -404.262 | 1.859.000 | 758.000 |
| **Financiele baten en lasten** | | | |
| Rentebaten | 7.464 | 1.000 | 3.500 |
| Rentelasten | -556.249 | -540.000 | -513.000 |
| | **-548.785** | **-539.000** | **-509.500** |
| **Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening** | **-561.626** | **1.638.852** | **582.056** |
| Vennootschapsbelasting | -103.642 | -360 | -55.381 |
| **Jaarresultaat** | **-665.269** | **1.638.492** | **526.675** |

| | Realisatie 2013 | Prognose 2014 | Begroting 2015 |
|---|---|---|---|
| **Bedrijfsopbrengsten** | | | |
| Huren | | | |
| Woningen | 1.840.329 | 1.943.000 | 2.014.000 |
| Af: Huurderving bij mutatie en renovatie | 2.968 | 13.500 | 13.500 |
| **Totaal** | **1.837.362** | **1.929.500** | **2.000.500** |
| | | | |
| Vergoedingen | | | |
| Deze vergoedingen worden in de huren van de woningen doorberekend om de kosten van levering van overige zaken en diensten te kunnen dekken. | | | |
| Elektra complex 5 | **244** | **247** | **247** |
| | | | |
| Verkopen | | | |
| Regulier verkopen | | | 401.000 |
| Mutatie MVA a.g.v. verkoop | | 0 | -401.000 |
| Resultaat verkopen | | 0 | 0 |
| | | | |
| Overige bedrijfsopbrengsten | | | |
| Inschrijfgelden en administratiekosten | 453 | 500 | 400 |
| Huisvestingsvergunningen | 343 | 400 | 400 |
| Dienstverlening aan derden | 1.553 | 500 | 500 |
| Contributies | 825 | 810 | 810 |
| **Totaal** | **3.174** | **2.210** | **2.110** |
| | | | |
| **Bedrijfsopbrengsten** | **1.840.779** | **1.931.957** | **2.002.857** |
| | | | |
| **Bedrijfslasten** | | | |
| Afschrijvingen op materiele vaste activa | | | |
| Woningen en woongebouwen obv bedrijfswaarde | 624.861 | 526.000 | 578.000 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 484 | 202 | 202 |
| **Totaal Afschrijvingen** | **625.345** | **526.202** | **578.202** |
| | | | |
| Lasten onderhoud | | | |
| Dagelijks onderhoud | 112.635 | 159.571 | 160.138 |
| mutatie-onderhoud | 47.495 | 49.400 | 49.647 |
| Planmatig onderhoud | 212.509 | 157.143 | 215.588 |
| Correctie ivm verkopen | | | -1.000 |
| **Totaal lasten onderhoud** | **372.640** | **366.114** | **424.373** |
| | | | |
| **Bedrijfskosten** | | | |
| Huisvestigingskosten | 14.275 | 14.200 | 14.355 |
| Bestuurskosten | 116.106 | 120.050 | 100.515 |
| Dienstverlening en advisering | 124.458 | 165.149 | 137.373 |
| Automatisering | 11.891 | 12.600 | 13.800 |
| Algemene kosten | 15.897 | 25.550 | 28.909 |
| Contributie landelijke federatie | 3.091 | 3.200 | 2.700 |
| **Totaal bedrijfskosten** | **285.719** | **340.749** | **297.652** |

| | Realisatie 2013 | Prognose 2014 | Begroting 2015 |
|---|---|---|---|
| *Huisvestingskosten* | | | |
| Huur | 7.487 | 7.700 | 7.800 |
| Gas, water, electra | 5.280 | 5.500 | 5.555 |
| Overige huisvestingskosten e/o onvoorzien | 1.508 | 1.000 | 1.000 |
| **Totaal** | **14.275** | **14.200** | **14.355** |
| | | | |
| *Bestuurskosten* | | | |
| Honorering Bestuur | 95.550 | 98.000 | 80.000 |
| Honorering Raad van Toezicht | 15.600 | 15.600 | 14.905 |
| Reis- en verblijfskosten | 234 | 400 | 300 |
| Vergader- en representatiekosten | 1.180 | 1.050 | 1.310 |
| Kosten opleiding en excursies | 357 | 3.000 | 2.000 |
| Overige bestuurskosten | 3.186 | 2.000 | 2.000 |
| **Totaal** | **116.106** | **120.050** | **100.515** |
| | | | |
| *Dienstverlening en advisering* | | | |
| Administratieve dienstverlening | 52.654 | 54.000 | 54.600 |
| Kosten woonruimteverdeling | 3.535 | 3.700 | 3.800 |
| Kosten externe controle | 24.588 | 20.000 | 26.260 |
| Advieskosten | 19.747 | 50.000 | 25.000 |
| Kosten technisch toezicht | 23.935 | 37.449 | 27.713 |
| **Totaal** | **124.458** | **165.149** | **137.373** |
| | | | |
| *Algemene kosten* | | | |
| Onderhoud inventaris | 0 | 1.000 | 1.000 |
| Drukwerk en kantoorbenodigdheden | 4.617 | 4.600 | 5.100 |
| Porti- en telefoonkosten | 1.807 | 3.100 | 3.700 |
| Contributie en abonnementen | 1.707 | 1.800 | 1.700 |
| WA- en ongevallenverzekering | 989 | 1.600 | 1.400 |
| Bankkosten | 1.473 | 1.600 | 1.500 |
| Borgstellingsvergoeding WSW | 2.698 | 2.700 | 2.800 |
| Diverse algemene kosten | 1.598 | 150 | 150 |
| Public Relations | 0 | 1.500 | 1.500 |
| Leefbaarheid | 759 | 5.500 | 2.000 |
| Visitatiekosten | 250 | 300 | 6.259 |
| Bijdrage huurdersvereniging | 0 | 1.700 | 1.800 |
| **Totaal** | **15.897** | **25.550** | **28.909** |
| | | | |
| **Belastingen en verzekeringen** | | | |
| Belastingen | 76.611 | 78.426 | 83.858 |
| Verzekeringen woningbezit | 7.245 | 7.490 | 14.400 |
| **Totaal belastingen en verzekeringen** | **83.856** | **85.916** | **98.258** |

| | Realisatie 2013 | Prognose 2014 | Begroting 2015 |
|---|---|---|---|
| **Overige bedrijfslasten** | | | |
| Levering van overige zaken en diensten | 2.469 | 2.400 | 2.500 |
| Overige lasten | 79.330 | 291.724 | 268.316 |
| **Totaal overige bedrijfslasten** | **81.799** | **294.124** | **270.816** |

*Levering van overige zaken en diensten*

Hiervoor wordt verwezen naar de specificatie van de post 'vergoedingen' eerder in deze toelichting

De kosten van de bijzondere voorzieningen zullen moeten worden gedekt door daarvoor in de huurbedragen verdisconteerde vergoedingscomponenten.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Electra levering | **2.469** | **2.400** | **2.500** |
| *Overige lasten* | | | |
| Bijdrage prachtwijken | 70.200 | 0 | 0 |
| Verhuurdersheffing | 9.130 | 229.324 | 268.316 |
| saneringssteun | 0 | 62.400 | 0 |
| **Totaal** | **79.330** | **291.724** | **268.316** |
| **Bedrijfslasten** | **1.449.358** | **1.613.105** | **1.669.301** |
| **Bedrijfsresultaat** | **391.421** | **318.852** | **333.556** |
| Rentebaten | | | |
| Renteopbrengst liquide middelen | 3.954 | 1.000 | 3.500 |
| Overige rente opbrengsten (rente te vord BWS-subsidie) | 3.509 | 0 | 0 |
| **Totaal** | **7.464** | **1.000** | **3.500** |
| Rentelasten | | | |
| Rente leningen | 556.249 | 540.000 | 513.000 |
| **Totaal** | **556.249** | **540.000** | **513.000** |
| **resultaat uit gewone bedrijfsvoering** | **-157.364** | **-220.148** | **-175.944** |
| Waarderveranderingen vastgoedportefeuille | -404.262 | 1.859.000 | 758.000 |
| Vennootschapsbelasting | -103.642 | -360 | -55.381 |
| **Jaarresultaat** | **-665.269** | **1.638.492** | **526.675** |

| | Begroting 2015 | Begroting 2016 | Begroting 2017 | Begroting 2018 | Begroting 2019 | Begroting 2020 | Begroting 2021 | Begroting 2022 | Begroting 2023 | Begroting 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| **Bedrijfsopbrengsten** | | | | | | | | | | |
| Huren | 2.000.500 | 2.052.100 | 2.104.000 | 2.151.100 | 2.194.000 | 2.237.000 | 2.281.100 | 2.328.000 | 2.376.000 | 2.424.000 |
| Vergoedingen | 247 | 251 | 254 | 258 | 262 | 267 | 273 | 278 | 284 | 289 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 2.110 | 2.142 | 2.174 | 2.206 | 2.239 | 2.284 | 2.330 | 2.377 | 2.424 | 2.473 |
| **Som der bedrijfsopbrengsten** | 2.002.857 | 2.054.492 | 2.106.428 | 2.153.565 | 2.196.502 | 2.239.552 | 2.283.703 | 2.330.655 | 2.378.708 | 2.426.762 |
| **Bedrijfslasten** | | | | | | | | | | |
| Afschrijvingen woongebouwen | 578.202 | 597.202 | 621.202 | 643.000 | 671.000 | 686.000 | 709.000 | 725.000 | 746.000 | 752.000 |
| Lasten onderhoud | 424.373 | 445.169 | 499.015 | 560.217 | 454.806 | 382.672 | 628.102 | 470.177 | 434.235 | 364.888 |
| Bedrijfskosten | 297.652 | 283.354 | 289.130 | 294.865 | 302.318 | 299.262 | 312.753 | 314.435 | 325.624 | 322.242 |
| Belastingen / verzekeringen | 98.258 | 98.732 | 100.213 | 100.716 | 102.227 | 103.272 | 105.337 | 107.444 | 108.593 | 110.764 |
| Overige bedrijfslasten | 270.816 | 331.804 | 338.135 | 342.742 | 347.780 | 352.739 | 357.834 | 363.066 | 367.839 | 373.957 |
| **Som der bedrijfslasten** | 1.669.301 | 1.756.262 | 1.847.695 | 1.941.540 | 1.878.130 | 1.823.945 | 2.113.026 | 1.980.122 | 1.982.291 | 1.923.852 |
| Niet gerealiseerde waarderverandering vastgoed | 758.000 | 938.000 | 792.000 | 1.026.000 | 766.000 | 697.000 | 1.069.000 | 718.000 | 659.000 | 616.000 |
| Rente baten | 3.500 | 4.000 | 1.000 | 1.000 | 3.500 | 6.000 | 6.000 | 4.000 | 9.000 | 16.000 |
| Rentelasten | 513.000 | 539.000 | 534.000 | 522.000 | 511.000 | 496.000 | 481.000 | 486.000 | 491.000 | 490.000 |
| **Som financiële baten en lasten** | -509.500 | -535.000 | -533.000 | -521.000 | -507.500 | -490.000 | -475.000 | -482.000 | -482.000 | -474.000 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | **582.056** | **701.231** | **517.733** | **717.024** | **576.871** | **622.607** | **764.677** | **586.533** | **573.417** | **644.910** |
| Vennootschapsbelasting | -55.381 | -61.213 | -48.327 | -40.452 | -75.827 | -112.853 | -55.729 | -106.480 | -122.252 | -152.352 |
| **Resultaat na belasting** | **526.675** | **640.017** | **469.406** | **676.572** | **501.044** | **509.754** | **708.947** | **480.053** | **451.165** | **492.558** |

| (bedragen x € 1.000) | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cashflow operationele activiteiten** | **395** | **340** | **279** | **283** | **436** | **528** | **289** | **536** | **563** | **656** |
| *Ontvangsten* | *2.006* | *2.058* | *2.107* | *2.155* | *2.200* | *2.246* | *2.290* | *2.336* | *2.388* | *2.443* |
| Huur | 2.000 | 2.052 | 2.104 | 2.151 | 2.194 | 2.237 | 2.281 | 2.328 | 2.375 | 2.424 |
| Servicekosten | | | | | | | | | | |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Rentebaten | 4 | 4 | 1 | 1 | 4 | 6 | 6 | 5 | 10 | 18 |
| *Uitgaven* | *-1.611* | *-1.718* | *-1.829* | *-1.872* | *-1.764* | *-1.718* | *-2.001* | *-1.800* | *-1.825* | *-1.787* |
| Lasten onderhoud | -424 | -445 | -499 | -560 | -455 | -383 | -628 | -470 | -434 | -365 |
| Bedrijfskosten | -298 | -283 | -289 | -295 | -302 | -299 | -313 | -314 | -326 | -322 |
| Belastingen | -84 | -84 | -85 | -86 | -87 | -88 | -90 | -91 | -92 | -94 |
| Verzekeringen | -14 | -14 | -15 | -15 | -15 | -15 | -15 | -16 | -16 | -16 |
| Verhuurdersheffing | -269 | -293 | -318 | -323 | -327 | -332 | -337 | -342 | -346 | -351 |
| Overige bedrijfskosten | -3 | -40 | -21 | -21 | -22 | -22 | -23 | -23 | -24 | -24 |
| Rentelasten | -519 | -503 | -540 | -524 | -516 | -502 | -483 | -488 | -481 | -493 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | -56 | -61 | -48 | -40 | -76 | -113 | -56 | -106 | -122 |
| *Mutatie balansposten* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* |
| **Cashflow (des) investeringen** | **162** | **-60** | **142** | **-40** | **145** | **-75** | **125** | **-91** | **90** | **-112** |
| Verkoop | 401 | 182 | 389 | 214 | 407 | 195 | 403 | 195 | 385 | 191 |
| Verbetering bestaand bezit | -239 | -242 | -247 | -254 | -262 | -270 | -278 | -286 | -295 | -303 |
| **Cashflow financieringsactiviteiten** | **-388** | **-594** | **-392** | **-271** | **-425** | **-442** | **-461** | **-471** | **-381** | **-388** |
| Nieuwe leningen o/g | 0 | 1.409 | 0 | 137 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aflossingen leningen o/g | -388 | -2.004 | -392 | -408 | -425 | -442 | -461 | -471 | -381 | -388 |
| **Toename geldmiddelen** | **169** | **-314** | **29** | **-29** | **155** | **11** | **-46** | **-27** | **272** | **155** |
| Kasstroom operationele activiteiten | 395 | 340 | 279 | 283 | 436 | 528 | 289 | 536 | 563 | 656 |
| 2% fictieve aflossing leningen | -266 | -258 | -246 | -239 | -233 | -225 | -216 | -207 | -197 | -190 |
| Operationele kasstroom WSW | 129 | 82 | 32 | 44 | 203 | 303 | 74 | 329 | 366 | 466 |

(bedragen x € 1.000)

| **Activa** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Materiële vaste activa | 20.286 | 20.304 | 20.705 | 20.734 | 21.157 | 21.106 | 21.192 | 21.426 | 21.511 | 21.333 | 21.309 |
| MVA in exploitatie | 20.285 | 20.303 | 20.705 | 20.734 | 21.157 | 21.106 | 21.192 | 21.426 | 21.511 | 21.333 | 21.309 |
| MVA ten dienste van exploitatie | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vorderingen | 0 | | | | | | | | | | |
| Aandelen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| *Vaste activa* | *20.287* | *20.305* | *20.706* | *20.735* | *21.158* | *21.107* | *21.193* | *21.427* | *21.512* | *21.334* | *21.310* |
| Huurdebiteuren | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 |
| Overlopende activa | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 |
| Liquide middelen | 170 | 339 | 25 | 52 | 25 | 180 | 191 | 145 | 118 | 390 | 545 |
| *Vlottende activa* | *197* | *367* | *52* | *80* | *53* | *208* | *220* | *174* | *147* | *420* | *575* |
| **Totaal activa** | **20.484** | **20.672** | **20.758** | **20.816** | **21.211** | **21.316** | **21.413** | **21.601** | **21.659** | **21.754** | **21.885** |
| **Passiva** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| Overige reserves | 6.859 | 7.385 | 8.025 | 8.494 | 9.170 | 9.668 | 10.177 | 10.886 | 11.366 | 11.816 | 12.309 |
| *Eigen vermogen* | *6.859* | *7.385* | *8.025* | *8.494* | *9.170* | *9.668* | *10.177* | *10.886* | *11.366* | *11.816* | *12.309* |
| Leningen o/g nominaal | 13.303 | 12.915 | 12.321 | 11.929 | 11.657 | 11.231 | 10.790 | 10.329 | 9.858 | 9.477 | 9.089 |
| Voorziening belaste latentie | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| *Langlopende schulden* | *13.320* | *12.932* | *12.338* | *11.946* | *11.674* | *11.248* | *10.807* | *10.346* | *9.876* | *9.494* | *9.106* |
| Schulden aan leveranciers | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 | 95 |
| Opgelopen rente leningen o/g | 195 | 189 | 224 | 219 | 217 | 213 | 207 | 204 | 201 | 212 | 208 |
| Overlopende passiva | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| VPB nog te betalen | 0 | 56 | 61 | 48 | 40 | 76 | 113 | 56 | 106 | 122 | 152 |
| *Kortlopende schulden* | *305* | *355* | *395* | *376* | *368* | *399* | *430* | *370* | *417* | *444* | *470* |
| **Totaal passiva** | **20.483** | **20.672** | **20.758** | **20.816** | **21.211** | **21.315** | **21.414** | **21.602** | **21.659** | **21.754** | **21.885** |

| **Prognose Kengetallen** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2023** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Solvabiliteit | 33,49 | 35,72 | 38,66 | 40,81 | 43,23 | 45,36 | 47,52 | 50,39 | 52,48 | 54,32 | 56,24 |

## Onderhoudsbegroting 2015 en meerjarenbegroting 2015 t/m 2024

De volgende complexen zijn in de jaarbegroting en meerjarenbegroting opgenomen:

| Aantal Woningen | Complex | Naam complex | Bouw-jaar |
|---|---|---|---|
| 69 | I | Tuindorp woningen, Maarn | 1924 |
| 20 | II | Driesprong woningen, Maarn | 1973 |
| 18 | III | Pletterij woningen, Maarn | 1974 |
| 24 | IV | Heygraefflaan woningen, Maarsbergen | 1975 |
| 28 | V | Eckeveld woningen, Maarn | 1983 |
| 28 | VI | Poortse Bos woningen, Maarn | 1985 |
| 20 | VII | Proosdij/R.Fulcolaanwoningen,Maarsbergen | 1988 |
| 16 | VIII | Schoolplein woningen, Maarn | 1989 |
| 10 | IX | De Wingerd woningen, Maarn | 1990 |
| 20 | X | Droststeeg woningen, 1e fase, Maarn | 1992 |
| 23 | XI | Droststeeg woningen, 2e fase, Maarn | 1993 |
| 10 | XII | Droststeeg woningen, 3e fase, Maarn | 1994 |
| 8 | XIII | Merseberch woningen, Maarsbergen | 1998 |
| 18 | XIV | Tuindorp-2 woningen, Maarn | 1957 |
| 312 | | | |

In de begroting is een splitsing aangebracht van bedragen die:
- rechtstreeks ten laste komen van de exploitatie.
- investeringen betreffen.

De richtlijnen voor de begroting van de kosten van klachten-, C.V.- en mutatieonderhoud en toezichtkosten zijn vastgesteld door het Algemeen Bestuur. De kosten van de technisch Adviseur zijn opgenomen in de begroting van algemene kosten, onder "dienstverlening en advisering".

Voor noodzakelijk mutatieonderhoud als gevolg van het opnieuw verhuren van woningen is voor 2015 € 20.100 extra opgenomen bovenop de stelpost van € 29.547,- tezamen € 3.546,- per woning voor 14 woningen in 2015.

Voor noodzakelijk dagelijks onderhoud (klachten onderhoud) is voor alle woningen een **stelpost** opgenomen van € 91.892,- Een specificatie per complex is hiermee vervallen.

In de begroting zijn onvoorziene uitgaven (P.M.) door calamiteiten niet opgenomen.

In de meerjarenraming worden de werkzaamheden van voorgaande jaren voortgezet. De opgenomen bedragen zijn inclusief 21% of 6% B.T.W. en exclusief kosten voor advies, toezicht, etc.

In de begroting zijn projectmatige werkzaamheden (planmatig onderhoud), zoals het vervangen van C.V.-ketels met warmwatervoorziening. (C.V./ H.R. Combi-ketels),

vervangen sanitair, vernieuwen dakbedekking, buitenschilderwerk, etc. in een aantal complexen, voor zover nodig, opgenomen.

Kosten voor individuele woningverbetering, zoals het aanleggen van centrale verwarmingsinstallaties, (ver-) bouwen van doucheruimten, garages, keukens, plaatsen van isolatieglas, geluidswerende voorzieningen en andere woningverbeteringen, zijn niet in deze begroting opgenomen. Deze voorzieningen dienen tegen een huurverhoging (rendabele investering) te worden uitgevoerd.

Voor Complex I (Tuindorpwoningen) is in 2015, en de jaren daarna, rekening gehouden met 2 te renoveren woningen per jaar. De begrote investering in 2015 bedraagt € 239.418,-

Complex XIV (Tuindorp 2) is aangewezen als verkoop complex. In de begroting per complex is hier geen rekening mee gehouden. Bij het totaal overzicht is een correctie gemaakt voor de te verkopen woningen.

Prijsverhogingen van bouwmaterialen, lonen, etc. zijn in de begroting verwerkt.

Een bijstelling van de meerjarenbegroting zou in de komende jaren noodzakelijk kunnen zijn.

| **Begroting onderhoud 2015-Meerjarenbegroting 2016 t/m 2024** | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Complex 1 tot en met 14 | | | | | | | | | | | |
| | aantal: | 312 | | | | | | | | | |
| *Omschrijving werkzaamheden* | | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| **Ten laste van exploitatie:** | | | | | | | | | | | |
| Klachtenonderhoud CV | 297 | 24.948 | 25.197 | 25.701 | 26.472 | 27.267 | 28.085 | 28.927 | 29.795 | 30.689 | 31.610 |
| Onderhoudscontract CV | 297 | 23.166 | 23.398 | 23.866 | 24.582 | 25.319 | 26.079 | 26.861 | 27.667 | 28.497 | 29.352 |
| Onderdelengarantieplan CV | 294 | 12.936 | 13.065 | 13.327 | 13.726 | 14.138 | 14.562 | 14.999 | 15.449 | 15.913 | 16.390 |
| Reiniging/schoonmaken goten | 312 | 7.196 | 7.268 | 7.413 | 7.635 | 7.864 | 8.100 | 8.343 | 8.594 | 8.851 | 9.117 |
| **Totaal t.l.v. exploitatie** | | **68.246** | **68.928** | **70.307** | **72.416** | **74.588** | **76.826** | **79.131** | **81.505** | **83.950** | **86.468** |
| **Ten laste van planmatig onderhoud:** | | | | | | | | | | | |
| Reiniging/ventilatiesystemen | 253 | 41.695 | | | | | | | | | |
| Buitenschilderwerk | 312 | 77.959 | 141.725 | 124.838 | 58.698 | 53.189 | 87.761 | 162.703 | 144.721 | 68.047 | 61.661 |
| Keuring gas/elektra/C.V. installaties | 312 | | | | 38.543 | | | | | | |
| Vernieuwen aanrechten | | 33.332 | 31.076 | 21.105 | 19.018 | 28.023 | 20.205 | 20.811 | 30.621 | 22.078 | 22.740 |
| Herst. voeg en metselwerk casco | | 6.746 | 3.183 | 6.950 | 3.344 | 7.373 | 3.547 | 7.822 | 3.763 | 8.298 | 3.992 |
| Herstellen houten balkons | 14 | 3.000 | 4.842 | | 3.183 | 3.279 | 3.377 | 5.559 | | 3.690 | 3.801 |
| Herstellen ramen en deuren | | 10.939 | 11.220 | 11.467 | 9.970 | 8.387 | 12.314 | 12.881 | 13.851 | 10.984 | 9.723 |
| Herstellen kozijnen/boeiboorden | | 5.708 | 7.427 | 6.187 | 5.547 | 5.060 | 6.426 | 8.526 | 7.731 | 5.857 | 5.242 |
| Vochtwerend behandelen gevels | | | | | | | | 32.837 | | | |
| Vernieuwen goten | | | 25.250 | 26.967 | 38.732 | | | | | | |
| Dakbedekking bergingen en dakkapellen | | 7.991 | 19.703 | 68.701 | 91.377 | | | | | | |
| Vernieuwen sanitair | 117 | 10.312 | | 37.693 | 45.617 | 12.839 | | | | 15.563 | |
| Vernieuwen Velux dakramen | | 3.512 | 3.547 | 1.809 | | | | | | | |
| Vernieuwen c.v.-ketels | 161 | 14.394 | 12.115 | 9.886 | 50.912 | 136.342 | 40.509 | 178.025 | 85.953 | 97.384 | 30.396 |
| Woningverbetering | 2 per jaa | 239.418 | 241.812 | 246.648 | 254.048 | 261.669 | 269.519 | 277.605 | 285.933 | 294.511 | 303.346 |
| **Totaal t.l.v. investeringen** | | **239.418** | **241.812** | **246.648** | **254.048** | **261.669** | **269.519** | **277.605** | **285.933** | **294.511** | **303.346** |
| **Totaal t.l.v. planmatig onderhoud** | | **215.588** | **260.087** | **315.602** | **364.942** | **254.492** | **174.139** | **429.163** | **286.640** | **231.902** | **137.555** |
| **Totaal complex** | | **523.252** | **570.827** | **632.557** | **691.405** | **590.750** | **520.484** | **785.899** | **654.078** | **610.363** | **527.370** |