

Inhoud

Pagina

1. Algemeen	2
2. Specificatie bezit	3
3. Uitgangspunten voor waardering en berekening	4
4. Ontwikkeling in het eigen vermogen en resultaat	5
5. Toetsstenen solvabiliteit en kasstromen	6
6. Treasuryactiviteiten	6

Bijlagen:

1. Jaarbegroting 2017	8
2. Resultaat 2017-2026	9
3. Kasstroomoverzicht 2017-2026	10
4. Balans 2017-2026	11
5. Onderhoudsbegroting 2017-2026	12
6. Toelichting onderhoudsbegroting	30

1 Algemeen

De jaren 2016-2017 vormen voor Woningbouwvereniging Maarn een transitieperiode, waarin een nieuw organisatie- en besturingsmodel wordt ontwikkeld en geïmplementeerd. Ten tijde van het opstellen van deze begroting was nog niet duidelijk hoe het toekomstige besturingsmodel er precies uit zal gaan zien. Wel is er een beeld over het uitbesteden van het merendeel van de operationele activiteiten bij een collega-corporatie. De uiteindelijke kosten hiervan zijn echter nog niet bekend. Hiervoor is wel financiële ruimte in de begroting opgenomen. Het is echter lastig te bepalen in welke mate de hiervoor opgenomen kosten overeen zullen komen met de uiteindelijke kosten van deze werkzaamheden. Uitgaande van de keuze om operationele activiteiten weg te halen bij het bestuur is er in deze begroting rekening gehouden met een daling van de bestuurskosten. Gelet op de transitiefase en de verdere implementatie van de Nieuwe woningwet is er in 2017 daarentegen rekening gehouden met een toename van de advieskosten.

Dit jaar is er voor het eerst sprake van het integraal doorrekenen van de financiële gevolgen van de prestatieafspraken die Woningbouwvereniging Maarn op basis van het Bod aan de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft gemaakt. Het betreft met name onze keuzes omtrent het huurbeleid (zie paragraaf 3.1) en het inrekenen van de meerjaren kosten voor duurzaamheidsmaatregelen (zie MJOB). Onze prestatieafpraak met de gemeente met betrekking tot duurzaamheid is dat wij in 2021 voor onze woningen (met uitzondering van de complexen I en XIV) gemiddeld een energielabel B realiseren. Uit een oogpunt van efficiency hebben we een deel van de uitvoering van deze duurzaamheidsmaatregelen gecombineerd met de al eerder ingerekende kosten voor planmatig onderhoud. Dit heeft tot gevolg dat er kosten in de meerjarenraming zijn verschoven op het gebied van onderhoud in complex V van 2018-2019 naar 2021. De hieruit voortvloeiende kastekorten in 2021 zullen worden opgevangen door nog in 2017 compenserend beleid ten aanzien van verkoop en renovatie.

In deze Financiële meerjarenbegroting (FMB) is rekening gehouden met de Europese Regelgeving en de richtlijnen voor de jaarrekening, zoals deze zijn vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaglegging. Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Belangrijke zaken hieruit zijn o.a. het passend toewijzen per 1 januari 2016 en het waarderen van alle onroerende zaken op marktwaarde. In deze begroting is er gewaardeerd op marktwaarde.

1.1 Verwachtingen

Deze meerjarenbegroting beoogt inzicht te geven in:

- De toekomstige uitgaven en inkomsten
- De toekomstige jaarresultaten en balansposities
- De ontwikkeling van de kasstromen
- Het niveau van aan te trekken leningen
- De ontwikkeling van het eigen vermogen
- Overzicht van de onderhoudsplannen

1.2 Marktwaarde

Woningbouwvereniging Maarn is overgestapt op de waardering op marktwaarde.

De jaarrekening 2015 en begroting 2016 zijn nog opgesteld op basis van bedrijfswaarde. De herrekening van deze cijfers is nog niet afgerond. In de begroting worden dan ook de verschillende waarden naast elkaar gepresenteerd. De verschillen zitten voornamelijk in de afschrijving op vastgoed, mutaties MVA en Niet gerealiseerde waardeveranderingen.

2. Specificatie bezit

Cplx	Reg.nr Rijk	Omschrijving	Aantal	Totaal
1	LWV 21	<u>Maarn</u> Tuindorpweg 34 t/m 52 (even) Tuindorpweg 57, 59, 65, 67, 71, 73, 79, 81 Schoollaan 5 t/m 12, 14, 16 t/m 20, 22 Schoollaan 24 t/m 29, 31, 33 t/m 40, 46, 48 Burgemeester Everwijn Langeplein 4 t/m 22 (even) Burgemeester Everwijn Langeplein 28 t/m 40 (even) Vastmaarweg 2, 4	10 8 15 17 10 7 2	69
2	LV 959	<u>Maarn</u> Klein Amsterdam 72 t/m 90 (even) Doezelaan 1 t/m 19	10 10	20
3	LV 1037	<u>Maarn</u> Van Hemert tot Dingshofplein 1 t/m 35 (oneven)	18	18
4	LV 1097	<u>Maarsbergen</u> Heygraefflaan 1 t/m 23 en 25	24	24
5	LV 1497	<u>Maarn</u> Tuindorpweg 58 t/m 88 (even) Ted Visserweg 4 t/m 26 (even)	16 12	28
6	LV 1626	<u>Maarn</u> Theresiahof 1 t/m 9 Theresiahof 11 t/m 43 (oneven) Poortse Bos 21, 21A	9 17 2	28
7	LV 1923	<u>Maarsbergen</u> Proosdijlaan 5 t/m 16 Ridder Fulcolaan 5 t/m 19 (oneven)	12 8	20
8	LPNH 47939	<u>Maarn</u> Schoolplein 1 t/m 16	16	16
9	LPNH 48106	<u>Maarn</u> Acacialaan 1 t/m 11(oneven) Kapelweg 5a, 5b, 5c, 5d	6 4	10
10	LPNH 48106	<u>Maarn</u> Groenlinglaan 1 t/m 21 (oneven) Groenlinglaan 38 t/m 54 (even)	11 9	20
11	LWSH 00013	<u>Maarn</u> Groenlinglaan 31 t/m 57 (oneven) Groenlinglaan 56 t/m 72 (even)	14 9	23
12	MASH 9303	<u>Maarn</u> Goudvinklaan 2 t/m 12 (even) Goudvinklaan 4a, 6a, 8a, 10a	6 4	10
13		<u>Maarsbergen</u> Stinus Blomlaan 1 t/m 15 (oneven)	8	8
14		<u>Maarn</u> Schoollaan 1,3,4,13,15,23,41,42,43, Sportlaan 19 Tuindorpweg 54, 56, 63, 75, 77	9 1 5	15
		Totaal		309

3. Uitgangspunten voor waardering en berekeningen

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke uitgangspunten zijn gehanteerd en waarom.

Parameters	2016-2025	2017-2026
Huurverhoging	2016 – 0,8% 2017 – 1,4% 2018 – 1,6% 2019 – 1,7% 2020 – 1,8% 2021 en verder – 2,0%	2016 – gem. 1,03% 2017 – 0,7% 2018 – 1,1% 2019 – 1,57% 2020 – 2,03% 2021 – 2,5% 2022 en verder – 2,0%
Prijsinflatie	2016 – 1,4% 2017 – 1,6% 2018 – 1,7% 2019 – 1,8% 2020 – 2,5% 2021 en verder – 2,5%	2016 – 0,2% 2017 – 0,6% 2018 – 1,07% 2019 – 1,53% 2020 – 2,0% 2021 en verder – 2,0%
Beheerkosten	2016 – 1,4% 2017 – 1,6% 2018 – 1,7% 2019 – 1,8% 2020 – 2,5% 2021 en verder – 2,5%	2016 – 1,4% 2017 – 1,6% 2018 – 1,9% 2019 – 2,2% 2020 – 2,5% 2021 en verder – 2,5%
Onderhoudskosten	2016 – 2,0% 2017 – 2,0% 2018 en verder – 2,5% Planmatige kosten: Zie MJOB	2016 – 1,4% 2017 – 1,6% 2018 – 1,9% 2019 – 2,2% 2020 – 2,5% 2021 en verder 2,5% Planmatige kosten: Zie MJOB
Discontovoet	5%	5%
Grondwaarde	Grond € 145,- per m ² Appartement € 290 per m ²	Grond € 145,- per m ² Appartement € 290 per m ²
Marktwaarde (berekening obv DCF methode)	-	Conform bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling TI 2015

3.1 Huurbeleid uitgangspunten

In 2017 mag een corporatie de huren van al haar woningen samen (de huursom) jaarlijks met maximaal 1% + inflatie (0,2%) laten stijgen. Woningbouwvereniging Maarn heeft in deze begroting de jaarlijkse huurverhoging vastgesteld op 0,5% + inflatie (0,2%). Hierin zijn nog niet de huurverhogingen op grond van huurharmonisatie meegeteld.

In 2016 heeft Woningbouwvereniging Maarn de jaarlijkse huurverhoging gebaseerd op de huursombenadering. Dat zal zij in 2017 continueren en actualiseren. Woningen die nu relatief duur zijn krijgen zo een huurverhoging die niet meer is dan de inflatie, bij relatief goedkopere woningen kan dat hoger uitvallen. Op die manier kunnen corporaties meer sturen op de waarde en kwaliteit van de woning.

Het harmonisatiebeleid van Woningbouwvereniging Maarn is gelijk gebleven aan dat van 2016. Dat houdt in dat de huren voor complex I (niet gerenoveerd) en complex II tot en met XIII bij mutatie worden geharmoniseerd tot 72% van de maximaal redelijke huur (mrh) conform het Woonwaarderingssysteem (WWS). Voor complex I, betreffende de gerenoveerde woningen, geldt dat de huur wordt geharmoniseerd tot 100% van de maximaal redelijke huur, conform het Woonwaarderingssysteem (WWS). Voor alle bovengenoemde complexen geldt dat de huren worden afgetopt tot de liberalisatiegrens, die in 2017 gehandhaafd blijft op € 710,68.

Op dit punt heeft Woningbouwvereniging Maarn een voorbehoud gemaakt in de prestatieafspraken met de gemeente, omdat er geen rekening gehouden is met het gelijk houden van de slaagkans voor de primaire doelgroep i.r.t. het passend toewijzen. In 2017 zal Woningbouwvereniging Maarn haar mutatiebeleid in dit kader bijstellen.

Per 1 januari 2016 is het passend toewijzen van kracht. Dit heeft gevolgen voor de huurinkomsten. Er wordt 0,5% huurderiving ingerekend, behalve voor de woningen in complex I, die (in beginsel) gerenoveerd worden bij leegkomst. Hierbij houden we rekening met 6 maanden leegstand.

4. Ontwikkeling in het eigen vermogen en resultaat

4.1 Balansontwikkeling

De balans 2017-2026 laat zien dat het eigen vermogen (en daarmee de solvabiliteit) zich ontwikkelt van 65% eind 2017 naar ruim 80% eind 2026 op basis van marktwaarde.

Renovatie Tuindorpwoningen (complex I)

Er is rekening gehouden met een meeropbrengst aan huur bij complex I (tuindorp-woningen) als gevolg van de woningverbetering. Uitgangspunt is de oplevering van 2 gerenoveerde woningen per jaar. In de begroting is geen rekening gehouden met de verplichte verhuisbijdrage (€ 5.892), omdat het beleid is dat renovatie plaatsvindt bij mutatie. In 2017 wordt het renovatiebeleid van Woningbouwvereniging Maarn herzien. Renovatie vindt alleen doorgang indien er daadwerkelijk woningen (1-2) verkocht worden in complex XIV.

Levensduur complexen

In de begroting is er voor gekozen om geen planmatig onderhoud in te rekenen in de laatste 3 jaar voor het einde van de levensduur.

Verkoop woningen

In de meerjarenraming is voor de jaren 2017 tot en met 2023 gerekend met de verkoop van twee woningen per jaar. In 2015 zijn er drie woningen verkocht. Verwacht mag worden dat alle woningen in complex XIV bij mutatie verkocht kunnen worden. Als gevolg van de voorgenomen verkoop is afgezien van de renovatie van dit complex. In 2017 wordt het verkoopbeleid van Woningbouwvereniging Maarn herzien.

4.2 Resultaten

De resultatenrekening 2017-2026 (DAEB en niet-DAEB gesaldeerd) laat over alle jaren een positief resultaat zien. Vanaf 2016 wordt het bezit op marktwaarde gewaardeerd. De waardeinstijgingen/-dalingen worden rechtstreeks in het resultaat verwerkt. Dit kan sterke stijgingen en dalingen van het resultaat tot gevolg hebben.

Verhuurdersheffing

Er is nog geen definitief percentage vastgesteld voor de verhuurderheffing van 2017 en verder. De laatste berichten geven een percentage aan van 0,543%. Hiermee is in deze begroting gerekend.

Saneringsheffing

In 2016 is er geen saneringsheffing in rekening gebracht. Voor 2017 is hierover nog geen uitspraak gedaan. In deze begroting is gerekend met een saneringsheffing van € 60 per vhe.

Heffing Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op alle woningcorporaties. De jaarlijkse vergoeding aan de AW bedraagt voor Woningbouwvereniging Maarn ca. € 2.500.

4.3 Kasstromen

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn alle jaren positief en dat is een belangrijke constatering. De kasstroom dient voor het WSW als uitgangspunt voor de borging van nieuw aan te trekken leningen.

Het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toetsen de kasstromen aan de hand van de kengetallen ICR ¹ en DSCR².

5. Toetsstenen solvabiliteit en kasstromen

5.1 Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Jaarlijks wordt de corporatie getoetst en beoordeeld op een zestal toezichtterreinen:

De terreinen zijn als volgt gedefinieerd:

- Kwaliteit financiële verantwoording
- Behoud maatschappelijk gebonden vermogen
- Financieel risicobeheer
- Liquiditeit
- Solvabiliteit
- Draagkracht vermogen

5.2 Faciliteringsruimte geboden door het WSW

Op 12 oktober 2016 is het borgingsplafond voor 2015 tot en met 2017 vastgesteld. Voor 2017 is voor Woningbouwvereniging Maarn een borgingsplafond vastgesteld van € 11,02 miljoen.

5.3 Intern solvabiliteitsoordeel

Het WSW stelt als norm een solvabiliteitsminimum van 20%. De meerjarenbegroting laat een stijging van het percentage solvabiliteit zien van 65% in 2016 tot ruim 80% in 2026. Hiermee is voldaan aan de vastgestelde toetsstenen voor solvabiliteit.

De begroting laat onderstaande financiële kengetallen zien:

Financiële kengetallen	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	Min. 1,4	1,7	1,9	2,0	2,2	1,4	2,6	2,5	2,7	2,5	3,0
DSCR	Min. 1,0	1,2	1,4	1,5	1,5	1,5	1,7	1,6	1,7	1,7	1,9
Solvabiliteit	Min. 20%	66	67	68	70	72	73	75	76	78	81
Loan to Value Marktwaarde	Max 70%	34	32	31	30	28	26	25	24	22	18
Loan to Value Bedrijfswaarde	Max 75%	53	50	48	47	44	42	41	40	38	32

6. Treasuryactiviteiten

In het kader van treasury wordt gewezen op het kasstroomoverzicht op pagina 10. 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. De flexibele lening liep af in 2016. Deze is deels opnieuw opgenomen.

Het verkopen van woningen is noodzakelijk voor het financieren van de renovatie van de woningen in complex I (Tuindorp). Het geleend bedrag per vhe ligt boven de € 38.000. Dat ligt boven het landelijk gemiddelde. In de komende jaren is het beleid erop gericht om dit te laten dalen tot ruim onder de € 35.000. Dit punt zal in 2020 worden bereikt.

7. Conclusies en voorgestelde besluiten

7.1 Conclusies

- De ratio's over de gehele begrotingsperiode van 2017-2026 vallen ruimschoots binnen de door WSW en de Aw gestelde normen.
- In deze transitiefase waarin Woningbouwvereniging Maarn momenteel verkeert, is gebleken dat de missie, visie en het beleid op sommige punten onvoldoende is uitgewerkt.

¹ De ICR presenteert de renteverdien capaciteit. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat uit operationele activiteiten.

² De DSCR geeft aan in welke mate de corporatie in staat is om de korte en op lange termijn in staat is om uit de operationele kasstroom zorg te dragen voor de verplichtingen uit de lening portefeuille.

Om een professionele en efficiënte werkwijze te garanderen is het noodzakelijk begin 2017 deze missie, visie en beleidskaders te herzien binnen de kaders van het WSW en de Aw.

- Uit deze meerjarenbegroting blijkt dat Woningbouwvereniging Maarn in 2017 haar verkoop- en renovatiebeleid dient te herzien om de aankomende 5 jaar voldoende financiële kasstroom te hebben om haar primaire taken en duurzaamheidsinvesteringen te kunnen realiseren. Dit is tevens van belang om zelfstandig te kunnen blijven voortbestaan.
- De met de gemeente overeengekomen prestatieafspraken voor 2017 kunnen financieel worden gerealiseerd. Het realiseren van gemiddeld energielabel B voor complexen m.u.v. complex I en XIV in 2021 is alleen financieel haalbaar, indien daar compenserend beleid tegenover staat.

7.2 Voorgestelde besluiten

De Raad van Commissarissen wordt gevraagd onderstaande besluiten te nemen:

- Goedkeuring te verlenen aan het gebruik van de basisversie voor de marktwaardeberekeningen.
- Vast te stellen dat de gepresenteerde FMB 2017-2026 voldoet aan haar wensen en verwachtingen, zodat zij haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de financiële continuïteit kan nemen.

Maarn, 16 november 2016

Woningbouwvereniging "Maarn"	Begroting 2017	
Winst en Verliesrekening 2017	Prognose	begroting
	2016	2017
Huuropbrengsten	2.044.000	2.069.000
Opbrengsten servicecontracten	247	247
Overige bedrijfsopbrengsten	1.580	900
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-697.000	-809.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	-427.000	-391.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.000	-29.000
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	912.827	841.147
Verkoop regulier	-	389.000
Mutatie MVA a.g.v verkoop	-	-170.000
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	219.000
Niet gerealiseerde waardeverandering	-163.000	-262.000
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-163.000	-262.000
Rentebaten	0	1.000
Rentelasten	-460.000	-449.000
Saldo financiële baten en lasten	-460.000	-448.000
Resultaat voor belasting	289.827	350.147
Te betalen vennootschapsbelasting	-	-39.000
Jaarresultaat	289.827	311.147

Woningbouwvereniging Maarn	Kasstromoverzicht 2017-2026										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Resultatenrekening (functioneel) (bedragen x € 1.000)	394	423	446	481	178	649	601	716	634	761	
Cashflow operationele activiteiten											
<i>Ontvangsten</i>	2.071	2.091	2.119	2.156	2.200	2.247	2.301	2.356	2.408	2.445	
Huur	2.068	2.087	2.112	2.146	2.192	2.239	2.280	2.323	2.372	2.427	
Overige bedrijfsopbrengsten	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Rentebaten	1	3	6	9	7	7	20	32	35	17	
Uitgaven	-1.677	-1.669	-1.673	-1.675	-2.022	-1.598	-1.700	-1.641	-1.775	-1.685	
Lasten onderhoud	-391	-471	-449	-414	-753	-408	-396	-327	-409	-448	
Bedrijfskosten	-370	-329	-328	-336	-344	-362	-362	-371	-380	-399	
Belastingen	-84	-84	-85	-86	-87	-89	-90	-91	-93	-95	
Verzekeringen	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12	
Verhuurdersheffing	-344	-301	-307	-310	-312	-312	-315	-319	-324	-330	
Overige bedrijfskosten	-28	-28	-28	-29	-9	-10	-10	-10	-10	-10	
Rentelasten	-449	-446	-436	-408	-399	-397	-391	-395	-397	-378	
Vennootschapsbelasting	0	0	-29	-81	-107	-9	-125	-117	-150	-13	
Cashflow (des) investeringen	141	30	55	49	2	176	194	-65	-300	-307	
Verkoop	389	397	429	433	429	454	479	227	0	0	
Verbetering bestaand bezit	-248	-367	-375	-384	-427	-278	-285	-292	-300	-307	
Cashflow financieringsactiviteiten	-392	-408	-425	-449	-524	-482	-391	-400	-410	-1378	
Nieuwe leningen o/g	0	0	0	0	1.251	0	0	0	0	301	
Aflossingen leningen o/g	-392	-408	-425	-449	-1.775	-482	-391	-400	-410	-1.679	
Toename geldmiddelen	143	45	76	81	-344	343	404	251	-77	-925	

Woningbouwvereniging Maarn		Winst- en Verliesrekening 2017-2026									
		(bedragen x € 1.000)									
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Winst en Verliesrekening											
<i>Huurbrobrengsten</i>		2.069	2.087	2.112	2.147	2.192	2.240	2.280	2.323	2.372	2.427
Huurinkomsten		2.083	2.102	2.127	2.162	2.208	2.256	2.297	2.340	2.390	2.445
Huurderving		14-	15-	15-	15-	16-	16-	17-	17-	18-	18-
Overige bedrijfsopbrengsten		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		809-	724-	730-	743-	754-	773-	778-	792-	809-	837-
Bedrijfskosten		370-	329-	327-	336-	344-	361-	362-	371-	380-	400-
Belastingen		84-	84-	85-	86-	87-	89-	90-	91-	93-	95-
Verzekeringen		11-	11-	11-	11-	11-	11-	11-	11-	12-	12-
Verhuurderheffing		344-	301-	307-	310-	312-	312-	315-	319-	324-	330-
Lasten onderhoudsactiviteiten		391-	470-	449-	413-	408-	408-	396-	327-	408-	448-
Planmatig onderhoud		197-	273-	269-	214-	555-	217-	196-	134-	205-	233-
Klachtenonderhoud		123-	125-	127-	129-	131-	134-	136-	139-	142-	146-
Mutatieonderhoud		71-	72-	53-	70-	67-	57-	64-	54-	61-	69-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		29-	29-	29-	30-	10-	10-	10-	10-	10-	10-
Kosten leveringen en diensten		4-	4-	4-	4-	4-	4-	4-	4-	4-	4-
kosten geldleningen		3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-
Saneringsheffing		19-	19-	19-	20-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage AW		3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-	3-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		842	867	906	963	677	1.051	1.098	1.196	1.146	1.134
<i>Verkoop regulier</i>		389	397	429	433	429	454	479	227	-	-
Mutatie MVA a.g.v. verkoop		170-	182-	169-	173-	162-	172-	235-	121-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		219	215	260	260	268	282	244	106	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		262-	223-	81-	25	63	212	225	174	150	180
Overige mutatie MVA in exploitatie		14-	144	294	409	490	490	510	466	450	487
Investeringskasstromen		248-	367-	375-	384-	427-	278-	285-	292-	300-	307-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		262-	224-	81-	25	63	212	224	174	150	180
Rentebaten		1	3	6	9	7	7	20	32	35	17
Rentelasten		449-	446-	436-	408-	399-	397-	391-	395-	397-	378-
Saldo financiële baten en lasten		448-	442-	430-	399-	392-	390-	371-	362-	362-	361-
Resultaat voor belasting		351	416	654	848	616	1.155	1.195	1.114	934	953
Te betalen VPB		39-	29-	81-	107-	9-	125-	117-	150-	13-	124-
Jaarresultaat		312	387	573	741	607	1.030	1.078	964	921	829

	Woningbouwvereniging Maarn										Overzicht balanstotalen 2016-2025										
	(bedragen x € 1.000)										Marktwaaarde										
Activa	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Materiële vaste activa	35.354	35.316	35.441	35.678	36.006	36.324	36.599	36.944	37.394	37.881											
MVA in exploitatie	35.354	35.316	35.441	35.678	36.006	36.324	36.599	36.944	37.394	37.881											
Aandelen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1											
Vorderingen	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Vaste activa	35.394	35.317	35.442	35.679	36.007	36.325	36.600	36.945	37.395	37.882											
Huurdebiteuren	11	11	11	11	12	12	12	12	13	13											
Overlopende activa	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75											
Liquide middelen	169	214	289	371	25	370	774	1.024	949	25											
Vlottende activa	255	301	376	457	112	457	861	1.111	1.037	114											
Totaal activa	35.649	35.618	35.818	36.136	36.119	36.782	37.462	38.056	38.432	37.996											
Passiva	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026											
Overige reserves	23.541	23.928	24.502	25.243	25.848	26.877	27.956	28.918	29.840	30.670											
Eigen vermogen	23.541	23.928	24.502	25.243	25.848	26.877	27.956	28.918	29.840	30.670											
Leningen o/g nominaal	11.827	11.419	10.994	10.545	10.021	9.538	9.147	8.747	8.338	6.960											
Voorziening belaste latentie	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15											
Langlopende schulden	11.842	11.434	11.009	10.560	10.036	9.553	9.162	8.762	8.353	6.975											
Schulden aan leveranciers	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26											
Overlopende passiva	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201											
VPB nog te betalen	39	29	81	107	9	125	117	150	13	124											
Kortlopende schulden	266	256	307	334	236	352	344	377	240	351											
Totaal passiva	35.649	35.618	35.818	36.137	36.120	36.782	37.462	38.057	38.433	37.996											

Onderhoudsbegroting 2017 en meerjarenbegroting 2018 t/m 2026

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, 1 ^e fase, Maarn	1992
23	XI	Droststeeg woningen, 2 ^e fase, Maarn	1993
10	XII	Droststeeg woningen, 3 ^e fase, Maarn	1994
8	XIII	Merseberch woningen, Maarsbergen	1998
15	XIV	Tuindorp-2 woningen, Maarn	1957
309			

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 "Lasten verhuur- en beheeractiviteiten".

Voor noodzakelijk mutatieonderhoud als gevolg van het opnieuw verhuren van woningen is voor 2017 € 71.190. Dit is € 4.746,- per woning voor 15 woningen in 2017.

Voor noodzakelijk dagelijks onderhoud (klachten onderhoud) en CV onderhoud is voor alle woningen een bedrag opgenomen van € 123.688,-

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 2017, en de jaren daarna, rekening gehouden met 2 te renoveren woningen per jaar. De begrote investering in 2017 bedraagt € 244.206,-

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.

Woningbouwvereniging Maarn

Begroting onderhoud 2017-Meerjarenbegroting 2018 t/m 2026											
Complex 1 tot en met 14											
Omschrijving werkzaamheden	aantal	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ten laste van exploitatie:											
Klachtenonderhoud alle complexen	309	71.133	72.485	74.080	75.932	77.830	79.776	81.770	83.814	85.910	88.057
Reinigen goten	309	8.110	8.264	8.446	8.657	8.873	9.095	9.322	9.555	9.794	10.039
Onderhoud rookmelders	309	1.650	1.681	1.718	1.761	1.805	1.850	1.897	1.944	1.993	2.042
CV klachten en periodiek onderhoud	309	42.715	43.527	44.484	45.596	46.736	47.905	49.102	50.330	51.588	52.878
Totaal klachtenonderhoud		123.608	125.957	128.728	131.946	135.245	138.626	142.091	145.644	149.285	153.017
Mutatiekosten woningen (stelpost)	0	71.120	72.471	52.904	70.495	66.699	56.972	64.236	53.870	61.352	69.175
Planmatig onderhoud	309	199.482	273.770	271.635	224.880	561.827	245.487	210.963	133.791	212.294	232.657
Correctie ivm verkopen		-4.000	-2.000	-5.000	-14.000	-11.000	-33.000	-21.000	-7.000	-15.000	-7.000
Totaal t.l.v. Exploitatie		390.211	470.198	448.267	413.321	752.770	408.085	396.290	326.305	407.931	447.848
Ten laste van investering:											
Complex 1 tot en met 14	309	248.113	366.711	374.779	384.148	427.101	278.257	285.214	292.344	299.653	307.144
Totaal t.l.v. Investering		248.113	366.711	374.779	384.148	427.101	278.257	285.214	292.344	299.653	307.144
Totaal complex		638.324	836.909	823.045	797.469	1.179.871	686.342	681.504	618.650	707.584	754.992

Woningbouwvereniging Maarn

Begroting onderhoud 2017-Meeriarenbegroting 2018 t/m 2026											
	aantal:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Omschrijving werkzaamheden											
Ten laste van exploitatie:											
Klachtenonderhoud CV	297	7.425	7.566	7.733	7.926	8.124	8.327	8.535	8.749	8.967	9.192
Onderhoudscontract CV	297	24.057	24.514	25.053	25.680	26.322	26.980	27.654	28.346	29.054	29.781
Onderdelengarantieplan CV	239	11.233	11.446	11.698	11.991	12.290	12.598	12.913	13.235	13.566	13.906
Reiniging/schoonmaken goten	309	8.110	8.264	8.446	8.657	8.873	9.095	9.322	9.555	9.794	10.039
Onderhoud rookmelders	309	1.650	1.681	1.718	1.761	1.805	1.850	1.897	1.944	1.993	2.042
Totaal t.l.v. exploitatie		52.475	53.472	54.648	56.014	57.415	58.850	60.321	61.829	63.375	64.959
Ten laste van planmatig onderhoud:											
Reiniging/ventilatiesystemen	225									50.276	
Energie labeling (10jr bijstelling)	309		12.876								
Buitenschilderwerk	309	111.257	60.048	59.628	83.281	139.178	124.774	67.740	67.464	94.225	91.940
Keuring gas/elektro/C.V. installaties	309	17.740	14.030	20.601	14.698	17.245	19.951	18.118	16.223	23.891	17.045
Vernieuwen aanrechten		7.062	3.327	7.354	3.486	7.727	3.662	8.118	3.848	8.529	4.042
Herst. voeg en metselwerk casco			3.168	3.238	3.319	5.436		3.574	3.663	3.755	6.150
Herstellen houten balkons	14	10.240	10.223	8.282	12.101	12.597	11.353	11.532	9.370	13.691	14.253
Herstellen ramen en deuren		6.339	5.423	4.997	6.314	8.338	7.023	6.118	5.654	7.144	9.434
Herstellen kozijnen/boeiboorden						32.111					
Vochtwerend behandelen gevels											
Vernieuwen goten			27.021	28.145	40.995						
Dakbedekking bergingen en dakkapellen					23.221	173.259					
Vernieuwen sanitair	117	37.917	45.398	12.678				15.072			
Vernieuwen Velux dakramen		1.908	1.944			2.088				2.304	
Vernieuwen c.v.-ketels	161	7.020	47.686	126.712	37.465	163.848	78.724	80.692	27.570	8.478	89.793
Duurzaamheidsmaatregel E-label B			113.883	116.389	119.299	155.630					
Woningverbetering	2 per jaar	248.113	252.827	258.390	264.849	271.471	278.257	285.214	292.344	299.653	307.144
Totaal t.l.v. investeringen		248.113	366.711	374.779	384.148	427.101	278.257	285.214	292.344	299.653	307.144
Totaal t.l.v. planmatig onderhoud		199.482	273.770	271.635	224.880	561.827	245.487	210.963	133.791	212.294	232.657
Totaal complex											
		500.070	693.953	701.062	665.042	1.046.343	582.595	556.498	487.965	575.322	604.760