



Woningbouwvereniging Maarn

Begroting 2018

Meerjarenbegroting 2018-2027
Meerjarenonderhoudsbegroting 2018-2027

Woningbouwvereniging Maarn
Postbus 129
3940 AC Doorn

Inhoud	Pagina
1. Algemeen	4
2. Specificatie bezit	5
3. Uitgangspunten voor waardering en berekening	6
4. Ontwikkeling in het eigen vermogen en resultaat	7
5. Toetsstenen solvabiliteit en kasstromen	8
6. Treasury activiteiten	8
7. Conclusies en voorgestelde besluiten	9
Bijlagen:	
1. Jaarbegroting 2018	10
2. Resultaat 2018-2027	11
3. Kasstroomoverzicht 2018-2027	12
4. Balans 2018-2027	13
5. Onderhoudsbegroting 2018-2027	14

1 Algemeen

Woningbouwvereniging Maarn heeft in deze ambitieuze meerjarenbegroting haar verkoop- en renovatiebeleid aangepast. Wij willen Tuindorp (complex 1 én 14) zoveel mogelijk behouden voor de sociale sector, maar indien nodig, is verkopen van woningen uit deze complexen nog wel aan de orde.

Wij stoppen met het zelf renoveren van complex 1 omdat het voor onze Woningbouwvereniging op langere termijn niet haalbaar is en niet past binnen onze visie en missie. Wij behouden deze woningen wel zoveel mogelijk voor de sociale huisvesting. In deze meerjarenbegroting hebben wij opgenomen om woningen uit complex 1 bij mutatie aan te bieden als "kluswoningen voor verhuur". Uiteraard onder strikte voorwaarden zoals veiligheid en het behalen van energielabel B. Voor het behalen van dat energielabel geven wij zelfs een bijdrage van maximaal €12.500,-. Wij denken hiermee jonge mensen te verleiden om in Maarn hun woning carrière te starten en zo een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van het dorp.

In deze meerjarenbegroting gaan wij nog een stap verder. Wij willen nieuw gaan bouwen voor starters en het middensegment van de sociale huisvesting. In deze meerjarenbegroting hebben wij 20 nieuwbouwwoningen ingerekend. Uiteraard moeten wij hiervoor in gesprek met de Gemeente nog geschikte locaties zoeken, wij hebben er vertrouwen in dat dit zal slagen. Tot slot wordt het behalen van onze duurzaamheidsafspraken met de Gemeente gerealiseerd in deze meerjarenbegroting.

In de Financiële meerjarenbegroting is rekening gehouden met de Europese Regelgeving en de richtlijnen voor de jaarrekening, zoals deze zijn vastgelegd door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het onroerend goed is conform de Woningwet gewaardeerd op marktwaarde. Uit de berekende kengetallen blijkt dat wij kunnen voldoen aan de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

2. Specificatie bezit

Cplx	Bouwjaar	Omschrijving	Aantal	Totaal
1	1924	<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	1973	<u>Maarn</u> Klein Amsterdam 72 t/m 90 (even) Doezelaan 1 t/m 19	10 10	20
3	1974	<u>Maarn</u> Van Hemert tot Dingshofplein 1 t/m 35 (oneven)	18	18
4	1975	<u>Maarsbergen</u> Heygraefflaan 1 t/m 23 en 25	24	24
5	1983	<u>Maarn</u> Tuindorpweg 58 t/m 88 (even) Ted Visserweg 4 t/m 26 (even)	16 12	28
6	1985	<u>Maarn</u> Theresiahof 1 t/m 9 Theresiahof 11 t/m 43 (oneven) Poortse Bos 21, 21A	9 17 2	28
7	1988	<u>Maarsbergen</u> Proosdijlaan 5 t/m 16 Ridder Fulcolaan 5 t/m 19 (oneven)	12 8	20
8	1989	<u>Maarn</u> Schoolplein 1 t/m 16	16	16
9	1990	<u>Maarn</u> Acacialaan 1 t/m 11(oneven) Kapelweg 5a, 5b, 5c, 5d	6 4	10
10	1992	<u>Maarn</u> Groenlinglaan 1 t/m 21 (oneven) Groenlinglaan 38 t/m 54 (even)	11 9	20
11	1993	<u>Maarn</u> Groenlinglaan 31 t/m 57 (oneven) Groenlinglaan 56 t/m 72 (even)	14 9	23
12	1994	<u>Maarn</u> Goudvinklaan 2 t/m 12 (even) Goudvinklaan 4a, 6a, 8a, 10a	6 4	10
13	1998	<u>Maarsbergen</u> Stinus Blomlaan 1 t/m 15 (oneven)	8	8
14	1957	<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	2017-2026	2018-2027
Huurverhoging	2016 – 1,03% 2017 – 0,7% 2018 – 1,1% 2019 – 1,57% 2020 – 2,03% 2021 – 2,5% 2022 en verder 2,0%	2017 – gem. 0,95% 2018 – 1,9% 2019 – 1,9% 2020 – 2,0% 2021 – 2,1% 2022 – 2,1% 2023 en verder – 2,0%
Prijsinflatie	2016 – 0,2% 2017 – 0,6% 2018 – 1,07% 2019 – 1,53% 2020 – 2,0% 2021 en verder – 2,05%	2017 – 1,4% 2018 – 1,4% 2019 – 1,5% 2020 – 1,6% 2021 – 1,6% 2022 – 1,8% 2023 – en verder – 2,0%
Beheerkosten	2016 – 1,4% 2017 – 1,6% 2018 – 1,9% 2019 – 2,2% 2020 – 2,5% 2021 en verder – 2,5%	2018 – 2,2% 2019 – 2,3% 2020 – 2,3% 2021 – 2,3% 2022 – 2,3% 2023 en verder – 2,5%
Onderhoudskosten	2016 – 1,4% 2017 – 1,6% 2018 – 1,9% 2019 – 2,2% 2020 – 2,5% 2021 en verder 2,5% Planmatige kosten: Zie MJOB	2017 – 2,51% 2018 – 2,2% 2019 – 2,3% 2020 – 2,3% 2021 – 2,3% 2022 – 2,3% 2023 en verder 2,5%
Marktindex (woningen) Leegwaardestijging		2018 – 6,0% 2019 – 4,5% 2020 – 3,5% 2021 – 2,5% 2022 – 2,5% 2023 en verder – 2,5%
Discontovoet	5%	5%
Grondwaarde	Grond € 145,- per m ² Appartement € 290 per m ²	Grond € 145,- per m ² Appartement € 290 per m ²
Marktwaaarde (berekening obv DCF methode)	Conform bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling TI 2015	Conform bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling TI 2015

3.1 Huurbeleid uitgangspunten

Woningbouwvereniging Maarn heeft in deze begroting de jaarlijkse huurverhoging vastgesteld op inflatie + 0,5% (totaal 1,9%). Hierin zijn nog niet de huurverhogingen op grond van huurharmonisatie meegeteld.

Woningbouwvereniging Maarn handhaaft het harmonisatiebeleid waarbij bij mutatie geharmoniseerd wordt tot 72% van de maximaal redelijke huur (mrh) conform het Woonwaarderingssysteem (WWS). Om te voorkomen dat er ongewenste effecten optreden, zullen per complex de concrete gevolgen in beeld worden

gebracht. De leegkomende woningen van complex I worden aangeboden als “kluswoning voor verhuur” met een huurprijs van de 1^e aftoppingsgrens.

Er wordt 0,5% huurderiving ingerekend.

4. Ontwikkeling in het eigen vermogen en resultaat

4.1 Balansontwikkeling

De balans 2018-2027 laat zien dat het eigen vermogen (en daarmee de solvabiliteit) zich ontwikkelt van 70% eind 2018 naar ruim 80% eind 2027 op basis van marktwaarde.

Renovatie Tuindorpwoningen (complex I)

De tuindorp woningen in complex 1 worden niet meer gerenoveerd wegens de hoge kosten en omdat dit niet passend is binnen de visie en missie ten aanzien van de doelgroepen voor wie WBV Maarn huisvesting wil aanbieden. Dit brengt ons in de positie dat een alternatief voor deze woningen moet worden gezocht aangezien zij bij leegkomst in de huidige staat niet regulier verhuurbaar zijn. Als we dit afwegen tegen de doelgroepen die wij in het bijzonder willen bedienen (starters en middensegment) zien wij hierin een kans om starters tegemoet te komen. De woningen in dit complex worden aangeboden als kluswoning waarbij de huur wordt vastgesteld op de 1^e aftoppingsgrens. Er is een bedrag van € 12.500 begroot voor de vergoeding aan de huurder om de woning naar energielabel B te brengen. Mocht een dergelijke verhuur binnen een nader te bepalen tijd niet lukken of indien voor de cashflow nodig is, dan is verkoop een mogelijkheid. In deze begroting is gerekend dat er 6 woningen in dit complex verkocht gaan worden.

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

Er is besloten dat er geen actief verkoopbeleid meer is. Woningen in complex 1, en eventueel in complex 14, worden in principe slechts bij mutatie verkocht ten behoeve van de cashflow. Eventueel kan bij uitzondering ook aan een zittende huurder verkocht worden, indien deze woning dan wel door deze huurder bewoond blijft en niet wordt doorverkocht. In deze meerjarenbegroting is rekening gehouden met verkoop van 6 woningen in complex 1.

4.2 Resultaten

De resultatenrekening 2018 laat over alle jaren een positief resultaat zien. Vanaf 2016 wordt het bezit op marktwaarde gewaardeerd. De waardestijgingen/-dalingen worden rechtstreeks in het resultaat verwerkt. Dit kan sterke stijgingen en dalingen van het resultaat tot gevolg hebben.

Verhuurdersheffing

In deze begroting is gerekend met een percentage aan van 0,591%.

Saneringsheffing

In 2017 is er geen saneringsheffing in rekening gebracht. Voor 2018 tot en met 2022 heeft het WSW aangegeven dat er 1% van de jaarhuur in de begroting opgenomen moet worden. Voor WBV Maarn komt dat neer op een bedrag van € 67,- per woning per jaar.

Heffing Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op alle woningcorporaties. De jaarlijkse vergoeding aan de AW bedraagt voor Woningbouwvereniging Maarn ca. € 2.600.

Vennootschapsbelasting

Er is gerekend met een tarief van 21% tot € 200.000 en 25% vennootschapsbelasting over de winst boven de eerste grens.

4.3 Kasstromen

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn alle jaren positief en dat is een belangrijke constatering. Het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toetsen de kasstromen aan de hand van de kengetallen ICR¹ 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

Voor 2017 is voor Woningbouwvereniging Maarn een borgingsplafond vastgesteld van € 11,35 miljoen. De lening portefeuille per 31 december 2017 bedraagt € 11,8 miljoen.

5.3 Financiële kengetallen

De begroting laat onderstaande financiële kengetallen zien:

Financiële kengetallen	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	Min. 1,4	1,7	1,8	1,9	1,2	2,0	2,1	2,2	2,0	1,8	2,1
DSCR	Min. 1,0	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5
Solvabiliteit marktwaarde	Min 20%	70	71	73	73	75	76	77	78	79	80
Solvabiliteit bedrijfswaarde	Min 20%	40	39	41	40	42	43	45	44	46	48
Loan to Value Marktwaarde	Max 70%	29	28	26	26	25	24	22	21	20	19
Loan to Value Bedrijfswaarde	Max 75%	59	60	57	59	56	55	54	54	52	50

In 2021 daalt de ICR iets onder de norm van 1.4. Dit wordt veroorzaakt door het samenvallen van de laatste fase van het behalen van het duurzaamheidslabel, een aantal grote geplande onderhoudswerkzaamheden (zoals vernieuwen CV-ketels, buitenschilderwerk, dakbedekkingen van bergingen en dakkapellen) en de 2^e fase van nieuwbouw. De overige kengetallen blijven in 2021 ruimschoots binnen de gestelde normen. Indien nodig zal in 2021 de planning iets worden aangepast.

6. Treasuryactiviteiten

In het kader van treasury wordt gewezen op het kasstroomoverzicht op pagina 12. De flexibele lening loopt af in 2021. In het kasstroomoverzicht is te zien dat er nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. De nieuwe leningen hebben o.a. betrekking op de nieuwbouw en de aflossing van de flexibele lening in 2021.

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.

7. Conclusies en voorgestelde besluiten

7.1 Conclusies

- De ratio's over de gehele begrotingsperiode van 2018-2026 vallen ruimschoots binnen de door WSW en de Aw gestelde normen.
- Woningbouwvereniging Maarn heeft met deze begroting haar verkoop- en renovatiebeleid herzien. Uit de berekening van de kengetallen blijkt dat de Woningbouwvereniging hiermee voldoet aan de door de Aw en WSW gestelde kaders.
- Uit deze meerjarenbegroting blijkt dat Woningbouwvereniging Maarn door middel van het aanbieden van "kluswoningen" in complex I (Tuindorp) de woningen binnen de volkshuisvestelijke taak kan behouden zonder zelf de renovatiekosten te betalen. Deze woningen moeten voldoen aan het behalen van gemiddeld energielabel B. Hiervoor stelt Woningbouwvereniging Maarn een bijdrage van maximaal €12.500 ter beschikking. Wel dienen enkele woningen uit dit complex en/óf complex 14 te worden verkocht om ook nieuwbouw te kunnen realiseren.
- In deze meerjarenbegroting zijn 20 nieuwbouwwoningen opgenomen. Wij gaan/zijn in gesprek met de Gemeente Utrechtse Heuvelrug voor geschikte locaties voor onze doelgroep: starters en middensegment in de sociale sector.
- Wij stoppen met het actieve verkoopbeleid. Woningen in complex 1, en eventueel in complex 14 worden in principe bij mutatie slechts verkocht ten behoeve van de cashflow. In deze meerjarenbegroting is rekening gehouden met verkoop van 6 woningen in complex 1.
- De met de gemeente overeengekomen prestatieafspraken voor 2018 kunnen financieel worden gerealiseerd. Het realiseren van gemiddeld energielabel B is in de begroting opgenomen.

7.2 Genomen besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 8 november 2017:

- Goedkeuring verleend aan het gebruik van de basisversie voor de marktwaardeberekeningen.
- Goedkeuring verleend aan het in FMB 2018-2027 opgenomen beleid
- Vastgesteld dat de gepresenteerde FMB 2018-2027 voldoet aan haar wensen en verwachtingen, zodat zij haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de financiële continuïteit kan nemen.

Maarn, 8 november 2017

P.L de Langen
Interim directeur-bestuurder

Winst en Verliesrekening 2018 (Bedragen x €1.000)	<u>Begroting</u> 2017	<u>Prognose</u> 2017	<u>begroting</u> 2018
Huuropbrengsten	2.069	2.069	2.102
-Huurinkomsten	2.083	2.083	2.116
-Huurderiving	-14	-14	-14
Overige bedrijfsopbrengsten	1	2	2
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-812	-957	-814
Bedrijfskosten:	-373	-540	-451
- Huisvestingskosten	-12	-10	-
- Kosten bestuur en RvC	-103	-159	-118
- Algemene kosten	-15	-42	-61
- Contributies		-3	-3
- Kosten dienstverlening en advisering	-221	-241	-242
- Automatisering	-19	-83	-24
- Heffing Aw	-3	-2	-3
Belastingen	-84	-86	-87
Verzekeringen	-11	-11	-11
Verhuurderheffing	-344	-320	-265
Lasten onderhoudsactiviteiten	-391	-356	-526
- Planmatig onderhoud	-197	-202	-368
- Klachtenonderhoud	-123	-79	-81
- Mutatieonderhoud	-71	-75	-77
Overige directe operationele lasten exploitatie	-26	-5	-26
- Kosten leveringen en diensten	-4	-3	-
- Kosten geldleningen	-3	-2	-5
- Saneringsheffing	-19	-	-21
- Afschrijving t.d.v. exploitatie			-1
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	841	753	737
Verkoop regulier	389	-	149
Mutatie MVA a.g.v. verkoop	-170	-	-2
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	219	-	147
Niet gerealiseerde waardeverandering	-262	206	838
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-262	206	838
Rentebaten	1	-	-
Rentelasten	-449	-435	-419
Saldo financiële baten en lasten	-448	-435	-419
Resultaat voor belasting	350	524	1.303
Te betalen vennootschapsbelasting	-39	-2	-90
Jaarresultaat	311	522	1.213

(bedragen x € 1.000)

Marktwaaarde

Winst en Verliesrekening	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Huuropbrengsten	2.102	2.160	2.220	2.286	2.355	2.421	2.490	2.562	2.635	2.692
Overige bedrijfsopbrengsten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	813-	826-	858-	889-	921-	931-	957-	983-	1.030-	1.040-
Bedrijfskosten	450-	440-	450-	461-	486-	483-	495-	507-	536-	533-
Belastingen	87-	88-	90-	92-	94-	97-	99-	102-	104-	107-
Verzekeringen	11-	11-	11-	11-	12-	12-	12-	12-	13-	13-
Verhuurderheffing	265-	287-	307-	325-	329-	339-	351-	362-	377-	387-
Lasten onderhoudsactiviteiten	526-	496-	460-	782-	498-	471-	419-	518-	632-	559-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	28-	29-	29-	29-	28-	6-	6-	6-	7-	7-
Kosten leveringen en diensten	4-	4-	4-	4-	4-	4-	4-	4-	4-	4-
kosten geldleningen	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	2-	3-	3-
Saneringsheffing	21-	22-	22-	22-	22-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	1-	1-	1-	1-	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	737	811	875	588	910	1.015	1.110	1.057	968	1.088
Verkoop regulier	149	195	276	285	-	229	-	282	-	-
Mutatie MVA a.g.v. verkoop	2-	30-	47-	57-	-	17-	-	89-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	147	165	229	228	-	212	-	193	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	838	1.332	1.529	1.344	1.311	1.003	1.135	1.118	1.134	1.248
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	838	1.332	1.529	1.344	1.311	1.003	1.135	1.118	1.134	1.248
Rentebaten	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
Rentelasten	419-	407-	393-	414-	425-	437-	442-	451-	447-	438-
Saldo financiële baten en lasten	419-	407-	393-	414-	425-	437-	441-	450-	446-	437-
Resultaat voor belasting	1.303	1.901	2.240	1.746	1.796	1.793	1.804	1.918	1.656	1.899
Te betalen VPB	90-	106-	118-	43-	121-	150-	174-	158-	137-	170-
Jaarresultaat	1.213	1.795	2.122	1.703	1.675	1.643	1.630	1.760	1.519	1.729

Woningbouwvereniging Maarn
Kasstroomoverzicht 2018-2027
(bedragen x € 1.000)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cashflow operationele activiteiten	312	311	311	371	85	441	471	515	436	360	506
<i>Ontvangsten</i>	2.070	2.104	2.162	2.222	2.288	2.357	2.423	2.493	2.565	2.638	2.695
Huur	2.068	2.102	2.160	2.220	2.286	2.355	2.421	2.490	2.562	2.635	2.692
Overige bedrijfsopbrengsten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Rentebaten	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
<i>Uitgaven</i>	-1.758	-1.793	-1.851	-1.851	-2.203	-1.916	-1.952	-1.978	-2.129	-2.278	-2.189
Lasten onderhoud	-356	-526	-496	-460	-782	-498	-471	-419	-518	-632	-559
Bedrijfskosten	-540	-450	-440	-450	-461	-486	-483	-495	-507	-536	-533
Belastingen	-86	-87	-88	-90	-92	-94	-97	-99	-102	-104	-107
Verzekeringen	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-13	-13
Verhuurdersheffing	-320	-265	-287	-307	-325	-329	-339	-351	-362	-377	-387
Overige bedrijfskosten	-5	-27	-28	-28	-28	-28	-6	-6	-6	-7	-7
Rentelasten	-440	-425	-411	-399	-386	-426	-423	-446	-448	-451	-446
Vennootschapsbelasting	0	-2	-90	-106	-118	-43	-121	-150	-174	-158	-137
Cashflow (des) investeringen	-7	134	-701	143	-684	-29	-436	-30	-533	-32	-32
Verkoop	0	149	195	276	285	0	229	0	282	0	0
Verbetering bestaand bezit	-7	-13	-246	-133	-169	-29	-15	-30	-15	-32	-32
Nieuwbouw huur	0	0	-650	0	-800	0	-650	0	-800	0	0
Investering MVA tdv exploitatie	0	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow financieringsactiviteiten	-392	-408	329	-449	534	-414	-36	-402	15	-328	-445
Nieuwe leningen o/g	0	0	754	0	2.301	72	358	0	426	101	0
Aflossingen leningen o/g	-392	-408	-425	-449	-1.767	-486	-394	-402	-411	-429	-445
Toename geldmiddelen	-87	37	-61	66	-65	-2	-1	83	-82	0	30

Woningbouwvereniging Maarn
Overzicht balanstotalen 2017-2027
(bedragen x € 1.000)
Marktwaaarde

Activa	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Materiële vaste activa in exploitatie	38.392	39.241	41.439	43.053	45.308	46.648	48.298	49.463	51.307	52.472	53.753
MVA ten dienste van exploitatie	-	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Aandelen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vorderingen	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
Overige financiële vaste activa	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223
Vaste activa	38.678	39.529	41.726	43.340	45.594	46.934	48.584	49.749	51.593	52.758	54.039
Huurdebiteuren	8	8	8	8	9	9	9	9	10	10	10
Liquide middelen	50	86	25	90	25	25	25	107	25	25	55
Vlottende activa	58	94	33	98	34	34	34	116	35	35	65
Totaal activa	38.736	39.623	41.759	43.438	45.628	46.968	48.618	49.865	51.628	52.793	54.104
Passiva	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Overige reserve	8.138	8.556	9.020	9.708	10.073	10.437	11.052	11.495	12.155	12.398	12.631
Herwaarderingsreserve	18.397	19.192	20.522	21.955	23.295	24.606	25.635	26.822	27.922	29.198	30.697
Eigen vermogen	26.535	27.748	29.542	31.663	33.368	35.043	36.687	38.317	40.077	41.596	43.328
Leningen o/g nominaal	11.819	11.411	11.739	11.290	11.824	11.410	11.374	10.972	10.987	10.658	10.213
Voorziening belaste latentie	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
Langlopende schulden	11.967	11.559	11.887	11.438	11.972	11.558	11.522	11.120	11.135	10.806	10.361
Schulden aan leveranciers	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
Overlopende passiva	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Opgelopen rente	169	164	160	155	183	182	196	192	195	191	183
Te betalen Vennootschapsbelasting	2	90	106	118	43	121	150	174	158	137	170
Kortlopende schulden	234	317	329	336	289	366	409	429	416	391	416
Totaal passiva	38.736	39.624	41.758	43.437	45.629	46.967	48.618	49.866	51.628	52.793	54.105

Onderhoudsbegroting

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.

Voor noodzakelijk mutatieonderhoud als gevolg van het opnieuw verhuren van woningen is voor 2018 wordt rekening gehouden met een gemiddelde mutatiegraad van 4,5% (plm. 15 mutaties per jaar).

Voor noodzakelijk dagelijks onderhoud (klachten- en CV onderhoud) is voor alle woningen een bedrag opgenomen van € 81.000,-

In deze begroting zijn onvoorziene uitgaven 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.

Projectmatige werkzaamheden (planmatig onderhoud), zoals het vervangen van C.V.-ketels met warmwatervoorziening, onderhoudscontract CV, reinigen van de goten, vervangen van de rookmelders, vervangen sanitair, vernieuwen dakbedekking, buitenschilderwerk, etc. in een aantal complexen, voor zover nodig, opgenomen.

Kosten voor individuele woningverbetering, zoals het aanleggen van centrale verwarmingsinstallaties, verbouwen 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.

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

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

Complex 1 tot en met 14

<i>Omschrijving werkzaamheden</i>		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ten laste van exploitatie:											
Reparatieonderhoud	309	73.350	75.037	76.762	78.528	80.334	82.342	84.401	86.511	88.674	90.891
Reparatieonderhoud CV	294	7.700	7.877	8.059	8.244	8.433	8.644	8.860	9.082	9.309	9.542
Totaal reparatieonderhoud		81.050	82.914	84.821	86.772	88.768	90.987	93.261	95.593	97.983	100.432
Ten laste van planmatig onderhoud:											
<i>Aantallen OGP</i>		197	167	164	171	222	218	245	247	245	263
Onderdelengarantieplan CV	309	9.739	8.446	8.485	9.051	12.021	12.099	13.937	14.403	14.643	16.112
Onderhoudscontract CV	294	24.560	25.125	25.703	26.294	26.899	27.571	28.261	28.967	29.691	30.434
Reiniging/schoonmaken goten	309	7.975	8.159	8.346	8.538	8.735	8.953	9.177	9.406	9.642	9.883
Vervangen rookmelders	309							5.791	13.240	23.348	29.980
Reiniging/ventilatiesystemen	225								50.738		
Energielabeling (10jr bijstelling)	309	19.917							694		12.158
Buitenschilderwerk	309	60.764	60.398	84.192	140.426	125.647	68.104	67.735	94.550	158.569	142.159
Keuring gas/elektra/C.V. installaties	309	15.774	13.423	14.901	16.887	14.371	15.984	18.107	15.476	17.213	19.546
Vernieuwen aanrechten		14.198	20.749	14.858	17.372	19.993	18.207	16.319	23.894	17.126	20.058
Herst. voeg en metselwerk casco		3.367	7.375	3.524	7.718	3.688	8.093	3.874	8.502	4.071	8.933
Herstellen houten balkons		3.206	3.280	3.355	5.485		3.599	3.689	3.781	6.193	
Herstellen ramen en deuren		10.345	8.389	12.234	12.710	11.433	11.613	9.435	13.787	14.352	12.935
Herstellen kozijnen/boeiboorden		5.488	5.062	6.383	8.413	7.205	6.160	5.694	7.194	9.500	8.151
Vochtwerend behandelen gevels					32.399						
Vernieuwen goten		27.344	29.044	41.510							
Dakbedekking bergingen en dakkapellen				23.475	174.813				8.740		
Vernieuwen sanitair		45.940	12.842				15.178				
Vernieuwen Velux dakramen			64.408								
Vernieuwen c.v.-ketels		120.637	66.642	42.925	139.486	76.632	78.548	30.539	8.537	93.338	8.969
Duurzaamheidsmaatregel E-label B			235.785	120.604	157.026						
Vergoeding duurzaamheidsmaatr.cplx 1 1 of 2 pjr		12.500	12.788	13.082	13.383	27.381	14.033	28.767	14.743	30.223	30.979
Totaal t.l.v. investeringen		12.500	248.572	133.686	170.409	27.381	14.033	28.767	14.743	30.223	30.979
Totaal t.l.v. planmatig onderhoud		369.253	333.342	289.891	599.592	306.622	274.108	212.558	301.911	397.687	319.316
Totaal complex		462.802	664.828	508.398	856.773	422.771	379.127	334.586	412.246	525.893	450.727

Complex 1 tot en met 14

Omschrijving werkzaamheden	aantal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ten laste van exploitatie:											
Klachtenonderhoud alle complexen	309	73.350	75.037	76.762	78.528	80.334	82.342	84.401	86.511	88.674	90.891
CV reparatieonderhoud	294	7.700	7.877	8.059	8.244	8.433	8.644	8.860	9.082	9.309	9.542
Totaal Reparatieonderhoud		81.050	82.914	84.821	86.772	88.768	90.987	93.261	95.593	97.983	100.432
Mutatiekosten woningen (stelpost)	15	76.649	78.412	80.215	82.060	83.948	86.046	88.197	90.402	92.662	94.979
Planmatig onderhoud	309	369.253	333.342	289.891	599.592	306.622	274.108	212.558	301.911	397.687	319.316
Correctie ivm verkopen			-2.000	-10.000	-7.000	-28.000	-17.000	-5.000	-18.000	-9.000	-57.000
Totaal t.l.v. Exploitatie		526.951	492.667	444.928	761.424	451.338	434.141	389.016	469.906	579.332	457.728
Ten laste van investering:											
Complex 1 tot en met 14	309	12.500	248.572	133.686	170.409	27.381	14.033	28.767	14.743	30.223	30.979
Totaal t.l.v. Investering		12.500	248.572	133.686	170.409	27.381	14.033	28.767	14.743	30.223	30.979
Totaal complex		539.451	741.239	578.613	931.833	478.718	448.174	417.783	484.649	609.555	488.706