



Woningbouwvereniging Maarn

Financiële meerjarenbegroting
2019 – 2028

Woningbouwvereniging Maarn
Postbus 129
3940 AC Doorn

| Inhoud | Pagina |
|--|---------------|
| 1. Algemeen | 3 |
| 2. Specificatie bezit | 4 |
| 3. Uitgangspunten voor waardering en berekening | 5 |
| 4. Ontwikkeling in het eigen vermogen en resultaat | 5 |
| 5. Toetsstenen solvabiliteit en kasstromen | 6 |
| 6. Treasury activiteiten | 7 |
| 7. Conclusies en voorgestelde besluiten | 7 |
| Bijlagen: | |
| 1. Jaarbegroting 2019 | 8 |
| 2. Resultaat 2019-2028 | 9 |
| 3. Kasstroomoverzicht 2019-2028 | 10 |
| 4. Balans 2019-2028 | 11 |

1. Inleiding

In deze Financiële meerjarenbegroting is rekening gehouden met de Europese Regelgeving en de richtlijnen voor de jaarrekening functionele 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 onder andere het passend toewijzen, en het waarderen van het vastgoed op marktwaarde. De begroting is gewaardeerd op marktwaarde voor het gehele bezit.

Deze meerjarenbegroting beoogt inzicht te geven in:

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

2. Specificatie bezit

Stand per oktober 2018

| 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.

| Parameters Begroting 2019-2028 | | | |
|--------------------------------|--------------------------|------|-------|
| Huurverhoging: | 2019 | - | 2,00% |
| | 2020 | - | 2,80% |
| | 2021 | - | 2,70% |
| | 2022 | - | 2,60% |
| | 2023 | - | 2,50% |
| | Vanaf 2024 | - | 2,00% |
| Beheerkosten: | 2018 | - | 2,10% |
| | 2019 | - | 3,10% |
| | 2020 | - | 2,80% |
| | 2021 | - | 2,60% |
| | Vanaf 2022 | - | 2,50% |
| | Marktindex: | 2018 | - |
| 2019 | | - | 4,20% |
| 2020 | | - | 2,80% |
| 2021 | | - | 2,60% |
| Vanaf 2022 | | - | 2,50% |
| Prijsinflatie: | | 2018 | - |
| | 2019 | - | 2,30% |
| | 2020 | - | 2,20% |
| | 2021 | - | 2,10% |
| | Vanaf 2022 | - | 2,00% |
| | Onderhoudskosten: | 2018 | - |
| 2019 | | - | 4,20% |
| 2020 | | - | 2,80% |
| 2021 | | - | 2,60% |
| Vanaf 2022 | | - | 2,50% |

De parameters, welke door het AW en WSW zijn vastgesteld, zijn gevolgd. De parameters voor de korte termijn zijn, indien beschikbaar, afgeleid van de juni raming 2018 (CPB) en voor de leegwaarde van de Prijsindex bestaande koopwoningen (kadaster).

3.1 Huurbeleid uitgangspunten

Woningbouwvereniging Maarn heeft in deze begroting de jaarlijkse huurverhoging voor 2019 vastgesteld op inflatie + 0,5% (totaal 2,0%). Hierin zijn nog niet de huurverhogingen op grond van huurharmonisatie meegeteld.

Woningbouwvereniging Maarn handhaaft het harmonisatiebeleid waarbij bij mutatie geharmoniseerd wordt. Het harmonisatiepercentage is voor 2019 vastgesteld op 75% van de maximaal redelijke huur. Het huurbeleid, zoals is vastgelegd in het Ondernemingsplan, blijft gehandhaafd. Hierin zijn de woningen per complex ingedeeld in de categorie 1^e, 2^e aftoppingsgrens of tot de liberalisatiegrens. Bij mutatie wordt de huur geharmoniseerd tot de voor die woning bepaalde aftoppingsgrens met een maximum 75% van de maximaal redelijke huur.

Van de leegkomende woningen van complex I wordt beoordeeld of ze aangeboden worden als "kluswoning voor verhuur" met een huurprijs van de 1^e aftoppingsgrens. In deze begroting is gerekend met 2 kluswoningen per jaar.

Er is 0,8% huurderiving ingerekend.

4. Ontwikkeling in het eigen vermogen en resultaat

4.1 Balansontwikkeling

De balans 2019-2028 laat zien dat het eigen vermogen (en daarmee de solvabiliteit) zich ontwikkelt van 71% eind 2017 naar 81% eind 2028 op basis van marktwaarde.

4.2 Beleidswaarde

In 2017 is de beleidswaarde geïntroduceerd. De beleidswaarde is een corporatiespecifieke waarde die direct is afgeleid van de marktwaarde. De waardering is conform de methodiek van de marktwaarde berekend, maar er wordt ook rekening gehouden met het exploitatiebeleid van de corporatie.

De volgende correcties worden in de beleidswaarde verwerkt:

Beschikbaarheid: Er wordt er vanuit gegaan dat alle woningen worden door geëxploiteerd.

Betaalbaarheid: Er wordt gerekend met de door woningbouwvereniging Maarn gehanteerde beleidshuur in plaats van de markthuur

Kwaliteit: De onderhoudsnorm vanuit de eigen onderhoudsbegroting is gehanteerd

Beheer: Er is gerekend met de beheernorm vanuit de eigen begroting

De norm voor kwaliteit en beheerkosten worden bepaald aan de hand van de begrote netto exploitatiekosten vastgoedportefeuille uit het functionele model winst en verliesrekening. De beleidswaarde per ultimo 2019 bedraagt € 20,9 miljoen. (48,9% van de marktwaarde).

4.3 Duurzaamheidsplan

In de notitie duurzaamheidsbeleid is opgenomen dat Woningbouwvereniging Maarn alle woningen in complex 2 tot en met 13, wil voorzien van een energielabel B. Hiervoor is in de jaren 2019 tot en met 2022 € 782.000 opgenomen in de begroting.

4.4 Resultaten

De resultatenrekening 2019 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 voor 2019 gerekend met een percentage aan van 0,591%. De verhuurderheffing wordt berekend over de WOZ waarde. De WOZ waarde wordt geïndexeerd met de marktindex.

Saneringsheffing

De saneringsheffing over 2018 is recent vast gesteld. Deze definitieve heffing over 2018 komt voor Maarn hoger uit dan de door het WSW heeft aangegeven bedrag van 1% van de jaarhuur. In deze begroting is een bedrag van € 84 per vhe ingerekend op basis van de definitieve heffing 2018.

Heffing Autoriteit Woningcorporaties

Op 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Woningwet 2015) in werking getreden. Op grond daarvan is de Autoriteit woningcorporaties (Aw) opgericht. De Aw houdt integraal toezicht op de corporaties. De Woningwet 2015 bepaalt dat de toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de Aw. De Aw int daarvoor jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de corporaties een bijdrageheffing.

Vennootschapsbelasting

Vanaf 2019 is er gerekend met de verlaagde belastingtarieven zoals deze in het belastingplan 2019 gepresenteerd zijn.

4.5 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 ICR. Deze meet of de rente-uitgaven op het vreemd vermogen voldaan kunnen worden uit de operationele kasstroom.

5. Toetsstenen solvabiliteit en kasstromen

5.1 Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties (Aw)

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

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 2018 is voor Woningbouwvereniging Maarn een borgingsplafond vastgesteld van € 11,2 miljoen. De lening portefeuille per 31 december 2018, voor het door WSW geborgde leningen, bedraagt € 10,96 miljoen.

5.3 Financiële kengetallen

De begroting laat onderstaande financiële kengetallen zien:

| Financiële kengetallen | Norm | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-------------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ICR | Min. 1,4 | 2,2 | 1,6 | 1,9 | 2,0 | 1,8 | 1,9 | 2,3 | 2,6 | 2,3 | 2,1 |
| Solvabiliteit marktwaarde | Min 20% | 73 | 73 | 74 | 74 | 75 | 76 | 77 | 77 | 78 | 79 |
| Loan to Value beleidswaarde | Max 75% | 52 | 52 | 50 | 51 | 49 | 47 | 45 | 45 | 43 | 41 |
| Dekkingsratio obv marktwaarde | Max 70% | 26 | 26 | 25 | 25 | 24 | 24 | 22 | 22 | 21 | 20 |

6. Treasuryactiviteiten

In het kader van treasury wordt gewezen op het kasstroomoverzicht op pagina 9. 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, duurzaamheidsactiviteiten en de aflossing van de flexibele lening in 2021. Nieuwe leningen worden ingerekend op basis van een 1-jaars fixe-lening. Voor de ondergrens van de liquide middelen wordt een bedrag van € 50.000 aangehouden.

7. Conclusies en voorgestelde besluiten

7.1 Conclusies

- De ratio's over de gehele begrotingsperiode van 2019-2027 vallen ruimschoots binnen de door WSW en de Aw gestelde normen.
- Uit deze meerjarenbegroting blijkt dat Woningbouwvereniging Maarn door middel van het aanbieden van "kluswoningen" in complex I (Tuindorp), maximaal 2 per jaar, de woningen binnen de volkshuisvestelijke taak kan behouden zonder zelf de renovatiekosten te betalen. Voor deze woningen streven we naar het behalen van een energielabel B. Hiervoor stelt Woningbouwvereniging Maarn een bijdrage van maximaal €12.500 (pp 2018) ter beschikking. Wel dienen enkele woningen uit dit complex en/of complex 14 te worden verkocht om ook nieuwbouw te kunnen realiseren.
- In deze meerjarenbegroting zijn 20 nieuwbouwwoningen opgenomen. Wij zijn in gesprek met de Gemeente Utrechtse Heuvelrug voor geschikte locaties voor onze doelgroep: starters en middensegment in de sociale sector.
- 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 nog 5 woningen in de periode 2019-2024.

- De met de gemeente overeengekomen prestatieafspraken voor 2019 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 7 november 2018:

- Goedkeuring verleend aan het gebruik van de basisversie voor de marktwaardeberekeningen.
- Vastgesteld dat de gepresenteerde FMB 2019-2028 voldoet aan haar wensen en verwachtingen, zodat zij haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de financiële continuïteit kan nemen.

Maarn, november 2018

K. de Wolf
Directeur-bestuurder

| Woningbouwvereniging Maarn | | Begroting 2019 | | |
|---|-------|----------------|---------------|----------------|
| | x1000 | Begroting 2018 | Prognose 2018 | Begroting 2019 |
| huuropbrengsten | | 2.101 | 2.096 | 2.144 |
| <i>Huurinkomsten</i> | | 2.116 | 2.115 | 2.161 |
| <i>Huurderving</i> | | -15 | -19 | -17 |
| Servicecontracten | | -3 | -3 | -4 |
| <i>Opbrengst Servicecontracten</i> | | 0 | 0 | - |
| <i>Servicekosten</i> | | -4 | -4 | -4 |
| Lasten verhuur en beheer | | -173 | -174 | -185 |
| <i>Algemene kosten</i> | | -15 | -18 | -23 |
| <i>Kosten dienstverlening en advisering</i> | | -156 | -148 | -154 |
| <i>Overige lasten verhuur en beheer</i> | | -1 | -8 | -8 |
| Lasten onderhoud | | -643 | -615 | -399 |
| <i>Reparatieonderhoud</i> | | -81 | -81 | -89 |
| <i>Mutatieonderhoud</i> | | -77 | -77 | -67 |
| <i>Planmatig onderhoud</i> | | -394 | -364 | -143 |
| <i>Asbestinventarisatie</i> | | | | -7 |
| <i>Advieskosten</i> | | -20 | -20 | -22 |
| <i>Dienstverlening en automatisering</i> | | -72 | -74 | -71 |
| Overige directe operationele lasten expl. Bezit | | -388 | -363 | -446 |
| <i>Belastingen</i> | | -87 | -83 | -90 |
| <i>Verzekering</i> | | -11 | -9 | -10 |
| <i>Saneringsheffing</i> | | -21 | -26 | -27 |
| <i>Verhuurderheffing</i> | | -264 | -240 | -314 |
| <i>Bijdrageheffing Aw</i> | | -3 | -3 | -3 |
| <i>Aedescontributie</i> | | -3 | -2 | -2 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuil | | 893 | 941 | 1.110 |
| Verkoop | | - | 215 | - |
| Mutatie mva a.g.v. verkoop | | | -84 | - |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed | | - | 131 | - |
| Contributie vereniging | | -1 | -1 | 1 |
| Netto resultaat overige activiteiten | | -1 | -85 | 1 |
| Organisatiekosten | | -180 | -216 | -185 |
| <i>Personeelslasten</i> | | -29 | -31 | -70 |
| <i>Kosten Bestuur/RvC</i> | | -89 | -124 | -56 |
| <i>Accountantskosten</i> | | -35 | -35 | -28 |
| <i>Advies en dienstverlening aan Bestuur/RvC</i> | | -12 | -21 | -26 |
| <i>Visitatiekosten</i> | | -14 | -6 | - |
| <i>Toegerekende organisatiekosten</i> | | -0 | -0 | -5 |
| Netto resultaat organisatiekosten | | -180 | -216 | -185 |
| Leefbaarheid | | | | -2 |
| Niet gerealiseerde waarderveranderingen | | 845 | 845 | 357 |
| Waarderveranderingen vastgoedportefeuille | | 845 | 845 | 357 |
| Rentebaten | | - | 0 | - |
| Rentelasten | | -421 | -422 | -396 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -421 | -422 | -396 |
| Resultaat voor belasting | | 1.137 | 1.278 | 884 |
| Te betalen Vennootschapsbelasting | | -90 | -90 | -212 |
| Jaarresultaat | | 1.047 | 1.188 | 673 |

Woningbouwvereniging Maarn
Winst- en Verliesrekening 2019-2028

(bedragen x € 1.000)

Marktwaarde

| Winst en Verliesrekening | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Huuropbrengsten | 2.144 | 2.217 | 2.298 | 2.381 | 2.462 | 2.541 | 2.615 | 2.690 | 2.766 | 2.824 |
| Servicecontracten | 4- | 4- | 4- | 4- | 4- | 4- | 4- | 5- | 5- | 5- |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 185- | 186- | 191- | 195- | 200- | 205- | 211- | 216- | 221- | 226- |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 399- | 570- | 518- | 555- | 734- | 844- | 777- | 701- | 812- | 972- |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 446- | 476- | 500- | 506- | 499- | 468- | 486- | 503- | 528- | 541- |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 1.110 | 981 | 1.085 | 1.121 | 1.025 | 1.020 | 1.137 | 1.265 | 1.200 | 1.080 |
| Verkoop regulier | - | 280 | 290 | 224 | 285 | 270 | - | - | - | - |
| Mutatie MVA a.g.v. verkoop | - | 85- | 77- | 1 | 13 | 57- | - | - | - | - |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport. | - | 195 | 213 | 225 | 298 | 213 | - | - | - | - |
| Opbrengst overige activiteiten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Netto resultaat activiteiten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Kosten bestuurder/RvC | 126- | 130- | 134- | 137- | 141- | 145- | 147- | 151- | 155- | 159- |
| Accountantskosten | 28- | 29- | 30- | 31- | 31- | 32- | 33- | 34- | 35- | 36- |
| Advies en dienstverlening aan bestuur/RvC | 26- | 26- | 27- | 28- | 28- | 29- | 30- | 30- | 31- | 32- |
| Visitatiekosten | - | - | - | 17- | - | - | - | 18- | - | - |
| Toegerekende organisatiekosten | 5- | 5- | 5- | 5- | 5- | 5- | 5- | 5- | 6- | 6- |
| Netto resultaat organisatiekosten | 185- | 190- | 196- | 218- | 205- | 211- | 215- | 238- | 227- | 233- |
| Leefbaarheid | 2- | 2- | 2- | 2- | 2- | 2- | 2- | 3- | 3- | 3- |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 357 | 324 | 106 | 143 | 440 | 433 | 455 | 441 | 472 | 459 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 357 | 324 | 106 | 143 | 440 | 433 | 455 | 441 | 472 | 459 |
| Rentebaten | - | - | - | - | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Rentelasten | 396- | 379- | 378- | 373- | 368- | 363- | 361- | 358- | 350- | 332- |
| Saldo financiële baten en lasten | 396- | 379- | 378- | 373- | 366- | 361- | 360- | 357- | 349- | 331- |
| Resultaat voor belasting | 885 | 930 | 829 | 897 | 1.191 | 1.093 | 1.016 | 1.109 | 1.094 | 973 |
| Te betalen VPB | 212- | 151- | 178- | 140- | 112- | 86- | 111- | 139- | 131- | 107- |
| Jaarresultaat | 673 | 779 | 651 | 757 | 1.079 | 1.007 | 905 | 970 | 963 | 866 |

Woningbouwvereniging Maarn
Kasstroomoverzicht 2019-2028
(bedragen x € 1.000)

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Cashflow operationele activiteiten | 502 | 202 | 356 | 359 | 308 | 335 | 467 | 561 | 476 | 373 |
| <i>Ontvangsten</i> | 2.145 | 2.218 | 2.299 | 2.382 | 2.466 | 2.545 | 2.618 | 2.692 | 2.769 | 2.827 |
| Huur | 2.143 | 2.216 | 2.297 | 2.380 | 2.462 | 2.541 | 2.615 | 2.689 | 2.766 | 2.824 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Rentebaten | - | - | - | - | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| <i>Uitgaven</i> | -1.643 | -2.016 | -1.943 | -2.023 | -2.158 | -2.210 | -2.151 | -2.131 | -2.293 | -2.454 |
| Lasten onderhoud | -306 | -467 | -411 | -456 | -644 | -753 | -683 | -603 | -714 | -871 |
| Personeelskosten | -70 | -72 | -74 | -76 | -78 | -80 | -82 | -84 | -86 | -88 |
| Bedrijfskosten | -396 | -410 | -423 | -422 | -421 | -432 | -442 | -454 | -465 | -476 |
| Belastingen | -90 | -92 | -94 | -97 | -99 | -102 | -104 | -107 | -110 | -113 |
| Verzekeringen | -10 | -10 | -10 | -10 | -11 | -11 | -11 | -11 | -12 | -12 |
| Verhuurdersheffing | -314 | -340 | -362 | -364 | -353 | -349 | -365 | -379 | -400 | -410 |
| Overige bedrijfskosten | -39 | -40 | -41 | -58 | -43 | -13 | -13 | -32 | -14 | -15 |
| Rentelasten | -408 | -373 | -377 | -362 | -369 | -358 | -365 | -350 | -353 | -338 |
| Vennootschapsbelasting | -10 | -212 | -151 | -178 | -140 | -112 | -86 | -111 | -139 | -131 |
| <i>Mutatie balansposten</i> | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cashflow (des) investeringen | -193 | -553 | -86 | -871 | 269 | -471 | -17 | -894 | -17 | -35 |
| Verkoop | - | 280 | 290 | 224 | 285 | 270 | - | - | - | - |
| Investering Duurzaamheid | -141 | -130 | -322 | -240 | -16 | -33 | -17 | -34 | -17 | -35 |
| Investering Groot onderhoud | -52 | -53 | -54 | -55 | - | -58 | - | -60 | - | - |
| Nieuwbouw huur | - | -650 | - | -800 | - | -650 | - | -800 | - | - |
| Investering MVA tdv exploitatie | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cashflow financieringsactiviteiten | -425 | 292 | -270 | 512 | -443 | 1 | -449 | 332 | -459 | -339 |
| Nieuwe leningen o/g | - | 743 | 1.499 | 1.000 | - | 457 | 16 | 813 | 39 | 161 |
| Aflossingen leningen o/g | -425 | -451 | -1.769 | -488 | -443 | -456 | -465 | -481 | -498 | -500 |
| Toename geldmiddelen | -116 | -59 | - | - | 134 | -134 | - | - | - | - |
| Stand liquide middelen per einde jaar | 108 | 50 | 50 | 50 | 184 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |

Woningbouwvereniging Maarn
Overzicht balanstotalen 2018-2028
(bedragen x € 1.000)
Marktwaaarde

| Activa | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Materiële vaste activa in exploitatie | 42.324 | 42.875 | 43.946 | 44.351 | 45.591 | 46.059 | 47.176 | 47.648 | 48.983 | 49.473 | 49.968 |
| MVA ten dienste van exploitatie | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Aandelen woningnet | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Overige financiële vaste activa | 169 | 169 | 169 | 169 | 169 | 169 | 169 | 169 | 169 | 169 | 169 |
| Vaste activa | 42.495 | 43.046 | 44.116 | 44.521 | 45.761 | 46.229 | 47.346 | 47.818 | 49.153 | 49.643 | 50.138 |
| Huurdebiteuren | 10 | 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 |
| Overlopende activa | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 | 64 |
| Liquide middelen | 224 | 108 | 50 | 50 | 50 | 184 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Vlottende activa | 298 | 182 | 124 | 125 | 125 | 259 | 126 | 126 | 126 | 127 | 127 |
| Totaal activa | 42.793 | 43.228 | 44.240 | 44.646 | 45.886 | 46.488 | 47.471 | 47.944 | 49.279 | 49.770 | 50.265 |
| Passiva | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Overige reserve | 8.375 | 8.454 | 8.700 | 8.994 | 9.240 | 9.401 | 9.495 | 9.383 | 9.306 | 9.142 | 8.851 |
| Herwaarderingsreserve | 22.545 | 23.137 | 23.670 | 24.027 | 24.539 | 25.456 | 26.368 | 27.383 | 28.430 | 29.557 | 30.716 |
| Eigen vermogen | 30.920 | 31.591 | 32.370 | 33.021 | 33.779 | 34.857 | 35.863 | 36.766 | 37.736 | 38.699 | 39.567 |
| Leningen o/g nominaal | 11.411 | 10.985 | 11.278 | 11.008 | 11.520 | 11.077 | 11.077 | 10.628 | 10.960 | 10.501 | 10.162 |
| Voorziening belaste latentie | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | 185 |
| Langlopende schulden | 11.596 | 11.170 | 11.463 | 11.193 | 11.705 | 11.262 | 11.262 | 10.813 | 11.145 | 10.686 | 10.347 |
| Schulden aan leveranciers | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| Overige schulden | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Overlopende passiva | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| Nog te betalen Vpb | 10 | 212 | 151 | 178 | 140 | 112 | 86 | 111 | 139 | 131 | 107 |
| Opgelopen rente | 164 | 149 | 152 | 150 | 158 | 154 | 156 | 149 | 155 | 148 | 139 |
| Kortlopende schulden | 278 | 465 | 407 | 432 | 402 | 370 | 346 | 364 | 398 | 383 | 350 |
| Totaal passiva | 42.794 | 43.226 | 44.241 | 44.646 | 45.885 | 46.489 | 47.471 | 47.944 | 49.279 | 49.769 | 50.265 |