

9 maart 2023

Verkenning toekomst Woningbouwvereniging Maarn

1. Inleiding

De toekomst van Woningbouwvereniging Maarn (Wbv. Maarn) heeft de afgelopen jaren op gezette tijden op de agenda gestaan. Steeds is bekeken of we vanuit volkshuisvestelijk, financieel- en governance-perspectief en in de ogen van onze externe toezichthouders voldoende konden presteren. Tot nu toe was dat zo, weliswaar met een krappe voldoende.

Ook was er twijfel en die is toegenomen door de snelle veranderingen in economie en samenleving in het algemeen en de volkshuisvesting in het bijzonder. Wbv. Maarn heeft een aantal forse uitdagingen in de komende jaren, met name de verbetering van de woningen in Tuindorp en het vinden van financiële mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren (bijvoorbeeld voor de huidige ontwikkelingen aan de Kapelweg). Ook de afspraken die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken vragen meer van woningcorporaties dan voorheen en dat geldt ook voor Wbv. Maarn. Daar komt bij dat de Heuvelrug Wonen, die de operationele taken voor ons uitvoert, de overeenkomst opgezegd heeft per eind 2023.

Voor de huidige en toekomstige huurders van Wbv. Maarn is het belangrijk dat zij haar volkshuisvestelijke taken nu en in de toekomst kan realiseren, niet alleen financieel maar ook organisatorisch. Het gesprek over de toekomst moet daarom nu gevoerd worden.

2. Wat is er veranderd?

Het jaarplan en de begroting van 2023 geven financieel een licht positief beeld. Het kan allemaal net. Op dit moment zien we ontwikkelingen die zorgelijk zijn. De stijging van de bouwkosten is ongewis en de rente lijkt nog meer omhoog te gaan. Als dit werkelijk gebeurt, komen we financieel in de problemen en staan gemaakte plannen op losse schroeven. Daarom hebben nog eens goed gekeken naar wat we gepland hebben, in hoeverre we onze volkshuisvestelijke taken waarmaken en welke risico's we lopen.

We zijn al lange tijd bezig met plannen voor de verbetering van Tuindorp. Het huidige plan is financieel net haalbaar, maar is volkshuisvestelijk niet optimaal. De verbetering wordt uitgesmeerd over vele jaren omdat we het anders niet kunnen betalen. Dit betekent ook dat we meer risico lopen. Er kan onderweg nog van alles gebeuren met prijzen en regelgeving. Door de gekozen aanpak kunnen de huidige bewoners niet profiteren van de verbeteringen die het meeste rendement opleveren als het gaat om energieverbruik en comfort. Het plan is niet optimaal en we zien steeds meer risico's dat zelfs dat op enig moment niet haalbaar is.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties sneller verduurzamen. Wij hebben in de begroting nog geen maatregelen opgenomen om woningen gasloos te maken. De kosten hiervan zijn voor de meeste corporaties nog niet te dragen met de huidige technische mogelijkheden. Wat we wel zouden moeten doen is de voorbereiding hierop: zorgen dat woningen beter geïsoleerd zijn en het energielabel A krijgen.

Woningcorporaties wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan het oplossen van de woningnood. Niet iedere corporatie heeft hiertoe voldoende mogelijkheden. Als kleine woningbouwvereniging in een werkgebied waar weinig bouw mogelijkheden zijn, zijn onze kansen beperkt. We hebben na jaren niet gebouwd te hebben, nu een plan voor 16 nieuwe woningen in voorbereiding. Wat we aanvullend kunnen doen is er voor kiezen voorlopig geen woningen te verkopen, zodat er geen woningen onttrokken worden aan de voorraad sociale huurwoningen. Op dit moment hebben we deze verkopen wel ingerekend om de begroting sluitend te krijgen.

3. Volkshuisvestelijke opgave

Nederland staat voor een aantal grote maatschappelijke opgaven op de woningmarkt, waaronder een groeiende vraag naar (betaalbare) woningen en een grote verduurzamingsopgave. Hierin spelen alle woningcorporaties een belangrijke rol. Zo ook Wbv. Maarn. Eens in de vier jaar stelt het ministerie de rijksprioriteiten met betrekking tot de volkshuisvesting vast. De volkshuisvestelijke prioriteiten 2021 – 2025 zijn:

- Bijdragen aan de *bouwopgave*, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
- Zorgen voor *betaalbaarheid*.
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.
- Realiseren van *wonen met zorg*, door passende woonvormen en samenwerking.
- Huisvesten van *spoedzoekers*, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.
- Investeren in *leefbaarheid*, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Daarnaast zijn Nationale Prestatieafspraken vastgesteld die gelden vanaf 2023.



Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:



Onderstaand laten we zien wat Wbv. Maarn doet op deze gebieden.

- **Bouwopgave:** In het werkgebied zijn nauwelijks mogelijkheden voor nieuwbouw. Daarom is steeds ingezet op behouden en versterken van het huidige bezit en behoud van minimaal 300 woningen. Waar mogelijk willen we graag woningen toevoegen. De plannen voor 16 nieuwe woningen aan de Kapelweg zijn opgenomen in de begroting. Als er meer mogelijk is in ons werkgebied, zouden we graag meer willen doen.
- **Betaalbaarheid:** Wij voeren een gematigd huurbeleid. Wel worden bij mutatie de huren vaak verhoogd tot de liberalisatiegrens. Reden hiervoor is dat verhoging van de huurinkomsten een bijdrage moeten leveren aan de financiële gezondheid en continuïteit van Wbv. Maarn. Alle maatregelen tot het matigen van de huren uit de Nationale Prestatieafspraken zijn verwerkt in onze (meerjaren)begroting 2023.
- **Verduurzaming:** In 2023 is het gemiddelde energie label B gerealiseerd voor de complexen 2 t/m 13. Tot nu toe hebben we geen aanvullende maatregelen begroot, terwijl we vinden dat woningen toekomstbestendig geïsoleerd moeten worden naar label A en/of 'gasloos-ready'. De complexen in Tuindorp zijn vanwege de hoge kosten tot nu toe uitgesloten van het vigerende duurzaamheids-beleid, terwijl wij ook hier (voor de huidige huurders) meer zouden willen doen.
- **Wonen en Zorg:** Hier kunnen we kort over zijn; Wbv. Maarn kan niet of nauwelijks een bijdrage leveren aan passende woonvormen op het gebied van wonen en zorg. Bij eventuele nieuwbouw wordt wel zoveel als mogelijk uitgegaan van het realiseren van seniorenwoningen (naast woningen voor starters).
- **Huisvesten spoedzoekers:** Over de huisvesting van spoedzoekers worden in federatieverband concrete afspraken gemaakt met de Gemeente Utrechtse Heuvelrug en opgenomen in de prestatieafspraken. Wbv. Maarn levert hier haar deel.

- *Leefbaarheid*: Leefbaarheid staat in Maarn en Maarsbergen niet echt onder druk. De bouw(fysische) problemen die er nog zijn, zoals schimmel en asbest, zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanning. Wbv. Maarn is een belangrijke partner op het gebied van wonen en leefbaarheid, de vereniging is lokaal sterk gebonden en verbonden. In onze begroting zijn verder geen activiteiten opgenomen zoals aangegeven in de volkshuisvestelijke prioriteiten en Nationale Prestatieafspraken.

4. Profiel van Woningbouwvereniging Maarn

In het laatste visitatierapport van Ecorys (maart 2022) staat het profiel in relatie tot de forse opgave van Wbv. Maarn goed omschreven:

“Woningbouwvereniging Maarn is een kleine, sterk met het dorp Maarn verbonden corporatie. Na een turbulente periode is zij begin 2018 bestuurlijk in rustiger vaarwater gekomen. Sindsdien richt veel energie en aandacht zich op het oorspronkelijke Tuindorp, het oudste en slechts gedeeltelijk gerenoveerde bezit van de woningbouwvereniging. Tuindorp is voor Maarn zoets als zijn geboortebewijs, wat de grote betrokkenheid verklaart van zowel de bewoners als van de Maarnse dorpsgemeenschap. In 2020 is de corporatie een integraal proces gestart om met de bewoners van Tuindorp een wijkplan voor de buurt te ontwikkelen. De opgave zal niet alleen een zware claim leggen op de capaciteit en creativiteit van de woningbouwvereniging maar ook op de financiële middelen. Dit proces brengt scherper dan ooit de vraag aan het licht of de eigen zelfstandigheid, die iedereen hoog in vaandel heeft, nog wel de volkshuisvestelijke belangen kan dienen die in Maarn aan de orde zijn.

De laatste nieuwbouw dateert alweer van ruim 20 geleden. Het lukt in de gemeente Utrechtse Heuvelrug nauwelijks om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, ondanks de inspanningen van de directeur-bestuurder. Daarom is de toekomstvisie voor Tuindorp voor Maarn ook van belang om woningzoekenden adequaat te kunnen blijven bedienen, naast het primaire doel om de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningen weer op peil te brengen.”

5. Ambitie

Om te onderzoeken of het verantwoord is zelfstandig door te gaan, hebben we een aantal aspecten tegen het licht gehouden. Hierbij hebben we niet alleen gekeken naar hoe het nu is: de prestaties en resultaten zoals opgenomen in huidig jaarplan en begroting. We hebben ook onderzocht wat het betekent als we doen wat we in onze ogen zouden moeten doen, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Concreet is dat:

- Bijdrage aan oplossen woningtekort door voorlopig geen woningen te verkopen (naast de geplande aanvullende nieuwbouw).
- De woningen in complex 2 t/m 13 voorbereiden op energietransitie/aardgasloos door te verbeteren van (gemiddeld) B- naar A-label.
- Tuindorp optimaal verbeteren. Dit betekent dat we de werkzaamheden die nu begroot zijn bij mutatie en daarmee uitgesmeerd over vele jaren, sneller uitvoeren (hierbij zijn we uitgegaan van 5 jaar).

Om er voor te zorgen dat we eventuele tegenvallers kunnen opvangen, hebben we de rente waar we mee rekenen in de begroting 1% verhoogd en gaan we een aantal jaren uit van een sterkere stijging van de bouwkosten.

6. Zelfstandig of niet?

Op dit moment heeft Wbv. Maarn alleen een (parttime) directeur-bestuurder in dienst. Alle operationele werkzaamheden zijn uitbesteed aan Heuvelrug Wonen. Zij heeft echter aangegeven deze dienstverlening eind 2023 te beëindigen. Dit betekent dat Wbv. Maarn:

1. een nieuwe dienstverlener moet zoeken òf
2. zelf weer een organisatie opbouwt òf
3. haar zelfstandigheid opgeeft en fuseert met een andere corporatie.

Variant 1: een nieuwe dienstverlener zoeken.

Bij deze variant blijft de situatie bestaan dat we financieel erg kwetsbaar zijn. Zeker omdat we met de huidige inzichten de rente en bouwkostenstijging al naar boven moeten aanpassen in de meerjarenplanning. Als er sprake is van tegenvallers of aanvullende eisen/wensen vanuit de overheid moeten we maatregelen nemen om financieel niet in de problemen te komen, zoals meer woningen verkopen of minder geplande activiteiten uitvoeren.

In deze variant is sprake van een optimale lokale verankering met een vereniging en het feit dat we uitsluitend werkzaam zijn in Maarn en Maarsbergen. Er moet dan wel ook sprake zijn van een dienstverlener die door onze huurders als 'dichtbij' ervaren wordt. Dat moet nog blijken nadat we een dienstverlener gevonden hebben.

Er is een risico dat we geen corporatie vinden die onze nieuwe dienstverlener wil zijn. Ook is er op dit moment nog niets te zeggen over de kosten en kwaliteit van de dienstverlening.

Variant 2: zelf weer een organisatie opbouwen.

Als het gaat om de financiële situatie is alles wat bij variant 1 staat van toepassing. Door de kosten van een eigen organisatie inclusief huisvesting, kan de financiële situatie verder verslechteren. De organisatie is daarnaast kwetsbaar. Door het beperkte aantal medewerkers, is er geen achtervang aanwezig en is er minder kennis en kunde voorhanden dan bij een grotere organisatie. De kosten van de organisatie zullen stijgen door onder andere eigen huisvesting en eigen automatisering. Het is zeer de vraag of en hoe snel een kwalitatief goede organisatie gevormd kan zijn. Zeker als we bedenken dat ook de huidige directeur-bestuurder over niet al te lange tijd met pensioen zal zijn en het in deze tijd voor de meeste functies lastig is personeel te vinden.

De lokale verankering is zoals bij variant 1

Variant 3: fuseren met een andere corporatie.

Dit biedt de mogelijkheid volkshuisvestelijk meer te betekenen voor de huidige en toekomstige huurders. Hierbij moet wel sprake zijn van een fusiepartner die financieel gezond is en bereid de genoemde ambities waar te maken.

Van een potentiële fusiepartner vragen we een oplossing te vinden voor de lokale verankering in overleg met de huurders.

7. Financiële continuïteit

In onderstaande tabel zijn de ratio's weergegeven uit de begroting 2023. Deze passen bij de variant dat we handelen conform jaarplan en begroting en zien er redelijk goed uit. Voor de goede orde dit gaat uit van de uitvoering van het goedgekeurde Wijkplan Tuindorp en geen verdere verduurzaming van het overige bezit van Wbv. Maarn. Ook is hier de nieuwbouw van 16 woningen ingerekend en de verkoop van 4 woningen. Eventuele tegenvallers in de uitvoering, een hogere rente en hogere bouwkosten, kunnen we niet opvangen. We voldoen in deze situatie niet aan de afspraken uit de Nationale Prestatie Afspraken.

Bron: Begroting 2023

Financiële kengetallen	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR	Min. 1,4	2,16	2,04	1,41	1,95	1,99	1,94	1,89	1,83	2,23	2,35
Loan to Value	Max 85%	28%	43%	47%	46%	45%	44%	43%	42%	41%	40%
Solvabiliteit	Min. 15%	72%	58%	53%	54%	55%	55%	56%	57%	58%	60%
Dekkingsratio	Max 70%	15%	23%	25%	24%	23%	23%	22%	21%	20%	19%
Onderpandratio	Max 70%	14%	22%	24%	23%	23%	22%	21%	20%	20%	19%

Als we handelen conform ambitie dan zakt de ICR door de ondergrens van 1,4. ICR betekent Interest Coverage Ratio, ofwel rentedekkingsverhouding. Dit is de maatstaf voor de mate waarin een corporatie in staat is rente te betalen over uitstaande schulden. Dit is onderstaand weergegeven.

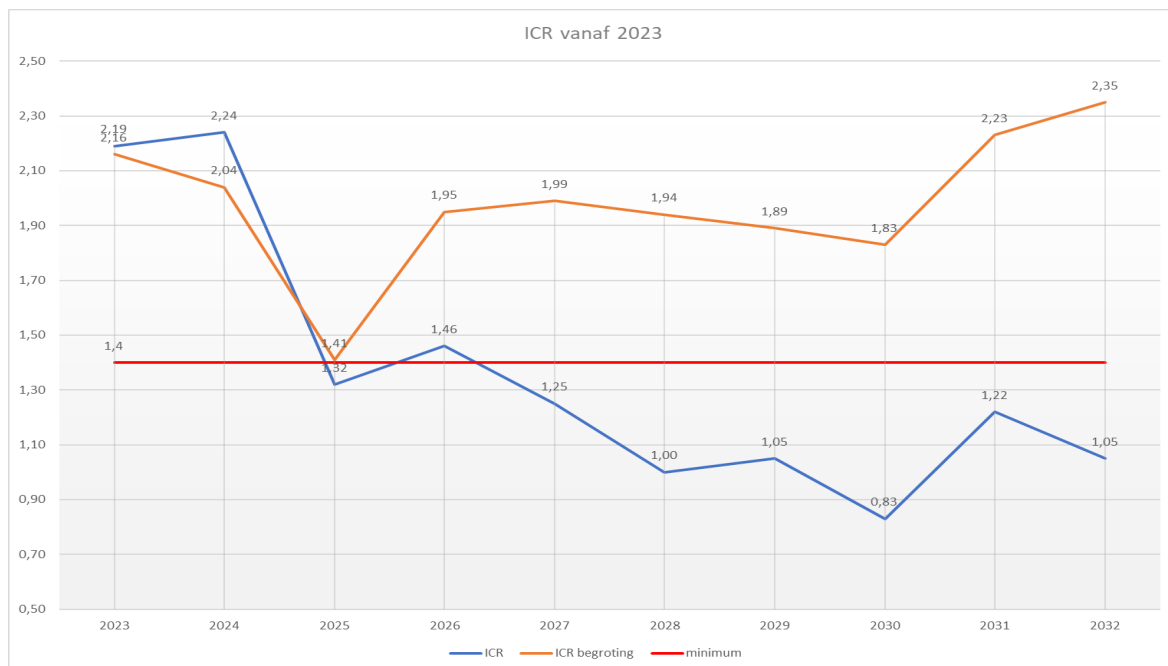
Financiële kengetallen	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR	Min. 1,4	2,19	2,24	1,32	1,46	1,25	1,00	1,05	0,83	1,22	1,05
Loan to Value	Max 85%	28,9	40,6	51,6	60,1	69,0	70,0	70,6	71,9	71,0	70,6
Solvabiliteit	Min. 15%	70,0	59,9	47,0	38,5	29,4	28,5	27,9	26,6	27,5	27,9
Dekkingsratio	Max 70%	15,9	22,4	28,5	33,0	37,4	37,2	36,7	36,5	35,3	34,3
Onderpandratio	Max 70%	15,1	21,7	27,9	32,4	36,9	36,7	36,2	36,0	34,8	33,9

Bij de ambitie zijn de volgende uitgangspunten en aannames gebruikt:

- Basis is de huidige begroting 2023.
- Er is gerekend met 1% hogere rente vanaf 2023.
- Er is van 2024 t/m 2027 gerekend met een bouwkostenstijging van 8%. Vanaf 2028 is dit 2,5%.
- Er worden geen woningen verkocht (deze blijven in exploitatie en worden ook verbeterd).
- De woningen in complex 2 t/m 13 (dus alle niet-Tuindorp woningen) worden in de jaren 2024 t/m 2030 met 1 labelstap verbeterd naar label A. Voor een labelstap is gerekend met een investering van € 8.000, -.
- Alle werkzaamheden (buiten- en binnenzijde) in Tuindorp voor alle woningen (82) worden in de jaren 2024 t/m 2027 uitgevoerd. Bij de nog niet uitgevoerde woningen zijn de kosten per woning met ruim € 7.000, - verhoogd voor verhuiskostenvergoedingen.

Voor de hieruit voortvloeiende investeringen en aan te trekken leningen wordt verwezen naar het kastroomoverzicht in de bijlage.

Onderstaand is het verschil in de ICR tussen beide mogelijkheden in een grafiek weergegeven.



8. Afwegingsmatrixen

We hebben de volgende aspecten bekeken:

- Volkshuisvestelijk presteren: hieronder vallen beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en lokale prestatieafspraken.
- Toekomstbestendig vastgoed: tijdig uit kunnen voeren van noodzakelijke verbetering, nieuwbouw, voorbereiden op energietransitie.
- Lokale verankering: zichtbaar aandacht en aanwezigheid voor de volkshuisvesting en huurders in Maarn en Maarsbergen.
- Financieel presteren: voldoende robuust om te kunnen voldoen aan normen externe toezichthouders en benodigde leningen aan te trekken.
- Organisatie: kwaliteit, capaciteit, professionaliteit en kosten van de werkorganisatie.

Er zijn drie varianten beoordeeld zoals beschreven in hoofdstuk 6:

- zelfstandig met uitbesteden operationele taken (en dus een nieuwe corporatie zoeken die dit gaat doen),
- zelfstandig met eigen organisatie,
- fuseren.

Tenslotte zijn twee opties bekeken:

- conform begroting: de prestaties en resultaten zoals opgenomen in huidig jaarplan en begroting,
- conform ambitie: toegevoegd wat we in onze ogen zouden moeten doen zoals beschreven in hoofdstuk 5.

Resultaten als gehandeld wordt conform begroting

	Zelfstandig, beheer uitbesteed	Zelfstandig, met eigen organisatie	Fusie
Volkshuisvestelijke prestaties			
Toekomstbestendig vastgoed			
Financieel presteren			
Lokale verankering	^		
Organisatie		*	

*Voor de langere termijn kan dit oranje zijn, maar de eerste jaren verwachten we een risicovolle situatie

^De vereniging blijft, maar de aandacht voor de huurders vanuit de nieuwe beheerder is niet gegarandeerd.

Resultaten als gehandeld wordt conform ambitie

	Zelfstandig, beheer uitbesteed	Zelfstandig, met eigen organisatie	Fusie
Volkshuisvestelijke prestaties			
Toekomstbestendig vastgoed			
Financieel presteren			
Lokale verankering	^		
Organisatie		*	

(groen = goed, oranje = matig/risicovol, rood = slecht)

Resultaten matrixen

- Handelen conform jaarplan en begroting gaat net goed als we de werkzaamheden in het kader van de Nationale Prestatieafspraken beperkt uitvoeren en geen tegenvallers hebben.
- Handelen conform ambitie kunnen we financieel niet aan. We zaten op het randje en als we extra investeren gaan we er vrijwel direct overheen.
- Zelfstandig blijven en weer een eigen organisatie opbouwen is in onze ogen onverantwoord, want het is in alle opzichten erg kwetsbaar, terwijl de opgave juist groot en complex is.
- Een fusie helpt bij het realiseren van de volkshuisvestelijk en vastgoed-resultaten.
- De lokale verankering bij zelfstandigheid met het beheer uitbesteed is niet gegarandeerd. De corporatie die deze taken op zich moet gaan nemen, is niet gevestigd in de gemeente Heuvelrug. Of huurders te zijner tijd vinden dat er sprake is van lokale verankering, is erg afhankelijk van de manier waarop de dienstverlening vorm gegeven wordt.
- Bij het overwegen van fusie is het van belang vooraf goed te formuleren welke eisen gesteld worden aan de fusiepartner. Afgezien van financieel voldoende solide en commitment op de uit te voeren werkzaamheden, kan hierbij ook gedacht worden aan eisen die er voor zorgen dat er voldoende aandacht, tijd en geld is voor de wensen van de huurders in Maarn en Maarsbergen.

9. Voorlopige conclusie en vervolg

Deze notitie is tot stand gekomen na een gedegen afweging en doorrekening. De woningbouwvereniging in Maarn en Maarsbergen zorgt voor de lokale verbinding in een omgeving waar veel bewoners actief meewerken aan een prettige plek om te wonen. Het is ook van belang dat er voor de huidige en toekomstige huurders voldoende, betaalbare en comfortabele woningen zijn. Die twee gaan helaas niet samen. Als zelfstandige vereniging zijn de ambities financieel niet haalbaar.

Een fusie met een financieel sterke partij lijkt de oplossing om de ambities wel te kunnen realiseren. Omdat er geen verenigingen in de omgeving zijn, betekent dit dat gefuseerd moet worden met een stichting. En dat betekent dat onze vereniging eerst omgezet moet worden naar een stichting. Dat is een ingrijpende verandering.

Voorgesteld vervolg:

- Onze bevindingen zoals die beschreven zijn in deze notitie bespreken met de Huurdersraad MM en de Algemene Ledenvergadering en met hen komen tot een oplossing voor de toekomst.
- Onderzoek naar de mogelijkheden voor een fusie met een aantal voorwaarden. Een fusiepartner moet:
 - financieel onze ambities kunnen en willen waarmaken,
 - bereid zijn met onze huurders een oplossing te vinden voor de lokale verankering.

Wbv. Maarn

Kees de Wolf, directeur-bestuurder

Bijlage, Kasstroomoverzicht conform ambitie

Kasstroomoverzicht	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<i>Huur en servicekosten</i>	<i>2.250</i>	<i>2.441</i>	<i>2.556</i>	<i>2.624</i>	<i>2.688</i>	<i>2.754</i>	<i>2.833</i>	<i>2.916</i>	<i>3.001</i>	<i>3.091</i>
Personeelskosten	-83	-84	-86	-88	-90	-92	-95	-97	-100	-102
Lasten onderhoud	-636	-998	-670	-771	-948	-930	-1.187	-846	-1.090	-594
Bedrijfskosten	-469	-479	-501	-498	-510	-522	-548	-547	-560	-573
Belastingen	-115	-122	-125	-127	-130	-132	-135	-138	-140	-143
Verzekeringen	-12	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-15
Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligoheffing WSW	-16	-23	-31	-37	-43	-43	-44	-45	-45	-45
Overige bedrijfskosten	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11
Rentelasten	-347	-518	-702	-820	-939	-942	-957	-982	-973	-972
Overige financiële kosten	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
VPB	-124	-27	-90	-51	0	-15	0	-16	-17	-166
<i>Uitgaven</i>	<i>-1.814</i>	<i>-2.274</i>	<i>-2.230</i>	<i>-2.418</i>	<i>-2.686</i>	<i>-2.704</i>	<i>-2.993</i>	<i>-2.698</i>	<i>-2.953</i>	<i>-2.624</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	436	167	326	206	2	50	-160	218	48	467
Woningen cplx 2-13 naar Label A	-271	-371	-253	-409	-326	-394	-441	0	0	0
Asbestsanering	-14	-16	-17	-18	-19	-19	-20	-20	-21	-21
Zonnepanelen	-141	-152	-171	0	0	0	0	0	0	0
Tuindorprenovatie cplx 1+14	-2.713	-2.930	-3.165	-3.268	0	0	0	0	0	0
Aanloopkosten Tuindorp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	-1.500	-1.882	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-4.639	-5.351	-3.606	-3.695	-345	-413	-461	-20	-21	-21
Nieuwe leningen o/g	4.622	5.611	4.720	3.946	799	836	1.049	242	346	746
Stortingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-419	-427	-1.440	-457	-456	-473	-428	-440	-373	-1.192
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.203	5.184	3.280	3.489	343	363	621	-198	-27	-446
Toename geldmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0