



# Woningstichting Nieuwkoop

## BEGROTING 2020

*Postadres*

Postbus 122  
2420 AC Nieuwkoop

*Bezoekadres huurders*

De Verbinding 10  
2421 EX Nieuwkoop

*Bezoekadres directie, administratie en secretariaat:*

Kennedyplein 5b  
2421 EN Nieuwkoop  
[info@wst-nieuwkoop.nl](mailto:info@wst-nieuwkoop.nl)  
[www.wst-nieuwkoop.nl](http://www.wst-nieuwkoop.nl)

## **INHOUDSOPGAVE**

**Blz.**

INLEIDING	2
1. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN	3
2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORAAD	5
3. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW	6
4. PROFESSIONELE ORGANISATIE	7
5. BEGROTING 2020 DAEB EN NIET-DAEB	8
6. MEERJARENBEGRADING 2020-2024 DAEB EN NIET-DAEB	12
7. MEERJARENBEGRADING 2020-2024 DAEB	13
8. MEERJARENBEGRADING 2020-2024 NIET-DAEB	14
9. PROGNOSE KASSTROMEN 2020-2024 DAEB EN NIET-DAEB	15
10. PROGNOSE KASSTROMEN 2020-2024 DAEB	16
11. PROGNOSE KASSTROMEN 2020-2024 NIET-DAEB	17
12. KENGETALLEN BEGROTING 2020	18
13. KENGETALLEN BEGROTING 2019 (ter informatie)	18

## INLEIDING

Voor u ligt de begroting van Woningstichting Nieuwkoop voor het jaar 2020.

Wij begonnen het jaar 2019 met een nieuw Ondernemingsplan 2019-2023: "Tevreden huurders in een Vitaal Nieuwkoop, nu en in de toekomst". Dit ondernemingsplan is opgeknipt in 6 strategieën en deze zijn per afdeling opgedeeld in resultaatgebieden per jaar. Deze resultaatgebieden worden elke maand gemonitord. Zo wordt het ondernemingsplan een levend document en wordt er door een ieder van onze organisatie elke dag aan gewerkt.

Zo werd er afgelopen jaar werk gemaakt van onze pilot doorstroming. Deze zal deels in 2019 maar grotendeels in 2020 plaats gaan vinden. Senioren die nu nog in onze eengezinswoningen wonen worden hiermee bij voorrang gehuisvest in meer passende seniorenwoningen en mogen daarbij de oude huur met een kleine toeslag meenemen. De vrijgekomen woningen worden met voorrang aangeboden aan jonge (gebroken) gezinnen of stellen.

In 2020 zal ons nieuwbouwproject Driekoppen zijn beslag krijgen. Twaalf gasloze en duurzame woningen die bij voorrang aan Noordenaren worden aangeboden. Het initiatief voor deze bouwlocatie kwam immers tot stand vanuit de Noordenaren zelf uit onvrede over het aanbod van woningen voor vooral hun jongeren en jonge gezinnen.

Door de conditiemeting die in 2019 gedaan is, weten wij nu nog beter wat er aan (groot) onderhoud gedaan moet worden aan onze woningen. De wet Natuurbescherming heeft ervoor gezorgd dat twee projecten van 2019 doorgeschoven moeten worden naar 2020 en 2021. Dat is jammer omdat dit ook verduurzaming betrof. Graag bieden wij onze huurders goede en duurzame woningen aan. In het komend jaar gaan wij hier voortvarend mee aan de slag.

Onze bijna afgeronde portefeuillestrategie laat zien dat wij meer dan genoeg eengezinswoningen in onze portefeuille hebben en dat wij meer appartementen voor jongeren en senioren moeten toevoegen. Hierop ligt dan ook onze toekomstige focus.

Na inspraakavonden voor bewoners en belangstellenden in 2019 zullen de projecten Koetshuis en Centrumlocatie Nieuwveen voortvarend opgepakt worden. In deze projecten wordt voorzien in senioren- en starterswoningen, waar dus veel vraag naar is. Voor beide projecten geldt dat een wijziging van bestemmingsplan nodig is. In tegenstelling tot het project Driekoppen verwachten wij de oplevering daarom niet in het komende jaar.

Nu het schuldhulpconvenant in 2019 tot stand gekomen is, willen wij in samenwerking met de gemeente en zorginstanties werken aan het ingrijpen in en voorkomen van schulden bij onze huurders. Door een betere samenwerking hopen wij huurachterstanden terug te dringen en uitzettingen te voorkomen.

Volgend jaar bestaan wij 25 jaar! Dit willen wij samen met onze huurders feestelijk vieren. Op het moment van schrijven, wordt onderzocht of het samenvoegen van de twee vestigingen van WSN mogelijk is. Wij kijken uit naar weer een mooi jaar waarin onze ambities waargemaakt kunnen worden!

Caroline Nolet  
Directeur-bestuurder

# 1 VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

## Voorraadbeleid

- WSN kiest als lokale corporatie voor de gemeente Nieuwkoop en is actief in de kernen: Nieuwkoop, Noorden en Nieuwveen. WSN investeert bij voorkeur in deze kernen.
- WSN concludeert dat zij in haar portefeuille een overschot aan grote eengezinswoningen en een tekort aan appartementen heeft. WSN werkt aan een portefeuilleplan om haar aanbod beter op de doelgroep af te stemmen.
- WSN signaleert een beperkte toegevoegde waarde van haar woningen in de kern Woerdense Verlaat en voert daar vanaf 2020 een desinvesteringsbeleid (verkoop bij mutatie).
- Van de woningvoorraad is circa 20% bestemd en geschikt voor ouderen. WSN wil dit aandeel vanaf 2020 verhogen. In het portefeuilleplan wordt uitgewerkt op welke manier.
- Ten behoeve van het aanpassen van de bestaande woningen ondersteunen wij waar mogelijk aanvragen van ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) en WMO (Wet Maatschappelijke ondersteuning).
- WSN heeft een klein bestand aan kamers met gedeelde of eigen voorzieningen, die direct door jongeren kunnen worden gehuurd zonder inschrijftijd. WSN koestert deze voorraad en continueert deze toewijzing ook in 2020.

## Beschikbaarheid sociale huurwoningen

- In 2020 voegen we 8 eengezinswoningen en 4 appartementen aan de sociale voorraad toe.
- Door bij oplevering van nieuwbouw lokaal maatwerk te gebruiken wordt de doorstroming bevorderd.
- Door meer gebruik van selectiecriteria wordt doorstroming bevorderd binnen de mogelijkheden van lokaal maatwerk. Hierdoor huisvest WSN in 2020 meer starters dan in 2019 en kunnen meer senioren passend wonen.
- Ten behoeve van de doorstroming geeft WSN, wanneer een woning te koop wordt aangeboden, haar huurders voorrang bij de koop van de woning. Dit geldt zowel voor te koop komende woningen uit de DAEB als uit de niet-DAEB portefeuille.
- WSN bevordert de doorstroommogelijkheden van huishoudens met een hoger inkomen. Zo krijgen huurders met een hoger inkomen die een sociale huurwoning van WSN achterlaten voorrang bij toewijzing van vrije sector woningen.
- WSN wil samen met de gemeente Nieuwkoop en HBV onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor passend wonen gedurende de huurperiode; zodat een huur naar boven én naar beneden kan worden bijgesteld in navolging van wijziging van het inkomen.

## Betaalbaarheid sociale huurwoningen

### DAEB portefeuille

- Alle DAEB woningen verhuren wij aan de primaire doelgroep. Minimaal 95% hiervan wijzen wij passend toe aan mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag.
- Wij verhuren maximaal 30% aan de secundaire doelgroep (inkomen tot max. € 36.165,- prijspeil 2019) waarvan maximaal 10% aan de middeninkomens.
- WSN volgt de afspraken van het Sociaal Huurakkoord, zodra deze afspraken in de wet zijn verankerd.
- Binnen de pilot doorstroming passen we een vorm van oude huur = (bijna) nieuwe huur toe. Binnen de kaders van de regionale Huisvestingsverordening is dit in 2020 mogelijk voor maximaal 18 verhuringen.
- Wij zijn van mening dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Om de doorstroming te bevorderen willen wij in 2020 gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij achten het reëel dat wanneer huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoning wonen, zij daar een hogere huurprijs voor betalen.

- Door het voortzetten van het nemen van energetische maatregelen (isoleren van dak, muren en vloer en het aanbrengen van dubbelglas) en daarmee het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen dragen wij bij aan het beperken van de woonlasten van onze huurders.

#### Niet-DAEB portefeuille

- WSN koestert haar kleine segment vrije sector huurwoningen.

#### **Bijzondere woonvormen en beschermd wonen**

- Wij huisvesten de bijzondere doelgroepen/urgente vanuit de taakstelling contingent van Holland Rijnland.
- Wij koesteren onze gemeenschappelijke projecten met onze partners uit het netwerk zoals WIJdeZorg, Ipse de Bruggen, Activite en Stichting Huiskamer Noorden.
- Wij koesteren en behouden ons maatschappelijk vastgoed zoals Kaleidoskoop en de gemeenschappelijke ontmoetingsruimten zoals de huiskamer in Noorden, Vijverhoek en de gemeenschappelijke zaal in het vernieuwde Aar en Amstel.
- Samen met de gemeente en de collega corporatie onderzoeken wij de woonbehoeften die volgt uit de verdere vermaatschappelijking van de zorg en dan met name de vraag naar begeleid wonen en zogenaamde spoedzoekers.

#### **Voorkomen huisuitzetting en tegengaan woonfraude**

- Overlast en illegale parktijkken waaronder woonfraude pakken wij in 2020 aan.
- Wij willen sociaal-maatschappelijke problemen vroegtijdig signaleren om deze mensen zo snel mogelijk door te verwijzen naar betreffende instanties.
- Wij spannen ons in om te voorkomen dat huurachterstanden kunnen oplopen.
- Wij zullen onze bijdrage en verantwoordelijkheid volgend uit het convenant 'voorkomen huisuitzettingen' met alle partners uit het zorgnetwerk nakomen. Hierop zijn wij aanspreekbaar, maar wij spreken ook de andere betrokken partijen aan op hun bijdrage.

## **2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD**

### **Kwaliteit van de voorraad**

- WSN draagt zorg voor een adequaat beheer van haar woningen. Vanaf 2020 voert WSN haar in 2019 opgestelde portefeuillestrategie uit. Dit portefeuilleplan vervangt het Strategisch Voorraad Beleidsplan.
- Uit onafhankelijke analyse volgens NEN2767 blijkt dat de conditiescore van het casco van de woningen van WSN voor het merendeel een score 2 of 3 hebben (op een schaal van 1 zeer goed t/m 6 zeer slechte conditie). De kwaliteit van de woningen is dus goed. Voor het gehele bezit van Woningstichting Nieuwkoop wordt gestreefd naar een minimale complexscore van 3. Complexen die hier niet aan voldoen zijn opgenomen in de meerjareninvesteringsbegroting.
- Vanwege de Wet Bescherming Natuur worden eerder geplande casco onderhoudsmaatregelen niet in 2020 uitgevoerd. Het geeft WSN wel de mogelijkheid om een gedegen voorbereiding te doen, die de uitvoering in 2021 e.v. ten goede komt.
- Complex Hagendoornstraat e.v. is het eerstvolgende complex waar WSN de ingezette maatregelen zal voortzetten.
- Om een goed beeld van de kwaliteit van onze voorraad te hebben verbeterd WSN in 2020 de data van haar vastgoed.

### **Duurzaamheid**

- WSN zet haar duurzaamheidsbeleid voort om uiterlijk in 2023 op een gemiddeld B label voor onze hele voorraad uit te komen.
- Alle nieuw toe te voegen woningen worden minimaal conform bouwbesluit gerealiseerd met de daarin strenge normen van de energieprestatie.
- Vanaf nu wordt nieuwbouw gasloos gerealiseerd.
- Naast maatregelen die gericht zijn op energiebesparing draagt WSN ook bij door het gasloos afnemen van energie in Vaartsche Hoek.
- In 2020 zal WSN een plan van aanpak maken om inzichtelijk te maken wat nodig is om haar woningvoorraad in 2050 volledig CO2 neutraal te krijgen. Recente ontwikkelingen (heffingen die de overheid aan de corporaties oplegt) maken dat corporaties opnieuw in gesprek moeten met de overheid over de haalbaarheid van dit streven.

### **Een veilige woning en woonomgeving**

- Bij mutatie, groot onderhoud en nieuwbouw wordt basiskwaliteit hang- en sluitwerk aangebracht.
- WSN voert in 2020 met alle betrokken partijen (gemeente Nieuwkoop, politie, HBV en WSN) ten minste één wijkschouw uit, waarbij de onderwerpen veiligheid, groenvoorzieningen, onderhoud van openbare ruimte en woningen een plek krijgen. Opvolging van de uitkomsten wordt in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen opgepakt.
- Open verbrandingstoestellen die nog niet in 2019 vervangen zijn, worden indien mogelijk in 2020 vervangen. Omdat niet alle huurders – waar dit van toepassing is- het open verbrandingstoestel wil laten vervangen, is WSN gedeeltelijk afhankelijk van de mutatiegraad.

### **3. PROJECTEN NIEUW- VERBOUW**

#### **Nieuwbouw**

- In 2020 voegen we toe aan de sociale huur:
  - 8 eengezinswoningen en 4 appartementen in Driekoppenland. Gasloos.
- WSN maakt in 2020 de ontwerpen voor Centrumlocatie Nieuwveen (ca. 45 woningen) en locatie Koetshuis te Nieuwkoop (ca. 31 woningen). Dit gebeurt met input van klankbordgroep, belanghebbenden en omwonenden.
- Om op de langere termijn te kunnen zorgdragen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen in Nieuwkoop verwachten wij dat WSN ook de periode 2024-2028 nog flink wat extra woningen zal realiseren. Sowieso geldt dit voor 2020-2025 voor de locatie Buytenwegh. Hier hebben wij 60 woningen gepland. In 2020 wil WSN samen met de collega corporatie op zoek gaan naar geschikte locaties voor de periode daarna en hier afspraken over maken.

## **4. PROFESSIONELE ORGANISATIE**

### **Dienstverlening**

- WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden en blijft ook in 2020 de kwaliteit van haar dienstverlening door een externe organisatie meten. Doelstelling hierbij is het realiseren van minimaal het cijfer 7,5 (KWH norm is 7,0).
- In 2020 zetten wij het proces rondom de digitalisering van onze dienstverlening voort.

### **Samenwerking met partners**

- In 2020 maken wij met de gemeente Nieuwkoop opnieuw prestatieafspraken. Bij voorkeur maken wij deze afspraken samen met de collega corporaties Woondiensten Aarwoude en Vestia en vanzelfsprekend met alle betrokken lokale huurdersbelangenorganisaties.
- In 2020 werken wij aan onze relatie met (het bestuur van) de gemeente Nieuwkoop. Wij willen op basis van wederzijds vertrouwen vanuit een open en transparante relatie samenwerken.
- Wij willen continue in gesprek blijven met onze huurdersorganisatie. Wij willen onze huurdersorganisatie ondersteunen bij het werven van nieuwe bestuursleden en de verbinding maken en houden met haar achterban. Wij betrekken de HBV zo veel als mogelijk 'aan de voorkant' bij diverse onderwerpen. Wij ondersteunen onze huurdersorganisatie bij het werven van nieuwe bestuursleden en het verbinding maken en houden van haar achterban.
- Wij willen de contacten met de in ons werkgebied aanwezige dorpsraden en bewonerscommissies verder versterken.

### **Gezonde basis**

- De plannen zoals hierboven zijn beschreven zijn als volgt meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 5 jaar (t/m 2024) betreft dit:
  - Wij investeren ca. € 35 miljoen in Nieuwbouw en Woningverbeteringen;
  - Bij circa 400 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd;
  - Wij realiseren 138 sociale en passende woningen.
- Het financiële beleid van WSN is er op gericht om onze beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de volkshuisvestelijke doelstellingen die wij nastreven en benoemd hebben in deze begroting en die wij hebben afgesproken in de prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop en de HBV.

### **Governance**

- Wij zijn als corporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van de organisatie.
- Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing zijn expliciet gemaakt in de door ons onderschreven Governancecode en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.



## 5. Begroting 2020 DAEB en niet-DAEB

(\* € 1.000)

	Begroting 2020	Begroting 2019	Jaarrek. 2018
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
1 Huren	8.452	8.127	7.917
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	414	323	212
3 Overige opbrengsten	270	270	258
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>9.136</b>	<b>8.720</b>	<b>8.387</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	31	31	24
5 Onrendabele investeringen	615	2.033	-
6 Lonen en salarissen	672	669	560
7 Sociale lasten	109	114	94
8 Pensioenlasten	110	107	89
9 Onderhoudslasten	1.709	1.679	1.438
10 Leefbaarheid	5	2	1
11 Lasten servicecontracten	281	275	252
12 Overige bedrijfslasten	1.078	1.119	1.095
13 Verhuurderheffing	1.017	859	462
14 Saneringssteun	84	63	83
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>5.711</b>	<b>6.951</b>	<b>4.098</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>3.425</b>	<b>1.769</b>	<b>4.289</b>
15 <b>Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille</b>	<b>2.674</b>	<b>5.102</b>	<b>18.273</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
16 Rentebaten (m.n. interne lening)	-	59	40
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	113	226	197
18 Rentelasten	-1.603	-1.696	-1.653
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-1.490</b>	<b>-1.411</b>	<b>-1.416</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>4.609</b>	<b>5.460</b>	<b>21.146</b>
19 Resultaat deelnemingen	-	-	-20
20 Vennootschapsbelasting	-538	-444	-738
	<b>-538</b>	<b>-444</b>	<b>-758</b>
<b>Jaarresultaat</b>	<b>4.071</b>	<b>5.016</b>	<b>20.388</b>

**Toelichting op de begroting 2020**  
( x € 1.000 )

**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

**1 Huren**

Bij de huuropbrengst 2020 is rekening gehouden met o.a. een inflatie over 2019 van 2,6%.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een reguliere huurderving van 1%. Dit is gelijk aan het toetsingskader van de Autoriteit woningcorporaties (die voor de langere termijn 1% als ondergrens hanteert) en benadert de gemiddelde werkelijke derving (leegstand en oninbaarheid) over de afgelopen jaren.

**2 Verkoop bestaand bezit**

Voor 2020 is gerekend met de 'vrije verkoop' van 3 huurwoningen. WSN is in 2013 gestopt met verkoop van huurwoningen onder voorwaarden (zijnde een terugkoopverplichting en kortingsmogelijkheden). Wij gaan in de begroting uit van de doorverkoop zonder voorwaarden van alle ingeschatte terug te kopen woningen die eerder met voorwaarden zijn verkocht met uitzondering van 3 objecten (voor ouderen) die na terugkoop in verhuur worden genomen. In de begroting 2020 is opgenomen dat 7 woningen worden teruggekocht en weer worden doorverkocht. In 2020 is er een verkoop van grond (Nieuwveen, AH Kooistrastraat) van niet-DAEB naar DAEB. Dit betreft geen resultaat alleen een kasstroom en is terug te zien in het kasstroomoverzicht.

**3 Overige opbrengsten**

De overige opbrengsten betreffen de vergoedingen voor servicekosten en het serviceabonnement.

**BEDRIJFSLASTEN**

**4 Afschrijvingen materiele vaste activa**

Met ingang van 2017 wordt conform de nieuwe RJ645 niet meer afgeschreven over de activa in exploitatie. Over activa ten dienste van de exploitatie (kantoor, inventaris, magazijn etc) wordt wel afgeschreven.

**5 Onrendabele investeringen**

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op het onrendabel deel van de investeringen in:

	<i>begroting</i> 2020	<i>begroting</i> 2019
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	451	1.439
- Driekoppenland (nieuwbouw)	164	-
- Koetshuis (sloop)	-	594
Totaal	<u>615</u>	<u>2.033</u>

**9 Onderhoudslasten**

	<i>begroting</i> 2020	<i>begroting</i> 2019
planmatig onderhoud	955	1.073
klachten-onderhoud	608	440
mutatie-onderhoud	138	158
onderhoudskosten VVE	8	8
kosten MJOB MVE	-	-
totaal	<u>1.709</u>	<u>1.679</u>

Het planmatig onderhoud onder de onderhoudslasten 2020 bestaat uit regulier planmatig onderhoud. Het (planmatig) onderhoud dat wordt meegenomen bij groot onderhoud is opgenomen in de investeringsbegroting groot onderhoud (IGO). De begrote investering in 2020 hiervoor is € 509.000 en leidt in eerste instantie tot een activering in plaats van kostenpost. Hierbij is rekening gehouden met aangescherpte definities voor onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose zoals vastgelegd in een memo van 3-7-2019 van het Ministerie van BZK, AW en WSW.

Klachten onderhoud is hoger (€168K) dan in de begroting 2019. Dit komt doordat er meer is begroot voor vervanging van badkamers, toiletten en keukens.

De onderhoudskosten VVE betreft het onderhoud dat via de VVE aan WSN wordt doorberekend. Kosten MJOB MVE betreft onderhoud op basis van onderhoudscontracten van onder de MVE-regeling verkochte woningen. In 2020 zijn (evenals voor 2019) geen kosten begroot.

	<i>begroting 2020</i>	<i>begroting 2019</i>
<b>10 Leefbaarheid</b>		
Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen:		
- Huismeester	2	-
- Verbinding huurders	3	-
- bijdrage Stichting Huiskamer Noorden	-	2
totaal	<u>5</u>	<u>2</u>

**11 Lasten servicecontracten**

Dit betreft de servicekosten en kosten van onderhoudswerkzaamheden uit hoofde van de serviceabbonnementen.

	<i>begroting 2020</i>	<i>begroting 2019</i>
<b>12 Overige bedrijfslasten</b>		
huisvestingskosten	58	66
bestuurskosten	47	46
overige personeelslasten	102	196
advieskosten	56	51
automatisering	136	146
algemene bedrijfslasten	67	79
Obligoverplichting WSW	15	-
belastingen en verzekeringen	431	393
accountant	63	62
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	8	8
Visitatie	1	26
overige kosten VVE	12	23
Conditiemeting	-	12
Herziening BTW Kaleidoskoop	10	11
Oppervlakte meting (NEN2580)	31	-
Trainee	24	-
Jubileum	16	-
totaal	<u>1.078</u>	<u>1.119</u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2020 is t.o.v. de begroting 2019 per saldo € 41K lager. De begrote huisvestingskosten zijn lager dan 2019 omdat voor 2019 kosten voor onderzoek huisvesting Kaleidoskoop was begroot. In 2020 is er een investering (€50K) ingerekend inzake verbouwing van de Kaleidoskoop zodat alle medewerkers op één locatie werken. Deze investering wordt in 10 jaar vanaf 2021 afgeschreven.

De begrote overige personeelskosten zijn €94K lager. Dit komt doordat er voor 2019 rekening was gehouden met de inzet van interimkrachten.

De begrote automatiseringskosten zijn iets lager dan in de begroting 2019 omdat in 2019 rekening werd gehouden met kosten inzake digitalisering van de facturen. In 2020 is een investering opgenomen van €300K inzake een nieuwe ERP-systeem. De investering wordt in 8 jaar vanaf 2021 afgeschreven. De obligoverplichting WSW betreft de aangekondigde inning van het WSW inzake de aanspraken als borgsteller voor de afsplitsing van WSG en Humanitas en daarnaast het waarborgen van de soliditeit van het stelsel. In 2019 hadden we nog geen obligoverplichting.

De begrote accountantskosten zijn voor 2020 op hetzelfde niveau als 2019 gehouden. Met ingang van 2021 is, als gevolg van de wisseling van accountant, een besparing ingecalculleerd.

Nieuw in de begroting opgenomen is de oppervlakte meting (NEN 2580) voor €31K en een trainee (€24K voor de periode mei t/m december 2020). Tot slot is een bedrag opgenomen voor het vierten van het 25-jarig bestaan van WSN.

**13 Verhuurderheffing**

De verhuurderheffing is voor 2020 ingerekend overeenkomstig de richtlijnen van het AW/WSW.

**14 Saneringssteun**

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun opgenomen overeenkomstig de richtlijnen van AW/WSW. Over de jaren 2015 t/m 2017 was geen saneringssteun verschuldigd.

**15 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille**

Dit betreft de autonome waardeontwikkeling van al het vastgoed in exploitatie en ontwikkeling.

**16 Rentebaten (m.n. interne lening)**

De interne lening is in de begroting afgelost per 01-01-2020 waardoor er geen renteopbrengst is voor de DAEB-tak. Voor de tijdelijk overtollige liquide middelen is de renteopbrengst op basis van de huidige rentestand nihil.

**17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden**

Door de verwachte lichte stijging van de marktwaarde neemt de waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden toe.

	<i>begroting</i>	<i>begroting</i>
	<i>2020</i>	<i>2019</i>
<b>18 Rentelasten</b>		
externe financiering	1.591	1.626
financieringskosten	12	11
interne lening	-	59
	<u>1.603</u>	<u>1.696</u>

**19 Resultaat deelnemingen**

Door de verkoop van DEVA in 2018 worden met ingang van de begroting 2019 geen resultaten meer begroot. WSN verwacht overigens nog wel een nagekomen bate als gevolg van de aansluiting van het Ashram College op het netwerk van DEVA.

**20 Vennootschapsbelasting**

Op basis van de operationele kasstroom en de daarop aan te brengen fiscale correcties van de winst is een indicatieve inschatting gemaakt van de verwachte VPB last. Voor de berekening van de last in de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de op Prinsjesdag 2019 aangekondigde geleidelijke verlaging van de VPB en de generieke renteaftrekbepanking uit de ATAD met ingang van 2019.

## 6. Meerjarenbegroting 2020-2024 DAEB en niet-DAEB

(\* € 1.000)

	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>					
1 Huren	8.452	8.804	9.321	9.969	10.292
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	414	358	452	318	347
3 Overige opbrengsten	270	276	283	289	297
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>9.136</b>	<b>9.438</b>	<b>10.056</b>	<b>10.576</b>	<b>10.936</b>
<b>Bedrijfslasten</b>					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	31	77	80	85	88
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	164	1.937	2.876	1.649	848
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	451	1.817	951	1.174	1.860
6 Lonen en salarissen	672	695	711	729	747
7 Sociale lasten	109	111	114	117	119
8 Pensioenlasten	110	114	116	119	122
9 Onderhoudslasten	1.709	1.670	2.180	2.001	2.132
10 Leefbaarheid	5	3	3	3	3
11 Lasten servicecontracten	281	288	295	303	312
12 Overige bedrijfslasten	1.078	1.013	1.018	1.084	1.104
13a Verhuurderheffing	1.017	1.069	1.173	1.213	1.266
13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)	0	-65	-138	0	0
14 Saneringsheffing	84	87	92	99	102
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>5.711</b>	<b>8.816</b>	<b>9.471</b>	<b>8.576</b>	<b>8.703</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>3.425</b>	<b>622</b>	<b>585</b>	<b>2.000</b>	<b>2.233</b>
15 <b>Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille</b>	<b>2.674</b>	<b>2.887</b>	<b>3.414</b>	<b>3.817</b>	<b>3.945</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>					
16 Rentebaten (m.n. interne lening)	0	0	2	8	12
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	113	57	53	56	47
18 Rentelasten (incl. interne lening)	-1.603	-1.660	-1.739	-1.807	-1.864
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-1.490</b>	<b>-1.603</b>	<b>-1.684</b>	<b>-1.743</b>	<b>-1.805</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>4.609</b>	<b>1.906</b>	<b>2.315</b>	<b>4.074</b>	<b>4.373</b>
19 Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
20 Vennootschapsbelasting	-538	-496	-487	-570	-583
	<b>-538</b>	<b>-496</b>	<b>-487</b>	<b>-570</b>	<b>-583</b>
<b>Jaarresultaat</b>	<b>4.071</b>	<b>1.410</b>	<b>1.828</b>	<b>3.504</b>	<b>3.790</b>

## 7. Meerjarenbegroting 2020-2024 DAEB

(\* € 1.000)

	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>					
1 Huren	7.113	7.433	7.922	8.533	8.822
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	338	308	442	283	347
3 Overige opbrengsten	220	225	231	236	242
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>7.671</b>	<b>7.966</b>	<b>8.595</b>	<b>9.052</b>	<b>9.411</b>
<b>Bedrijfslasten</b>					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	31	77	80	85	88
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	164	1.937	2.876	1.649	848
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	451	1.817	932	1.174	1.839
6 Lonen en salarissen	597	618	635	654	671
7 Sociale lasten	96	99	101	105	107
8 Pensioenlasten	98	101	104	107	110
9 Onderhoudslasten	1.523	1.533	2.020	1.832	2.007
10 Leefbaarheid	5	3	3	3	3
11 Lasten servicecontracten	229	234	240	245	254
12 Overige bedrijfslasten	958	902	910	974	994
13a Verhuurderheffing	965	1.029	1.131	1.177	1.233
13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)	0	-65	-138	0	0
14 Saneringsheffing	71	74	78	84	87
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>5.188</b>	<b>8.359</b>	<b>8.972</b>	<b>8.089</b>	<b>8.241</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>2.483</b>	<b>-393</b>	<b>-377</b>	<b>963</b>	<b>1.170</b>
15 <b>Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille</b>	<b>2.324</b>	<b>2.485</b>	<b>2.956</b>	<b>3.325</b>	<b>3.444</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>					
16 Rentebaten (m.n. interne lening)	0	0	1	4	6
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	96	48	41	46	34
21 Dividend van niet-DAEB	520	1.050	1.033	1.000	1.150
18 Rentelasten	-1.603	-1.660	-1.739	-1.807	-1.864
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-987</b>	<b>-562</b>	<b>-664</b>	<b>-757</b>	<b>-674</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>3.820</b>	<b>1.530</b>	<b>1.915</b>	<b>3.531</b>	<b>3.940</b>
19 Resultaat niet-DAEB	715	376	401	545	433
20 Vennootschapsbelasting	-465	-496	-487	-570	-583
	<b>250</b>	<b>-120</b>	<b>-86</b>	<b>-25</b>	<b>-150</b>
<b>Jaarresultaat</b>	<b>4.070</b>	<b>1.410</b>	<b>1.829</b>	<b>3.506</b>	<b>3.790</b>

## 8. Meerjarenbegroting 2020-2024 niet-DAEB

(\* € 1.000)

	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>					
1 Huren	1.339	1.371	1.400	1.436	1.470
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	77	49	10	35	0
3 Overige opbrengsten	50	51	52	54	55
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>1.466</b>	<b>1.471</b>	<b>1.462</b>	<b>1.525</b>	<b>1.525</b>
<b>Bedrijfslasten</b>					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	0	0	0	0	0
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	0	0	0	0	0
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	0	0	19	0	21
6 Lonen en salarissen	76	77	76	75	76
7 Sociale lasten	12	12	12	12	12
8 Pensioenlasten	12	13	13	12	12
9 Onderhoudslasten	186	137	160	169	125
10 Leefbaarheid	0	0	0	0	0
11 Lasten servicecontracten	49	50	51	53	54
12 Overige bedrijfslasten	124	116	112	114	115
13a Verhuurderheffing	53	40	41	36	33
13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)	0	0	0	0	0
14 Saneringsheffing	13	14	14	14	15
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>525</b>	<b>459</b>	<b>498</b>	<b>485</b>	<b>463</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>941</b>	<b>1.012</b>	<b>964</b>	<b>1.040</b>	<b>1.062</b>
15 <b>Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille</b>	<b>350</b>	<b>402</b>	<b>458</b>	<b>491</b>	<b>501</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>					
16 Rentebaten	0	0	1	4	6
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	17	10	12	10	13
21 Dividend naar DAEB	-520	-1.050	-1.033	-1.000	-1.150
18 Rentelasten (interne lening)	0	0	0	0	0
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-503</b>	<b>-1.040</b>	<b>-1.020</b>	<b>-986</b>	<b>-1.131</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>788</b>	<b>374</b>	<b>402</b>	<b>545</b>	<b>432</b>
19 Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
20 Vennootschapsbelasting	-73	0	0	0	0
	<b>-73</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jaarresultaat</b>	<b>715</b>	<b>374</b>	<b>402</b>	<b>545</b>	<b>432</b>

## 9. Prognose kasstromen 2020-2024 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
<b>Operationele activiteiten</b>					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	8.452	8.804	9.321	9.969	10.292
Overige ontvangsten	270	276	283	289	297
Rente baten	0	0	2	8	12
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>8.722</b>	<b>9.080</b>	<b>9.606</b>	<b>10.266</b>	<b>10.601</b>
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-891	-920	-942	-965	-989
Onderhoud	-1.709	-1.670	-2.180	-2.001	-2.132
Overige bedrijfskosten	-2.466	-2.396	-2.444	-2.702	-2.788
Rente lasten	-1.594	-1.622	-1.732	-1.783	-1.849
VPB	-538	-496	-487	-570	-583
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>-7.198</b>	<b>-7.104</b>	<b>-7.785</b>	<b>-8.021</b>	<b>-8.341</b>
<b>Totaal operationele kasstroom</b>	<b>1.524</b>	<b>1.976</b>	<b>1.821</b>	<b>2.245</b>	<b>2.260</b>
<b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>					
Verkoopontvangst bestaand bezit	1.876	409	412	429	428
Verkoopontvangsten na inkoop	1.577	1.674	1.084	954	854
Aankoop voor doorverkoop	-1.270	-1.462	-873	-809	-676
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-509	-2.412	-1.992	-1.503	-1.888
STEP subsidie	201	0	0	0	0
Herontwikkeling en nieuwbouw	-7.820	-6.302	-5.846	-4.470	-2.375
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-383	-25	-25	-25	-25
<b>Totaal (des-)investeringskasstroom</b>	<b>-6.328</b>	<b>-8.118</b>	<b>-7.240</b>	<b>-5.424</b>	<b>-3.682</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>					
Opname lening O/G	4.479	11.291	5.626	3.458	1.576
Aflossingen leningen O/G (incl. interne lening)	-697	-5.187	-309	-235	-235
Aflossingen leningen U/G (interne lening)	0	0	0	0	0
<b>Totaal financieringskasstroom</b>	<b>3.782</b>	<b>6.104</b>	<b>5.317</b>	<b>3.223</b>	<b>1.341</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.022</b>	<b>-38</b>	<b>-102</b>	<b>44</b>	<b>-81</b>
Liquide middelen Primo	2.200	1.178	1.140	1.038	1.082
Mutatie	-1.022	-38	-102	44	-81
<b>Liquide middelen Ultimo</b>	<b>1.178</b>	<b>1.140</b>	<b>1.038</b>	<b>1.082</b>	<b>1.001</b>



## 10. Prognose kasstromen 2020-2024 DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
<b>Operationele activiteiten</b>					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	7.113	7.433	7.922	8.533	8.822
Overige ontvangsten	220	225	231	236	242
Rente baten	0	0	1	4	6
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>7.333</b>	<b>7.658</b>	<b>8.154</b>	<b>8.773</b>	<b>9.070</b>
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-791	-817	-840	-866	-889
Onderhoud	-1.523	-1.533	-2.020	-1.832	-2.007
Overige bedrijfskosten	-2.227	-2.178	-2.224	-2.485	-2.571
Rente lasten	-1.594	-1.622	-1.732	-1.783	-1.849
VPB	-465	-496	-487	-570	-583
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>-6.600</b>	<b>-6.646</b>	<b>-7.303</b>	<b>-7.536</b>	<b>-7.899</b>
<b>Totaal operationele kasstroom</b>	<b>733</b>	<b>1.012</b>	<b>851</b>	<b>1.237</b>	<b>1.171</b>
<b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>					
Verkoopontvangst bestaand bezit	645	409	412	429	428
Verkoopontvangsten na inkoop	1.065	1.068	917	647	854
Aankoop voor doorverkoop	-834	-906	-716	-537	-676
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-509	-2.412	-1.942	-1.503	-1.868
STEP subsidie	201	0	0	0	0
Herontwikkeling en nieuwbouw	-7.820	-6.302	-5.846	-4.470	-2.375
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-383	-25	-25	-25	-25
<b>Totaal (des-)investeringskasstroom</b>	<b>-7.635</b>	<b>-8.168</b>	<b>-7.200</b>	<b>-5.459</b>	<b>-3.662</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>					
Opname lening O/G	4.479	11.291	5.626	3.458	1.576
Aflossingen leningen O/G	-697	-5.187	-309	-235	-235
Aflossingen leningen U/G (interne lening)	1.415	0	0	0	0
Dividend van niet-DAEB	520	1.050	1.033	1.000	1.150
<b>Totaal financieringskasstroom</b>	<b>5.717</b>	<b>7.154</b>	<b>6.350</b>	<b>4.223</b>	<b>2.491</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.185</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Liquide middelen Primo	1.684	499	497	498	499
Mutatie	-1.185	-2	1	1	0
<b>Liquide middelen Ultimo</b>	<b>499</b>	<b>497</b>	<b>498</b>	<b>499</b>	<b>499</b>

## 11. Prognose kasstromen 2020-2024 niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
<b>Operationele activiteiten</b>					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	1.339	1.371	1.400	1.436	1.470
Overige ontvangsten	50	51	52	54	55
Rente baten	0	0	1	4	6
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>1.389</b>	<b>1.422</b>	<b>1.453</b>	<b>1.494</b>	<b>1.531</b>
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-100	-102	-101	-99	-101
Onderhoud	-186	-137	-160	-169	-125
Overige bedrijfskosten	-239	-220	-218	-217	-217
Rente lasten	0	0	0	0	0
VPB	-73	0	0	0	0
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>-598</b>	<b>-459</b>	<b>-479</b>	<b>-485</b>	<b>-443</b>
<b>Totaal operationele kasstroom</b>	<b>791</b>	<b>963</b>	<b>974</b>	<b>1.009</b>	<b>1.088</b>
<b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>					
Verkoopontvangst bestaand bezit	1.231	0	0	0	0
Verkoopontvangsten na inkoop	512	605	167	307	0
Aankoop voor doorverkoop	-436	-556	-157	-272	0
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	0	0	-50	0	-20
STEP subsidie	0	0	0	0	0
Herontwikkeling en nieuwbouw	0	0	0	0	0
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	0	0	0	0	0
<b>Totaal (des-)investeringskasstroom</b>	<b>1.307</b>	<b>49</b>	<b>-40</b>	<b>35</b>	<b>-20</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>					
Opname lening O/G	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen O/G (interne lening)	-1.415	0	0	0	0
Aflossingen leningen U/G	0	0	0	0	0
Dividend naar DAEB	-520	-1.050	-1.033	-1.000	-1.150
<b>Totaal financieringskasstroom</b>	<b>-1.935</b>	<b>-1.050</b>	<b>-1.033</b>	<b>-1.000</b>	<b>-1.150</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>163</b>	<b>-38</b>	<b>-99</b>	<b>44</b>	<b>-82</b>
Liquide middelen Primo	515	678	640	541	585
Mutatie	163	-38	-99	44	-82
<b>Liquide middelen Ultimo</b>	<b>678</b>	<b>640</b>	<b>541</b>	<b>585</b>	<b>503</b>

## 12. Kengetallen begroting 2020

DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
ICR*	minimaal 1,40	1,46	1,62	1,49	1,69	1,63
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 20%	51%	48%	44%	42%	42%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 75%	56%	60%	63%	65%	66%
Dekkingratio** (marktwaarde)	maximaal 70%	31%	34%	34%	35%	35%

Niet-DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
ICR*	minimaal 1,80	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	77%	79%	79%	80%	79%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 75%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio** (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	0%

\* gesaldeerd voor rente interne lening

\*\* gesaldeerd voor interne lening

n.t.b.= niet te bepalen vanwege ontbreken externe financiering

## 13. Kengetallen begroting 2019 (ter informatie)

DAEB	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
ICR*	minimaal 1,40	1,44	1,93	1,64	1,53	1,86
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 20%	47%	47%	47%	46%	48%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 75%	61%	66%	66%	63%	61%
Dekkingratio** (marktwaarde)	maximaal 70%	34%	37%	37%	34%	33%
Direct rendement	n.v.t.	2,24	2,92	2,50	2,52	2,85

Niet-DAEB	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
ICR*	minimaal 1,80	1355%	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	69%	75%	77%	77%	78%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 75%	9%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio** (marktwaarde)	maximaal 70%	7%	0%	0%	0%	0%
Direct rendement	n.v.t.	4,62	4,49	4,62	4,82	4,78

\* gesaldeerd voor rente interne lening

\*\* gesaldeerd voor interne lening

n.t.b.= niet te bepalen vanwege ontbreken externe financiering