

# Woningstichting Nieuwkoop

## BEGROTING 2021

### *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 WONINGVOORRAAD                          | 5  |
| 3. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW                              | 6  |
| 4. PROFESSIONELE ORGANISATIE                                | 7  |
| 5. BEGROTING 2021 DAEB EN NIET-DAEB                         | 8  |
| 6. MEERJARENBEGROTING 2021-2025 DAEB EN NIET-DAEB           | 12 |
| 7. MEERJARENBEGROTING 2021-2025 DAEB                        | 13 |
| 8. MEERJARENBEGROTING 2021-2025 NIET-DAEB                   | 14 |
| 9. PROGNOSE KASSTROMEN 2021-2025 DAEB EN NIET-DAEB          | 15 |
| 10. PROGNOSE KASSTROMEN 2021-2025 DAEB                      | 16 |
| 11. PROGNOSE KASSTROMEN 2021-2025 NIET-DAEB                 | 17 |
| 12. KENGETALLEN BEGROTING 2021                              | 18 |
| 13. KENGETALLEN BEGROTING 2020 (ter informatie)             | 18 |

## INLEIDING

Terugkijkend op 2020 is er weer veel gebeurd. Wij hebben een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld. Daarmee wordt een nieuwe koers ingezet. Bouwde WSN tot voor kort voornamelijk eengezinswoningen, de trend leert ons dat er nu en in de toekomst veel vraag is en blijft naar senioren-, starterswoningen en dat de verdunning van huishoudens (een landelijke trend) maakt dat er geen eengezinswoningen meer gebouwd hoeven worden. Deze heeft WSN meer dan genoeg. De allergrootste (zeer grote) woningen willen wij niet verkopen, maar overhevelen naar de vrije sector en daarmee het middensegment bedienen. Naar dit segment is ook veel vraag en dit wordt door marktpartijen niet bediend. Verkoop van deze woningen zou een gemiste kans betekenen om ook deze doelgroep (betaalbaar) te laten wonen.

Een andere trendbreuk is het gasloos bouwen. Hoewel WSN in het verleden wel gasloze woningen gebouwd heeft, was dat de laatste jaren niet meer aan de orde. Met nieuwe wetgeving wordt dit weer nieuw leven ingeblazen. In 2021 worden 12 hypermoderne gasloze woningen opgeleverd.

Verder wil WSN nu echt serieus werk maken van een grotere klanttevredenheid. Daartoe ontwikkelde zij in 2020 een klantvisie, die leidraad zal zijn in onze dienstverlening en de basis voor onze nieuwe website.

Ook denken wij met een nieuw ERP systeem onze processen digitaler en dus efficiënter te kunnen laten verlopen wat ook de klant ten goede komt.

Met collega-corporatie WDA onderzoeken wij in 2021 of nauwere samenwerking onze organisaties en de volkshuisvesting in Nieuwkoop ten goede komt. Met de gemeente blijven wij in gesprek over nieuwe nieuwbouwlocaties en over de warmtevisie die eind 2021 vastgesteld moet worden.

Tot die tijd blijven wij verduurzamen met no-regret maatregelen. Wij ondersteunen de gemeente in het onderzoeken van de (on)mogelijkheden om wijken aardgasvrij te maken.

De conditiemeting van ons bezit, samen met de portefeuillestrategie welke beide vertaald zijn naar complexplannen, maakt dat wij goed kunnen sturen op het in goede conditie houden van ons bezit en het goed kunnen uitvoeren van ons huurbeleid.

In 2021 willen wij bovendien een flinke slag maken in het terugdringen van de huurachterstanden onder onze huurders.

U ziet: net als vorige jaren ontbreekt het ons weer niet aan ambities!

Ik ben erg blij met de managers en medewerkers die in 2020 mooie resultaten hebben geboekt en zich weer vol energie richten op onze ambities in 2021!

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. Haar activiteiten in de kern Woerdense Verlaat wil zij afbouwen.
- WSN heeft in 2020 haar portefeuillestrategie opnieuw vastgesteld. Zij concludeert dat zij in haar portefeuille een overschot aan grote eengezinswoningen en een tekort aan appartementen voor starters, senioren en kleine huishoudens heeft, terwijl de trend is dat deze steeds meer de doelgroep voor WSN uitmaken. Deze koerswijziging is inmiddels in de begroting doorgerekend en in de complexplannen en de nieuwbouwplannen verwerkt.
- WSN signaleert een beperkte toegevoegde waarde van haar woningen in de kern Woerdense Verlaat en voert daar een desinvesteringsbeleid (verkoop bij mutatie).
- Van de woningvoorraad is circa 20% bestemd en geschikt voor ouderen. WSN wil dit aandeel vanaf 2021 verhogen. In het portefeuilleplan is 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 2021.

### **Beschikbaarheid sociale huurwoningen**

- In 2021 voegen we 8 eengezinswoningen en 4 appartementen aan de sociale voorraad toe. Verder wordt in 2021 hard gewerkt aan onze nieuwbouwlocaties om in de jaren daarna ca. 86 woningen toe te voegen.
- Door bij oplevering van nieuwbouw lokaal maatwerk te gebruiken wordt de doorstroming bevorderd.
- Door meer gebruik van voorrangcriteria wordt doorstroming bevorderd binnen de mogelijkheden van lokaal maatwerk. Hierdoor huisvest WSN in 2021 meer starters dan in 2020 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 doorstroombmogelijkheden 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. Nieuwe wet- en regelgeving maakt dit nu mogelijk.

### **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. € 39.055,- prijspeil 2020) waarvan maximaal 10% aan de middeninkomens (inkomen tot max. € 43.574).
- WSN volgt de afspraken van het Sociaal Huurakkoord.
- Binnen de pilot doorstroming passen we een vorm van oude huur = (bijna) nieuwe huur toe. In 2020 hebben we hiermee ervaring opgedaan. Deze ervaring is positief. In 2021 willen wij de regeling met enkele verbeteringen doorzetten. Wij zijn van mening dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor huishoudens met een

lager inkomen. Om de doorstroming te bevorderen willen wij in 2021 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 en zal ca. 80 van haar (zeer) grote woningen in de loop der jaren bij mutatie overhevelen naar de Niet-Daeb tak (ca. 4 per jaar).
- De voorraad vrije sector woningen voor het middensegment zal daardoor per jaar licht toenemen.

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

- Wij huisvesten de bijzondere doelgroepen/urgenten vanuit de taakstelling contingent van Holland Rijnland.
- Wij koesteren de samenwerking met onze partners uit het netwerk zoals WJDe-zorg, Ipse de Bruggen 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 parktijken waaronder woonfraude pakken wij in 2021 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 en bestaande huurachterstanden terug te dringen. Sinds 2020 en ook in 2021 krijgt dit nog meer aandacht.
- Wij zullen onze bijdrage en verantwoordelijkheid volgend uit het convenant 'voorkomen huisuitzettingen' met alle partners uit het zorgnetwerk zoveel mogelijk nakomen. Wij treden streng op bij voortdurende overlast en drugspraktijken vanuit onze woningen. 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. In 2020 stelde zij haar nieuwe portefeuillestrategie vast. Deze is – te samen met de conditiemeting verwerkt in de complexplannen en de meerjarenonderhoudsbegroting.
- 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 geheel 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 Kastanjelaan e.v. is het eerstvolgende complex waar WSN de ingezette maatregelen zal voortzetten en bij complex Hagendoornstraat e.v. zal dit gaan starten.

### **Duurzaamheid**

- WSN zet haar duurzaamheidsbeleid voort om uiterlijk in 2023 op een gemiddeld B label voor onze hele voorraad uit te komen.
- Door de Wet Bescherming Natuur heeft WSN vertraging opgelopen in haar verduurzamingsambitie.
- 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 2021 zal WSN zich in nauw contact met de gemeente buigen over de warmtevisie die eind 2021 gepresenteerd moet worden. Bovendien maakt zij deel uit van een groep met ondernemers, energiecorporaties en woningcorporaties om de gemeente van advies te dienen ten aanzien van wat mogelijk en nodig is in het aardgasvrij maken van wijken. Tot het moment dat de warmtevisie vastgesteld is, richt WSN zich op no-regret maatregelen.

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

- Bij mutatie, groot onderhoud en nieuwbouw wordt basiskwaliteit hang- en sluitwerk aangebracht.
- WSN voert in 2021 met alle betrokken partijen (gemeente Nieuwkoop, politie, HBV en WSN) ten minste één wijkscouw 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.

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

#### **Nieuwbouw**

- In 2021 voegen we toe aan de sociale huur:
  - o 8 eengezinswoningen en 4 appartementen in Driekoppenland. Gasloos.
- WSN maakt in 2021 de ontwerpen voor Centrumlocatie Nieuwveen (ca. 45 woningen) en locatie Koetshuis te Nieuwkoop (ca. 31 woningen). Dit is gebeurd en zal gebeuren met input van klankbordgroepen, 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 Buytewech. Hier hebben wij 60 woningen gepland. Ook heeft WSN geopteerd voor de locatie Lindenlaan (voormalig Ashramcollege terrein). Zoals het er nu naar uitziet, is daar ruimte voor ca. 15 sociale huurwoningen. Andere locaties zijn met de gemeente verkend, maar zijn nog niet hard.

## **4. PROFESSIONELE ORGANISATIE**

### **Dienstverlening**

- WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden en blijft ook in 2021 de kwaliteit van haar dienstverlening door een externe organisatie meten. Doelstelling hierbij is het realiseren van minimaal het cijfer 7,7 (KWH norm is 7,0). Het jaar daarna streven wij naar een 8!
- In 2020 hebben wij een trainee aangenomen die ons gaat helpen onze dienstverlening op een hoger peil te brengen. Zo is in 2020 de klantvisie vastgesteld, die wij in 2021 als leidraad in onze dienstverlening willen gebruiken. Ook zal deze dienen als uitgangspunt voor de nieuwe website.
- In 2021 zetten wij het proces rondom de digitalisering van onze dienstverlening voort. De bedoeling is om in 2021 een nieuw ERP-systeem te implementeren, waardoor wij efficiënter kunnen werken en onze klant beter kunnen bedienen.
- Een andere ambitie die wij in 2021 willen waarmaken is het samenvoegen van onze twee kantoren op één locatie. Dat komt de synergie intern en dus ook de klant ten goede.

### **Samenwerking met partners**

- In 2021 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.
- Wij onderzoeken samen met WDA wat een nauwere samenwerking onze organisaties zou kunnen brengen.
- In 2021 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 betrekken de HBV zo veel als mogelijk 'aan de voorkant' bij diverse onderwerpen. Wij ondersteunen onze huurdersorganisatie bij 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 2025) betreft dit:
  - Wij investeren ca. € 42 miljoen in Nieuwbouw en Woningverbeteringen;
  - Bij 403 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd;
  - Wij realiseren 153 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 2020 nogmaals extra onder de aandacht gebracht en in de door ons onderschreven Governancecode 2020 en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

## 5. Begroting 2021 DAEB en niet-DAEB

| (* € 1.000)                                                             | Begroting<br>2021 | Begroting<br>2020 | Jaarrek.<br>2019 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                              |                   |                   |                  |
| 1 Huren                                                                 | 8.546             | 8.452             | 8.185            |
| 2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille                           | 677               | 414               | 141              |
| 3 Overige opbrengsten                                                   | 289               | 270               | 285              |
| <b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>                                       | <b>9.512</b>      | <b>9.136</b>      | <b>8.611</b>     |
| <b>Bedrijfslasten</b>                                                   |                   |                   |                  |
| 4 Afschrijvingen materiele vaste activa                                 | 35                | 31                | 30               |
| 5 Onrendabele investeringen                                             | 2.864             | 615               | -                |
| 6 Lonen en salarissen                                                   | 724               | 672               | 634              |
| 7 Sociale lasten                                                        | 110               | 109               | 106              |
| 8 Pensioenlasten                                                        | 128               | 110               | 103              |
| 9 Onderhoudslasten                                                      | 1.897             | 1.709             | 1.247            |
| 10 Leefbaarheid                                                         | 3                 | 5                 | -                |
| 11 Lasten servicecontracten                                             | 297               | 281               | 287              |
| 12 Overige bedrijfslasten                                               | 1.035             | 1.078             | 1.151            |
| 13 Verhuurderheffing                                                    | 891               | 1.017             | 815              |
| 14 Saneringssteun                                                       | 85                | 84                | -                |
| <b>Totaal bedrijfslasten</b>                                            | <b>8.069</b>      | <b>5.711</b>      | <b>4.373</b>     |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                                | <b>1.443</b>      | <b>3.425</b>      | <b>4.238</b>     |
| 15 <b>Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille</b>    | <b>2.239</b>      | <b>2.674</b>      | <b>14.124</b>    |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                       |                   |                   |                  |
| 16 Rentebaten (m.n. interne lening)                                     | -                 | -                 | 3                |
| 17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden | 53                | 113               | 585              |
| 18 Rentelasten                                                          | -1.547            | -1.603            | -1.602           |
| <b>Totaal financiële baten en lasten</b>                                | <b>-1.494</b>     | <b>-1.490</b>     | <b>-1.014</b>    |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>        | <b>2.188</b>      | <b>4.609</b>      | <b>17.348</b>    |
| 19 Resultaat deelnemingen                                               | -                 | -                 | -                |
| 20 Vennootschapsbelasting                                               | -504              | -538              | -1.005           |
|                                                                         | <b>-504</b>       | <b>-538</b>       | <b>-1.005</b>    |
| <b>Jaarresultaat</b>                                                    | <b>1.684</b>      | <b>4.071</b>      | <b>16.343</b>    |

**Toelichting op de begroting 2021**  
( x € 1.000 )

**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

**1 Huren**

Bij de huuropbrengst 2021 is rekening gehouden met o.a. de ten tijde van het samenstellen van de begroting verwachte inflatie over 2020 van 1,1%. Inmiddels is de verwachting 1,2%. Bij de huurverhoging 2021 zal worden uitgegaan van de werkelijke inflatie over 2020.

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 is tevens onze eigen maximale beleidsnorm c.q. kpi.

**2 Verkoop bestaand bezit**

Voor 2021 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 2021 is opgenomen dat 6 woningen worden teruggekocht en weer worden doorverkocht. In 2021 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**

Over de activa in exploitatie wordt niet afgeschreven overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen. Over activa ten dienste van de exploitatie (kantoor, inventaris, magazijn etc) wordt wel afgeschreven. Er zijn voor 2021 investeringen begroot van € 650.000 voor implementatie nieuw ERP systeem, € 250.000 voor verbouwing kantoor Kaleidoskoop en € 25.000 voor overige investeringen.

**5 Onrendabele investeringen**

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

|                                         | <i>begroting</i><br>2021 | <i>begroting</i><br>2020 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Woningverbeteringen (groot onderhoud) | 2.864                    | 451                      |
| - Driekoppenland (nieuwbouw)            | -                        | 164                      |
| Totaal                                  | <u>2.864</u>             | <u>615</u>               |

**9 Onderhoudslasten**

|                      | <i>begroting</i><br>2021 | <i>begroting</i><br>2020 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| planmatig onderhoud  | 1.086                    | 955                      |
| klachten-onderhoud   | 651                      | 608                      |
| mutatie-onderhoud    | 151                      | 138                      |
| onderhoudskosten VVE | 9                        | 8                        |
| kosten MJOB MVE      | -                        | -                        |
| totaal               | <u>1.897</u>             | <u>1.709</u>             |

Het planmatig onderhoud onder de onderhoudslasten 2021 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 2021 hiervoor is € 3.222.000 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.

Onder klachten-onderhoud zijn drie verschillende budgetten gespecificeerd: reparatieverzoeken, asbest en BKT (badkamer, keuken, toilet). Ook reparaties als gevolg van onvoorziene omstandigheden zoals storm en hevige regenval vallen hieronder. Klachten onderhoud is hoger (€43K) dan in de begroting 2020. Dit is het gevolg van een groter budget voor BKT om verouderde badkamers, keukens en toiletten tijdig te kunnen vervangen.

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 2021 zijn (evenals voor 2020) geen kosten begroot.

|                                                          | <i>begroting</i><br>2021 | <i>begroting</i><br>2020 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>10 Leefbaarheid</b>                                   |                          |                          |
| Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen: |                          |                          |
| - Huismeester                                            | -                        | 2                        |
| - Verbinding huurders                                    | 3                        | 3                        |
| totaal                                                   | <u>3</u>                 | <u>5</u>                 |

#### 11 Lasten servicecontracten

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

|                                            | <i>begroting</i><br>2021 | <i>begroting</i><br>2020 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>12 Overige bedrijfslasten</b>           |                          |                          |
| huisvestingskosten                         | 40                       | 58                       |
| bestuurskosten                             | 52                       | 47                       |
| overige personeelslasten                   | 102                      | 102                      |
| advieskosten                               | 82                       | 56                       |
| automatisering                             | 181                      | 136                      |
| algemene bedrijfslasten                    | 79                       | 67                       |
| Obligoverplichting WSW                     | 16                       | 15                       |
| belastingen en verzekeringen               | 397                      | 431                      |
| accountant                                 | 44                       | 63                       |
| bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW) | 9                        | 8                        |
| Visitatie                                  | 1                        | 1                        |
| overige kosten VVE                         | 12                       | 12                       |
| Herziening BTW Kaleidoskoop                | 16                       | 10                       |
| Oppervlakte meting (NEN2580)               | 4                        | 31                       |
| Trainee                                    | -                        | 24                       |
| Jubileum                                   | -                        | 16                       |
| totaal                                     | <u>1.035</u>             | <u>1.078</u>             |

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2021 is t.o.v. de begroting 2020 per saldo € 43K lager. De begrote huisvestingskosten zijn lager. In 2021 is er een investering (€250K) ingerekend inzake verbouwing van de Kaleidoskoop zodat alle medewerkers op één locatie werken.

De advieskosten zijn hoger dit komt door m.n. advieskosten asbest.

De begrote automatiseringskosten zijn hoger ivm het nieuwe ERP-systeem. In 2021 is hiervoor een investering opgenomen van €650K. De investering wordt in 10 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.

De begrote accountantskosten zijn voor 2021 lager in verband met wisseling van de accountant.

De kosten voor de trainee zijn in de begroting 2021 meegenomen in de personeelskosten.

#### 13 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is voor 2021 ingerekend overeenkomstig de richtlijnen van het AW/WSW minus de structurele korting die op prinsjesdag 2020 is voorgesteld ter compensatie van het wettelijke recht op huurverlaging.

#### 14 Saneringssteun

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun opgenomen overeenkomstig de richtlijnen van AW/WSW. Over de jaren 2019 en 2020 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 01-01-2021 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>2021</i>      | <i>2020</i>      |
| <b>18 Rentelasten</b> |                  |                  |
| externe financiering  | 1.536            | 1.626            |
| financieringskosten   | 11               | 11               |
| interne lening        | -                | 59               |
|                       | <u>1.547</u>     | <u>1.696</u>     |

**19 Resultaat deelnemingen**

Er zijn geen deelnemingen.

**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. De vorig jaar aangekondigde en ingerekende verlaging van het VPB-percentage van 25% naar 21,7% (hoog tarief) is op Prinsjesdag 2020 weer geschrapt. Het hoge VPB-tarief blijft daarmee structureel 25%.

## 6. Meerjarenbegroting 2021-2025 DAEB en niet-DAEB

(\* € 1.000)

|                                                                      | Begroting<br>2021 | Begroting<br>2022 | Begroting<br>2023 | Begroting<br>2024 | Begroting<br>2025 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                           |                   |                   |                   |                   |                   |
| 1 Huren                                                              | 8.546             | 8.743             | 9.270             | 9.952             | 10.202            |
| 2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit                              | 677               | 463               | 491               | 505               | 790               |
| 3 Overige opbrengsten                                                | 289               | 297               | 302               | 309               | 317               |
| <b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>                                    | <b>9.512</b>      | <b>9.503</b>      | <b>10.063</b>     | <b>10.766</b>     | <b>11.309</b>     |
| <b>Bedrijfslasten</b>                                                |                   |                   |                   |                   |                   |
| 4 Afschrijvingen materiële vaste activa                              | 35                | 114               | 119               | 118               | 123               |
| 5a Onrendabele investeringen nieuwbouw                               | 7                 | 127               | 1.212             | 1.362             | 708               |
| 5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)              | 2.857             | 3.063             | 2.037             | 2.470             | 1.409             |
| 5c Onrendabele investeringen herclassificatie                        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 6 Lonen en salarissen                                                | 724               | 702               | 714               | 728               | 746               |
| 7 Sociale lasten                                                     | 110               | 112               | 115               | 117               | 120               |
| 8 Pensioenlasten                                                     | 128               | 124               | 126               | 128               | 131               |
| 9 Onderhoudslasten                                                   | 1.897             | 1.320             | 1.455             | 1.701             | 1.444             |
| 10 Leefbaarheid                                                      | 3                 | 3                 | 3                 | 3                 | 3                 |
| 11 Lasten servicecontracten                                          | 297               | 304               | 310               | 318               | 326               |
| 12 Overige bedrijfslasten                                            | 1.035             | 963               | 1.020             | 1.046             | 1.093             |
| 13a Verhuurderheffing                                                | 941               | 1.005             | 989               | 1.131             | 1.182             |
| 13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)                         | -50               | -318              | -1.292            | -108              | 0                 |
| 14 Saneringsheffing                                                  | 85                | 87                | 94                | 98                | 101               |
| <b>Totaal bedrijfslasten</b>                                         | <b>8.069</b>      | <b>7.606</b>      | <b>6.902</b>      | <b>9.112</b>      | <b>7.386</b>      |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                             | <b>1.443</b>      | <b>1.897</b>      | <b>3.161</b>      | <b>1.654</b>      | <b>3.923</b>      |
| <b>15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille</b> | <b>2.239</b>      | <b>1.777</b>      | <b>1.856</b>      | <b>3.017</b>      | <b>4.141</b>      |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| 16 Rentebaten                                                        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV                     | 53                | 76                | 58                | 51                | 15                |
| 18 Rentelasten (incl. interne lening)                                | -1.547            | -1.510            | -1.532            | -1.558            | -1.574            |
| <b>Totaal financiële baten en lasten</b>                             | <b>-1.494</b>     | <b>-1.434</b>     | <b>-1.474</b>     | <b>-1.507</b>     | <b>-1.559</b>     |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>     | <b>2.188</b>      | <b>2.240</b>      | <b>3.543</b>      | <b>3.164</b>      | <b>6.505</b>      |
| 19 Resultaat deelnemingen                                            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 20 Vennootschapsbelasting                                            | -504              | -677              | -904              | -739              | -787              |
|                                                                      | <b>-504</b>       | <b>-677</b>       | <b>-904</b>       | <b>-739</b>       | <b>-787</b>       |
| <b>Jaarresultaat</b>                                                 | <b>1.684</b>      | <b>1.563</b>      | <b>2.639</b>      | <b>2.425</b>      | <b>5.718</b>      |

## 7. Meerjarenbegroting 2021-2025 DAEB

(\* € 1.000)

|                                                                      | Begroting<br>2021 | Begroting<br>2022 | Begroting<br>2023 | Begroting<br>2024 | Begroting<br>2025 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                           |                   |                   |                   |                   |                   |
| 1 Huren                                                              | 7.172             | 7.322             | 7.789             | 8.405             | 8.596             |
| 2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit                              | 721               | 900               | 844               | 1.126             | 1.222             |
| 3 Overige opbrengsten                                                | 238               | 244               | 249               | 253               | 260               |
| <b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>                                    | <b>8.131</b>      | <b>8.466</b>      | <b>8.882</b>      | <b>9.784</b>      | <b>10.078</b>     |
| <b>Bedrijfslasten</b>                                                |                   |                   |                   |                   |                   |
| 4 Afschrijvingen materiële vaste activa                              | 35                | 114               | 119               | 118               | 123               |
| 5a Onrendabele investeringen nieuwbouw                               | 7                 | 127               | 1.212             | 1.362             | 708               |
| 5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)              | 2.797             | 2.941             | 2.037             | 2.419             | 1.311             |
| 5c Onrendabele investeringen herclassificatie/aankoop                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 6 Lonen en salarissen                                                | 642               | 621               | 633               | 647               | 662               |
| 7 Sociale lasten                                                     | 97                | 99                | 102               | 104               | 107               |
| 8 Pensioenlasten                                                     | 113               | 109               | 111               | 114               | 116               |
| 9 Onderhoudslasten                                                   | 1.737             | 1.099             | 1.242             | 1.536             | 1.296             |
| 10 Leefbaarheid                                                      | 3                 | 3                 | 3                 | 3                 | 3                 |
| 11 Lasten servicecontracten                                          | 242               | 248               | 253               | 259               | 266               |
| 12 Overige bedrijfslasten                                            | 917               | 853               | 904               | 928               | 969               |
| 13a Verhuurderheffing                                                | 912               | 975               | 964               | 1.107             | 1.154             |
| 13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)                         | -50               | -318              | -1.286            | -108              | 0                 |
| 14 Saneringsheffing                                                  | 71                | 73                | 79                | 82                | 83                |
| <b>Totaal bedrijfslasten</b>                                         | <b>7.523</b>      | <b>6.944</b>      | <b>6.373</b>      | <b>8.571</b>      | <b>6.798</b>      |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                             | <b>608</b>        | <b>1.522</b>      | <b>2.509</b>      | <b>1.213</b>      | <b>3.280</b>      |
| 15 <b>Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille</b> | <b>1.921</b>      | <b>1.526</b>      | <b>1.592</b>      | <b>2.602</b>      | <b>3.570</b>      |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| 16 Rentebaten (m.n. interne lening)                                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV                     | 45                | 62                | 50                | 36                | 1                 |
| 21 Dividend van niet-DAEB                                            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 18 Rentelasten                                                       | -1.547            | -1.510            | -1.532            | -1.558            | -1.574            |
| <b>Totaal financiële baten en lasten</b>                             | <b>-1.502</b>     | <b>-1.448</b>     | <b>-1.482</b>     | <b>-1.522</b>     | <b>-1.573</b>     |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>     | <b>1.027</b>      | <b>1.600</b>      | <b>2.619</b>      | <b>2.293</b>      | <b>5.277</b>      |
| 19 Resultaat niet-DAEB                                               | 942               | 419               | 686               | 605               | 946               |
| 20 Vennootschapsbelasting                                            | -285              | -456              | -663              | -474              | -507              |
|                                                                      | <b>657</b>        | <b>-37</b>        | <b>23</b>         | <b>131</b>        | <b>439</b>        |
| <b>Jaarresultaat</b>                                                 | <b>1.684</b>      | <b>1.563</b>      | <b>2.642</b>      | <b>2.424</b>      | <b>5.716</b>      |

## 8. Meerjarenbegroting 2021-2025 niet-DAEB

(\* € 1.000)

|                                                                      | Begroting<br>2021 | Begroting<br>2022 | Begroting<br>2023 | Begroting<br>2024 | Begroting<br>2025 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                           |                   |                   |                   |                   |                   |
| 1 Huren                                                              | 1.373             | 1.421             | 1.481             | 1.547             | 1.605             |
| 2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit                              | 335               | 0                 | 222               | 0                 | 165               |
| 3 Overige opbrengsten                                                | 52                | 53                | 54                | 56                | 57                |
| <b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>                                    | <b>1.760</b>      | <b>1.474</b>      | <b>1.757</b>      | <b>1.603</b>      | <b>1.827</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)              | 61                | 123               | 0                 | 51                | 98                |
| 5c Onrendabele investeringen herclassificatie                        | 378               | 437               | 575               | 621               | 597               |
| 6 Lonen en salarissen                                                | 82                | 81                | 82                | 81                | 85                |
| 7 Sociale lasten                                                     | 13                | 13                | 13                | 13                | 14                |
| 8 Pensioenlasten                                                     | 15                | 14                | 14                | 14                | 15                |
| 9 Onderhoudslasten                                                   | 160               | 221               | 213               | 164               | 148               |
| 10 Leefbaarheid                                                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 11 Lasten servicecontracten                                          | 55                | 56                | 57                | 59                | 60                |
| 12 Overige bedrijfslasten                                            | 116               | 111               | 117               | 117               | 124               |
| 13a Verhuurderheffing                                                | 29                | 30                | 25                | 24                | 28                |
| 13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)                         | 0                 | 0                 | -6                | 0                 | 0                 |
| 14 Saneringsheffing                                                  | 14                | 14                | 15                | 17                | 18                |
| <b>Totaal bedrijfslasten</b>                                         | <b>923</b>        | <b>1.100</b>      | <b>1.105</b>      | <b>1.161</b>      | <b>1.187</b>      |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                             | <b>837</b>        | <b>374</b>        | <b>652</b>        | <b>442</b>        | <b>640</b>        |
| 15 <b>Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille</b> | <b>319</b>        | <b>251</b>        | <b>265</b>        | <b>414</b>        | <b>571</b>        |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| 16 Rentebaten                                                        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV                     | 8                 | 14                | 8                 | 14                | 15                |
| 21 Dividend naar DAEB                                                | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 18 Rentelasten (interne lening)                                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal financiële baten en lasten</b>                             | <b>8</b>          | <b>14</b>         | <b>8</b>          | <b>14</b>         | <b>15</b>         |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>     | <b>1.164</b>      | <b>639</b>        | <b>925</b>        | <b>870</b>        | <b>1.226</b>      |
| 19 Resultaat deelnemingen                                            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| 20 Vennootschapsbelasting                                            | -222              | -220              | -238              | -265              | -280              |
|                                                                      | <b>-222</b>       | <b>-220</b>       | <b>-238</b>       | <b>-265</b>       | <b>-280</b>       |
| <b>Jaarresultaat</b>                                                 | <b>942</b>        | <b>419</b>        | <b>687</b>        | <b>605</b>        | <b>946</b>        |

## 9. Prognose kasstromen 2021-2025 DAEB en niet-DAEB

| (* € 1.000)                                        | Begroting<br>2021 | Begroting<br>2022 | Begroting<br>2023 | Begroting<br>2024 | Begroting<br>2025 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>Ontvangsten</i>                                 |                   |                   |                   |                   |                   |
| Huur                                               | 8.546             | 8.743             | 9.270             | 9.952             | 10.202            |
| Overige ontvangsten                                | 289               | 297               | 302               | 309               | 317               |
| Rente baten                                        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal ontvangsten</b>                          | <b>8.835</b>      | <b>9.040</b>      | <b>9.572</b>      | <b>10.261</b>     | <b>10.519</b>     |
| <i>Uitgaven</i>                                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| Personeelskosten                                   | -962              | -938              | -955              | -973              | -998              |
| Onderhoud                                          | -1.897            | -1.320            | -1.455            | -1.701            | -1.444            |
| Overige bedrijfskosten                             | -1.420            | -1.357            | -1.427            | -1.466            | -1.523            |
| Verhuurderheffing                                  | -941              | -1.005            | -989              | -1.131            | -1.182            |
| Korting verhuurderkorting                          | 50                | 318               | 1.292             | 108               | 0                 |
| Rente lasten                                       | -1.567            | -1.555            | -1.519            | -1.543            | -1.577            |
| VPB                                                | -504              | -677              | -904              | -739              | -787              |
| <b>Totaal uitgaven</b>                             | <b>-7.241</b>     | <b>-6.534</b>     | <b>-5.957</b>     | <b>-7.445</b>     | <b>-7.511</b>     |
| <b>Totaal operationele kasstroom</b>               | <b>1.594</b>      | <b>2.506</b>      | <b>3.615</b>      | <b>2.816</b>      | <b>3.008</b>      |
| <b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>              |                   |                   |                   |                   |                   |
| Verkoopontvangst bestaand bezit                    | 2.233             | 673               | 888               | 836               | 833               |
| Verkoopontvangsten na inkoop                       | 1.609             | 434               | 878               | 927               | 1.440             |
| Aankoop voor doorverkoop                           | -1.387            | -334              | -725              | -708              | -1.077            |
| Woningverbeteringen (groot onderhoud)              | -3.222            | -4.237            | -2.465            | -2.989            | -1.645            |
| STEP subsidie                                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Herontwikkeling en nieuwbouw                       | -2.284            | -9.009            | -10.387           | -4.470            | -2.375            |
| Aankoop, Woon en niet woongelegenheden             | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Investerings activa ten dienste van de exploitatie | -925              | -25               | -25               | -25               | -25               |
| <b>Totaal (des-)investeringskasstroom</b>          | <b>-3.976</b>     | <b>-12.498</b>    | <b>-11.836</b>    | <b>-6.429</b>     | <b>-2.849</b>     |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Opname lening O/G                                  | 5.253             | 9.715             | 8.111             | 3.356             | 0                 |
| Aflossingen leningen O/G (incl. interne lening)    | -5.187            | -309              | -236              | -236              | -236              |
| Aflossingen leningen U/G (interne lening)          | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal financieringskasstroom</b>               | <b>66</b>         | <b>9.406</b>      | <b>7.875</b>      | <b>3.120</b>      | <b>-236</b>       |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                        | <b>-2.316</b>     | <b>-586</b>       | <b>-346</b>       | <b>-493</b>       | <b>-77</b>        |
| Liquide middelen Primo                             | 4.497             | 2.181             | 1.595             | 1.249             | 756               |
| Mutatie                                            | -2.316            | -586              | -346              | -493              | -77               |
| <b>Liquide middelen Ultimo</b>                     | <b>2.181</b>      | <b>1.595</b>      | <b>1.249</b>      | <b>756</b>        | <b>679</b>        |

## 10. Prognose kasstromen 2021-2025 DAEB

| (* € 1.000)                                        | Begroting<br>2021 | Begroting<br>2022 | Begroting<br>2023 | Begroting<br>2024 | Begroting<br>2025 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>Ontvangsten</i>                                 |                   |                   |                   |                   |                   |
| Huur                                               | 7.172             | 7.322             | 7.789             | 8.405             | 8.596             |
| Overige ontvangsten                                | 238               | 244               | 249               | 253               | 260               |
| Rente baten                                        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal ontvangsten</b>                          | <b>7.410</b>      | <b>7.566</b>      | <b>8.038</b>      | <b>8.658</b>      | <b>8.856</b>      |
| <i>Uitgaven</i>                                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| Personeelskosten                                   | -853              | -829              | -846              | -865              | -885              |
| Onderhoud                                          | -1.737            | -1.099            | -1.242            | -1.536            | -1.296            |
| Overige bedrijfskosten                             | -1.234            | -1.177            | -1.239            | -1.273            | -1.321            |
| Verhuurderheffing                                  | -912              | -975              | -964              | -1.107            | -1.154            |
| Korting verhuurderheffing                          | 50                | 318               | 1.286             | 108               | 0                 |
| Rente lasten                                       | -1.567            | -1.555            | -1.519            | -1.543            | -1.577            |
| VPB                                                | -281              | -457              | -666              | -474              | -507              |
| <b>Totaal uitgaven</b>                             | <b>-6.534</b>     | <b>-5.774</b>     | <b>-5.190</b>     | <b>-6.690</b>     | <b>-6.740</b>     |
| <b>Totaal operationele kasstroom</b>               | <b>876</b>        | <b>1.792</b>      | <b>2.848</b>      | <b>1.968</b>      | <b>2.116</b>      |
| <b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>              |                   |                   |                   |                   |                   |
| Verkoopontvangst bestaand bezit                    | 1.312             | 1.834             | 2.051             | 2.109             | 1.812             |
| Verkoopontvangsten na inkoop                       | 943               | 434               | 516               | 927               | 1.440             |
| Aankoop voor doorverkoop                           | -786              | -334              | -411              | -708              | -1.077            |
| Woningverbeteringen (groot onderhoud)              | -3.155            | -4.096            | -2.465            | -2.920            | -1.530            |
| STEP subsidie                                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Herontwikkeling en nieuwbouw                       | -2.284            | -9.009            | -10.387           | -4.470            | -2.375            |
| Aankoop, Woon en niet woongelegenheden             | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Investerings activa ten dienste van de exploitatie | -925              | -25               | -25               | -25               | -25               |
| <b>Totaal (des-)investeringskasstroom</b>          | <b>-4.895</b>     | <b>-11.196</b>    | <b>-10.721</b>    | <b>-5.087</b>     | <b>-1.755</b>     |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Opname lening O/G                                  | 5.253             | 9.715             | 8.111             | 3.356             | 0                 |
| Aflossingen leningen O/G                           | -5.187            | -309              | -236              | -236              | -236              |
| Aflossingen leningen U/G (interne lening)          | 1.415             | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Dividend van niet-DAEB                             | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal financieringskasstroom</b>               | <b>1.481</b>      | <b>9.406</b>      | <b>7.875</b>      | <b>3.120</b>      | <b>-236</b>       |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                        | <b>-2.538</b>     | <b>2</b>          | <b>2</b>          | <b>1</b>          | <b>125</b>        |
| Liquide middelen Primo                             | 3.036             | 498               | 500               | 502               | 503               |
| Mutatie                                            | -2.538            | 2                 | 2                 | 1                 | 125               |
| <b>Liquide middelen Ultimo</b>                     | <b>498</b>        | <b>500</b>        | <b>502</b>        | <b>503</b>        | <b>628</b>        |

## 11. Prognose kasstromen 2021-2025 niet-DAEB

| (* € 1.000)                                        | Begroting<br>2021 | Begroting<br>2022 | Begroting<br>2023 | Begroting<br>2024 | Begroting<br>2025 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>Ontvangsten</i>                                 |                   |                   |                   |                   |                   |
| Huur                                               | 1.373             | 1.421             | 1.481             | 1.547             | 1.605             |
| Overige ontvangsten                                | 52                | 53                | 54                | 56                | 57                |
| Rente baten                                        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal ontvangsten</b>                          | <b>1.425</b>      | <b>1.474</b>      | <b>1.535</b>      | <b>1.603</b>      | <b>1.662</b>      |
| <i>Uitgaven</i>                                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| Personeelskosten                                   | -109              | -108              | -109              | -109              | -113              |
| Onderhoud                                          | -160              | -221              | -213              | -164              | -148              |
| Overige bedrijfskosten                             | -185              | -181              | -189              | -193              | -202              |
| Verhuurderheffing                                  | -29               | -30               | -25               | -24               | -28               |
| Korting verhuurderheffing                          | 0                 | 0                 | 6                 | 0                 | 0                 |
| Rente lasten                                       | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| VPB                                                | -222              | -220              | -238              | -265              | -280              |
| <b>Totaal uitgaven</b>                             | <b>-705</b>       | <b>-760</b>       | <b>-768</b>       | <b>-755</b>       | <b>-771</b>       |
| <b>Totaal operationele kasstroom</b>               | <b>720</b>        | <b>714</b>        | <b>767</b>        | <b>848</b>        | <b>891</b>        |
| <b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>              |                   |                   |                   |                   |                   |
| Verkoopontvangst bestaand bezit                    | 1.758             | 0                 | 301               | 0                 | 330               |
| Verkoopontvangsten na inkoop                       | 667               | 0                 | 363               | 0                 | 0                 |
| Aankoop voor doorverkoop                           | -601              | 0                 | -313              | 0                 | 0                 |
| Woningverbeteringen (groot onderhoud)              | -67               | -141              | 0                 | -69               | -115              |
| STEP subsidie                                      | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Herontwikkeling en nieuwbouw                       | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Aankoop, Woon en niet woongelegenheden             | -837              | -1.161            | -1.464            | -1.273            | -1.310            |
| Investerings activa ten dienste van de exploitatie | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal (des-)investeringskasstroom</b>          | <b>920</b>        | <b>-1.302</b>     | <b>-1.113</b>     | <b>-1.342</b>     | <b>-1.095</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                                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal financieringskasstroom</b>               | <b>-1.415</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                        | <b>225</b>        | <b>-588</b>       | <b>-346</b>       | <b>-494</b>       | <b>-204</b>       |
| Liquide middelen Primo                             | 1.459             | 1.684             | 1.096             | 750               | 256               |
| Mutatie                                            | 225               | -588              | -346              | -494              | -204              |
| <b>Liquide middelen Ultimo</b>                     | <b>1.684</b>      | <b>1.096</b>      | <b>750</b>        | <b>256</b>        | <b>52</b>         |

## 12. Kengetallen begroting 2021

| DAEB en niet-DAEB | Norm         | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------|--------------|------|------|------|------|------|
| Onderpandratio    | maximaal 70% | 39%  | 43%  | 41%  | 39%  | 37%  |

| DAEB                          | Norm              | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------|-------------------|------|------|------|------|------|
| ICR*                          | minimaal 1,40     | 1,56 | 2,15 | 2,87 | 2,27 | 2,34 |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | minimaal 15% **** | 58%  | 53%  | 48%  | 46%  | 47%  |
| LTV** (beleidswaarde)         | maximaal 85% **** | 46%  | 56%  | 59%  | 61%  | 60%  |
| Dekkingratio*** (marktwaarde) | maximaal 70%      | 45%  | 50%  | 47%  | 46%  | 43%  |

| Niet-DAEB                     | Norm          | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|-------------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ICR*                          | minimaal 1,80 | n.t.b. | n.t.b. | n.t.b. | n.t.b. | n.t.b. |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | min. 40%      | 79%    | 79%    | 79%    | 79%    | 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

\*\*\* Gesaldeerd voor interne lening. Daarnaast is de methode waarop de dekkingsratio wordt berekend aangepast. In plaats van de nominale waarde van de leningen (begroting 2020) wordt nu gerekend met de marktwaarde van de leningen.

\*\*\*\* Eind april 2020 hebben de toezichthouders Aw en WSW bekend gemaakt dat het financiële beoordelingskader met ratio's en grenswaarden is aangepast. De normen zijn hierop aangepast.

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

## 13. 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