



Meerjarenbegroting

2020 t/m 2029



Inhoud

Inleiding.....	3
Balans.....	6
Resultaat.....	7
Kasstroom overzicht.....	8
Overige gegevens	9
Woningbalans.....	10
Kengetallen totaal en ICR.....	11
Kengetallen Loan to Value en solvabiliteit.....	12
Aan te trekken financiering.....	13

Vastgesteld door Bestuur: op 31 oktober 2019 door W. van den Bosch



Goedgekeurd door RvC:

Inleiding

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) heeft haar voorgenomen activiteiten voor 2020 vastgelegd in het activiteitenplan 'Presteren naar vermogen'. De meerjarenbegroting is de financiële vertaling van het activiteitenplan 2020 en de voorgenomen activiteiten uit het ondernemingsplan 2019-2024 en de portefeuillestrategie. De meerjarenbegroting geeft het effect op de financiële continuïteit en kasstromen weer van de voorgenomen (des)investeringen, het onderhoud, het beleid en andere activiteiten voor de periode 2020 tot en met 2029.

De organisatie

Vereniging

In 2020 verwacht WOV een wijziging in het bestuur van de vereniging, zowel qua bezetting als de inhoud van de bestuursfuncties. Rekening wordt gehouden met 4 bestuursleden en 3 leden van de Raad van Commissarissen. De adviesraad bestaat uit maximaal 10 vrijwilligers benoemd uit de leden van de vereniging, die WOV gevraagd en ongevraagd kan adviseren. De leden worden op de hoogte gehouden van ontwikkelingen bij de vereniging door verschillende communicatiekanalen beter te benutten.

Versterken van de werkorganisatie

De WOV heeft in 2019 de formatie uitgebreid met een projectleider en de bedrijfsleider. De WOV zal in 2020 verder professionaliseren en investeren in de kwaliteit van de werkorganisatie door extra opleiding en training van de medewerkers. Er wordt in de begroting rekening gehouden met een extra formatieplaats. Ook is inhuur van externe expertise noodzakelijk. De WOV werkt in 2020 aan het beter beheersen van risico's, het bewaken van en verantwoorden over haar prestaties en het verder implementeren van een beleidscyclus waarbij de adviesraad en Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) tijdig betrokken worden. Ook worden de belangrijkste werkprocessen geoptimaliseerd. Hierdoor zullen ook automatiseringsuitgaven toenemen. Waar dit klantprocessen betreft, wordt bewaakt dat de persoonlijke benadering van WOV en menselijke maat behouden blijft.

Zelfstandig door meer samen te werken

Een kleine vereniging heeft veel voordelen als het gaat om de lokale verankering en toegankelijkheid voor bewoners maar is ook kwetsbaarder als het gaat om personele bezetting, compliance en kwaliteit van dienstverlening. Om risico's te verkleinen en goed zelfstandig te kunnen (blijven) functioneren is WOV in de 2^e helft van 2019 gaan samenwerken met twee andere kleinere woningcorporaties in de regio; De Vooruitgang en WormerWonen. De drie corporaties werken samen op verschillende thema's zoals automatisering, HRM, risicomangement, processen, beleidsontwikkeling en inkoop, zonder dat er sprake is van vervlechting van organisaties of financiën.

Portefeuillestrategie

Huurbeleid

In de meerjarenbegroting houdt WOV rekening met een huurprijsontwikkeling die gelijk is aan de inflatie van het voorgaande jaar. De gemiddelde huurprijs bedraagt € 528,- (per 31 dec 2018) en meer dan 90% van de woningen heeft een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 651, 2019) en is dus bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. Bij een verhuizing wordt de huurprijs aangepast. Sinds het begrotingsjaar 2019 worden de huurprijzen aangepast tot de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag en gemiddeld 80% van de maximaal toegestane huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel. WOV houdt deze begrotingsperiode het aandeel huurwoningen onder de 2^e aftoppingsgrens (€ 651 in 2019) minimaal op 80%. Ook de verduurzaming van de woningvoorraad draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen doordat de huurverhoging lager is dan de energiebesparing. In 2020 actualiseert WOV in overleg met Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) haar huurbeleid.

Verduurzaming

Vanaf 2019 vangt WOV aan met verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In een periode van 10 jaar worden meer dan 400 bestaande woningen verduurzaamd naar label A door vloer-, gevel- en dakisolatie aan te brengen en zonnepanelen te plaatsen. De gemiddelde energieindex van de woningvoorraad verbeterd van 1,69 in 2018 naar 1,1 in 2029. De doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Huursector; gemiddeld label B (EI 1,41) in 2021, is voor WOV haalbaar.

Projecten

De sloop van de 22 appartementen in complex 17 in Dr. Boomstraat is in 2019 aangevangen en de bouw van 33 nieuwe appartementen op deze locatie vangt volgens planning begin 2020 aan. In de periode 2019-2029 sloopt WOV in totaal 86 woningen en bouwt 167 nieuwe woningen. De gemiddelde restant levensduur verbetert van gemiddeld 20 jaar in 2018 tot ruim 27 jaar in 2029.

Onderhoud

In 2017 is de kwaliteit van de woningvoorraad geïnventariseerd op basis van de NEN2767. WOV streeft bij de planmatig onderhoud een minimale conditie na van 2; goed. In 2020 koppelt WOV de conditiemeting aan de onderhoudsopgave.

Financiële ratio's

Kasstromen

Het liquiditeitsoverschot dat WOV in 2019 heeft, zal in 2020 worden aangewend voor de nieuwbouw en verduurzaming van de woningen in de Doktersbuurt. Vanaf 2020 worden extra financieringen aangetrokken. De kasstroom uit operationele activiteiten in de begrotingsperiode is voldoende om de renteverplichtingen te voldoen (ICR 2,08 in 2029).

Continuïteit

Door de investeringen neemt de schuldpositie toe van € 17.136 per VHE in 2019 tot € 49.133 per VHE in 2028. De Loan to Value blijft onder de norm van maximaal 75% van de beleidswaarde.

De WOV heeft een goede financiële uitgangspositie. De ambities op het gebied van het slopen, bouwen en verduurzaming van de woningvoorraad kunnen gerealiseerd worden binnen de financiële kaders van de externe toezichthouders. De huren worden wel verhoogd, maar het gaat niet ten koste van het aandeel woningen dat bereikbaar is voor huishoudens met een laag inkomen.

Balans

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Activa												
Materiële vaste activa	147.560	151.401	161.780	169.766	172.613	178.096	180.135	190.517	194.533	199.095	204.426	218.566
DAEB vastgoed in exploitatie	142.071	145.942	156.624	164.752	167.509	172.884	174.824	185.105	189.017	193.463	198.683	212.710
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.520	4.756	4.872	4.973	5.067	5.188	5.292	5.398	5.506	5.616	5.728	5.843
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	887	635	230	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MVA ten dienste van exploitatie	82	67	54	42	37	23	19	15	10	16	15	13
Latente belastingvorderingen	44	42	40	38	36	34	32	30	28	26	24	22
Vaste activa	147.604	151.443	161.820	169.804	172.649	178.130	180.167	190.547	194.561	199.121	204.450	218.588
Huurdebiteuren	14	14	14	15	16	16	17	17	18	18	18	19
Belastingen premies soc verzekeringen	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende activa	49	99	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
Overige vorderingen	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Liquide middelen	4.732	1.578	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wlopende activa	4.812	1.694	67	68	69	69	70	70	71	71	71	72
Totaal activa	152.416	153.137	161.887	169.872	172.718	178.199	180.236	190.617	194.631	199.192	204.521	218.660
Passiva												
Overige reserves	29.342	28.310	26.424	31.819	32.842	34.804	37.219	36.708	37.721	41.776	43.457	39.417
Jaarresultaat boekjaar	0	1.656	4.999	1.332	2.050	2.039	1.909	4.280	4.891	2.835	2.576	8.122
Herwaarderingsreserve	101.684	102.716	106.258	105.863	106.171	106.259	105.883	108.302	111.569	112.405	113.559	120.175
Eigen vermogen	131.026	132.682	137.681	139.013	141.063	143.102	145.010	149.290	154.181	157.015	159.592	167.714
Voorzieningen	2.099	2.099	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen	2.099	2.099	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leningen o/g	17.983	17.136	22.864	29.565	30.357	33.760	33.883	39.885	39.008	40.684	43.365	49.245
Waarborgsommen	322	322	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
Overige voorzieningen	45	45	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
Toegerekende rente	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Langlopende schulden	18.420	17.573	23.316	30.017	30.809	34.212	34.335	40.337	39.460	41.136	43.817	49.697
Schulden aan leveranciers	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
Belastingen premies sociale verz	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227
Overlopende passiva	171	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Opgelopen rente leningen o/g	283	270	292	329	332	372	377	476	477	526	599	736
Kortlopende schulden	871	784	806	843	846	885	891	990	991	1.040	1.113	1.250
Totaal passiva	152.416	153.137	161.887	169.872	172.718	178.199	180.236	190.617	194.631	199.192	204.521	218.660

Resultaat

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Huuropbrengsten	6.572	6.848	7.287	7.566	7.770	7.952	8.108	8.516	8.714	8.828	9.303
Overige bedrijfsopbrengsten	279	295	295	295	295	294	294	294	293	293	292
Bedrijfsopbrengsten	6.851	7.143	7.582	7.861	8.065	8.247	8.402	8.810	9.007	9.121	9.595
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-14	-13	-12	-12	-14	-4	-4	-4	-2	-2	-2
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-5.511	-2.825	-3.504	-2.948	-3.526	-3.799	-2.544	-455	-3.017	-3.952	-224
Erfpacht	-89	-89	-89	-89	-89	-88	-86	-84	-83	-75	-67
Personeelslasten	-422	-539	-551	-565	-579	-593	-608	-623	-639	-655	-671
Onderhoudskosten	-1.550	-1.520	-1.447	-1.336	-1.592	-1.027	-1.693	-1.992	-1.714	-1.951	-2.158
Bedrijfskosten	-508	-585	-599	-613	-628	-644	-660	-677	-694	-711	-729
Belastingen	-604	-608	-637	-657	-670	-680	-688	-717	-730	-733	-766
Verzekeringen	-44	-44	-46	-47	-48	-49	-50	-52	-53	-53	-55
Verhuurderheffing	-1.105	-500	-1.297	-1.382	-1.342	-1.378	-1.385	-1.441	-1.472	-1.497	-1.517
Overige bedrijfslasten	-238	-316	-322	-330	-338	-346	-283	-290	-297	-304	-311
Bedrijfslasten	-10.084	-7.039	-8.505	-7.978	-8.826	-8.610	-8.000	-6.336	-8.700	-9.932	-6.500
Bedrijfsresultaat	-3.233	104	-923	-118	-761	-363	401	2.474	307	-811	3.095
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.768	5.950	3.143	3.218	3.762	3.532	5.047	3.814	3.904	4.966	6.941
Rentebaten	0	0	0	0	0	1	1	1	2	2	2
Rentelasten	-562	-569	-629	-670	-716	-764	-878	-984	-1.044	-1.173	-1.392
Overige financiële kosten	-12	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14
Saldo financiële baten en lasten	-574	-584	-644	-684	-730	-778	-892	-997	-1.057	-1.185	-1.404
Resultaat voor belasting	1.961	5.470	1.576	2.416	2.271	2.391	4.557	5.290	3.154	2.970	8.632
Te betalen VPB	-271	-283	-231	-340	-235	-499	-325	-434	-345	-409	-512
Jaarresultaat	1.690	5.188	1.346	2.075	2.036	1.892	4.231	4.857	2.809	2.560	8.120
Mutatie eigen vermogen (controle)	1.690	5.188	1.346	2.075	2.036	1.892	4.231	4.857	2.809	2.560	8.120

Kasstroom overzicht

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Cashflow operationele activiteiten	1.326	2.164	1.757	1.821	1.854	2.171	1.833	1.504	1.975	1.622	1.542
Ontvangsten	6.851	7.143	7.581	7.860	8.065	8.247	8.402	8.810	9.009	9.122	9.596
Uitgaven	-5.416	-5.045	-5.826	-6.041	-6.213	-6.078	-6.572	-7.308	-7.036	-7.503	-8.055
Erfpacht	-89	-89	-89	-89	-89	-88	-86	-84	-83	-75	-67
<i>Personeelskosten</i>	-422	-539	-551	-565	-579	-593	-608	-623	-639	-655	-671
Lonen en salarissen	-315	-404	-413	-423	-434	-445	-456	-467	-479	-491	-503
Sociale lasten	-58	-75	-77	-79	-81	-83	-85	-87	-89	-91	-93
Pensioenlasten	-48	-60	-61	-63	-64	-66	-68	-69	-71	-73	-75
<i>Lasten onderhoud</i>	-1.550	-1.520	-1.447	-1.336	-1.592	-1.027	-1.693	-1.992	-1.714	-1.951	-2.158
Planmatig onderhoud	-762	-628	-521	-429	-605	-59	-666	-971	-648	-831	-994
Klachtenonderhoud	-479	-490	-508	-491	-549	-540	-559	-558	-576	-607	-627
Mutatieonderhoud	-260	-348	-360	-356	-374	-361	-397	-391	-413	-434	-456
Overig onderhoud	-49	-54	-57	-61	-64	-67	-70	-73	-77	-79	-81
<i>Bedrijfskosten</i>	-508	107	-599	-613	-628	-644	-660	-677	-694	-711	-729
Overige personeelskosten	-24	-30	-31	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-36	-37
Huisvestingskosten	-24	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12
Bestuurskosten	-62	-80	-82	-84	-86	-88	-90	-93	-95	-97	-100
Automatiseringskosten	-82	-150	-153	-157	-161	-165	-169	-173	-178	-182	-187
Overige algemene kosten	-315	-315	-322	-330	-338	-347	-356	-364	-374	-383	-393
Correctie Verhuurderheffing	0	692	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen	-604	-608	-637	-657	-670	-680	-688	-717	-730	-733	-766
Verzekeringen	-44	-44	-46	-47	-48	-49	-50	-52	-53	-53	-55
Verhuurderheffing	-1.105	-1.192	-1.297	-1.382	-1.342	-1.378	-1.385	-1.441	-1.472	-1.497	-1.517
<i>Overige bedrijfskosten</i>	-238	-316	-322	-330	-338	-346	-283	-290	-297	-304	-311
Uitgaven leefbaarheid	-28	-28	-29	-29	-30	-31	-31	-32	-32	-33	-33
Bijdrage heffing AW	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Saneringssteun	0	-65	-66	-67	-69	-70	0	0	0	0	0
Leveringen en diensten	-177	-190	-194	-199	-204	-209	-214	-220	-225	-231	-237
Overige bedrijfskosten	-25	-25	-26	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33
<i>Rentelasten</i>	-574	-547	-593	-667	-677	-759	-780	-984	-995	-1.101	-1.255
Rentelasten leningen o/g	-574	-547	-593	-667	-677	-759	-780	-984	-995	-1.101	-1.255
<i>Overige financiële kosten</i>	-12	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-14
Rente waarborgsommen	-4	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Overige rentelasten	-4	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Borgstellingsvergoeding WSW	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
VPB	-271	-283	-231	-340	-235	-499	-325	-434	-345	-409	-512
Mutaties balansposten	-109	67	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<i>Mutatie langlopende activa excl. MVA</i>	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<i>Mutatie kortlopende activa excl. liquide middelen</i>	-36	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Mutatie langlopende passiva excl. leningen</i>	-75	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow (des)investeringen	-3.599	-9.282	-8.444	-2.589	-5.260	-2.311	-7.884	-661	-3.677	-4.319	-7.424
Cashflow financieringsactiviteiten	-847	5.505	6.687	768	3.406	140	6.051	-843	1.703	2.697	5.882
Toename geldmiddelen	-3.120	-1.612	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Overige gegevens

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal sloop	0	-20	0	0	-6	0	-16	-8	0	-4	-32	0
Aantal nieuwbouw huur	0	0	42	22	0	6	0	30	0	0	18	49
Aantal verhuureenheden ultimo jaar totaal	1.032	1.012	1.054	1.076	1.070	1.076	1.060	1.082	1.082	1.078	1.064	1.113
Aantal verhuureenheden ultimo jaar	1.032	1.012	1.054	1.076	1.070	1.076	1.060	1.082	1.082	1.078	1.064	1.113
Aantal woonegelegenheden totaal	1.030	1.010	1.052	1.074	1.068	1.074	1.058	1.080	1.080	1.076	1.062	1.110
Aantal zelfstandige woonegelegenheden	1.030	1.010	1.052	1.074	1.068	1.074	1.058	1.080	1.080	1.076	1.062	1.110
Aantal niet-woonegelegenheden	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
Investering Investering overig (aantallen)	0	50	50	50	47	51	49	51	45	47	48	46
Investering Investering verduurzaming (aantallen)	0	58	49	72	29	68	34	49	7	51	20	0
Aantal verbeteringen	0	108	99	122	76	119	83	100	52	98	68	46
Aantal mutaties	0	42	47	51	71	49	67	57	56	54	55	60
Aantal gewogen VHE's totaal (kostenfactor)	1.032	1.012	1.054	1.076	1.070	1.076	1.060	1.082	1.082	1.078	1.064	1.113
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor)	1.032	1.012	1.054	1.076	1.070	1.076	1.060	1.082	1.082	1.078	1.064	1.113
LEVENSDUREN												
Restant levensduur (totaal)	20	20,9	22,5	24,1	23,9	25	25,2	26,4	25,6	26	26,6	26,7
Restant levensduur (DAEB)	20	20,8	22,4	24	23,9	25	25,2	26,4	25,6	26,1	26,8	26,9
Restant levensduur (Niet-DAEB)	23	23,3	26,2	26,5	25,5	25,8	24,8	23,8	22,8	21,8	20,8	19,8
ENERGIE-INDICES												
Energie-index (totaal)	1,69	1,61	1,52	1,42	1,39	1,32	1,29	1,22	1,22	1,2	1,15	1,12
Energie-index (DAEB)	1,69	1,62	1,52	1,42	1,4	1,32	1,29	1,22	1,22	1,2	1,15	1,11
Energie-index (Niet-DAEB)	1,41	1,36	1,3	1,23	1,23	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
HUURGEGEVENS												
Huidige huur	6.554	6.629	7.172	7.508	7.669	7.919	8.034	8.436	8.648	8.832	9.008	9.654
Gewenste huur	7.633	7.619	8.144	8.433	8.533	8.743	8.787	9.145	9.328	9.481	9.570	10.195
Maximale huur	9.600	9.616	10.278	10.649	10.785	11.052	11.106	11.583	11.815	12.014	12.194	13.000
Markthuurstuur	12.279	12.273	12.838	13.198	13.353	13.654	13.702	14.131	14.413	14.641	14.721	15.440
VERHUURDERHEFFING												
WOZ-waardecap primo jaar		250.000	270.000	285.660	296.801	302.737	308.791	314.967	321.267	327.692	334.246	340.931
PARAMETERS												
Prijsinflatie (%)	1,60	2,60	1,50	1,70	1,90	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Looninflatie (%)	2,06	2,50	2,30	2,30	2,40	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Bouwindex (%)	10,90	3,50	2,90	2,30	2,40	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Onderhoudsindex (%)	2,76	3,50	2,90	2,30	2,40	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Marktindex (%)	8,40	5,80	3,90	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Korte rente (%)	-0,29	-0,33	-0,27	-0,11	0,24	0,66	0,98	1,18	1,34	1,49	1,65	1,84
Opslag korte rente (%)	-0,80	-0,26	-0,12	-0,12	-0,08	0,05	0,18	0,32	0,45	0,55	0,63	0,66
Korte rente + opslag (%)	-1,09	-0,59	-0,39	-0,23	0,16	0,71	1,16	1,50	1,79	2,04	2,28	2,50
Lange rente (%)	0,82	0,20	0,40	0,60	1,10	1,50	1,90	2,16	2,40	2,61	2,80	2,96
Opslag lange rente (%)	0,55	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Lange rente + opslag (%)	1,37	0,95	1,15	1,35	1,85	2,25	2,65	2,91	3,15	3,36	3,55	3,71

Woningbalans

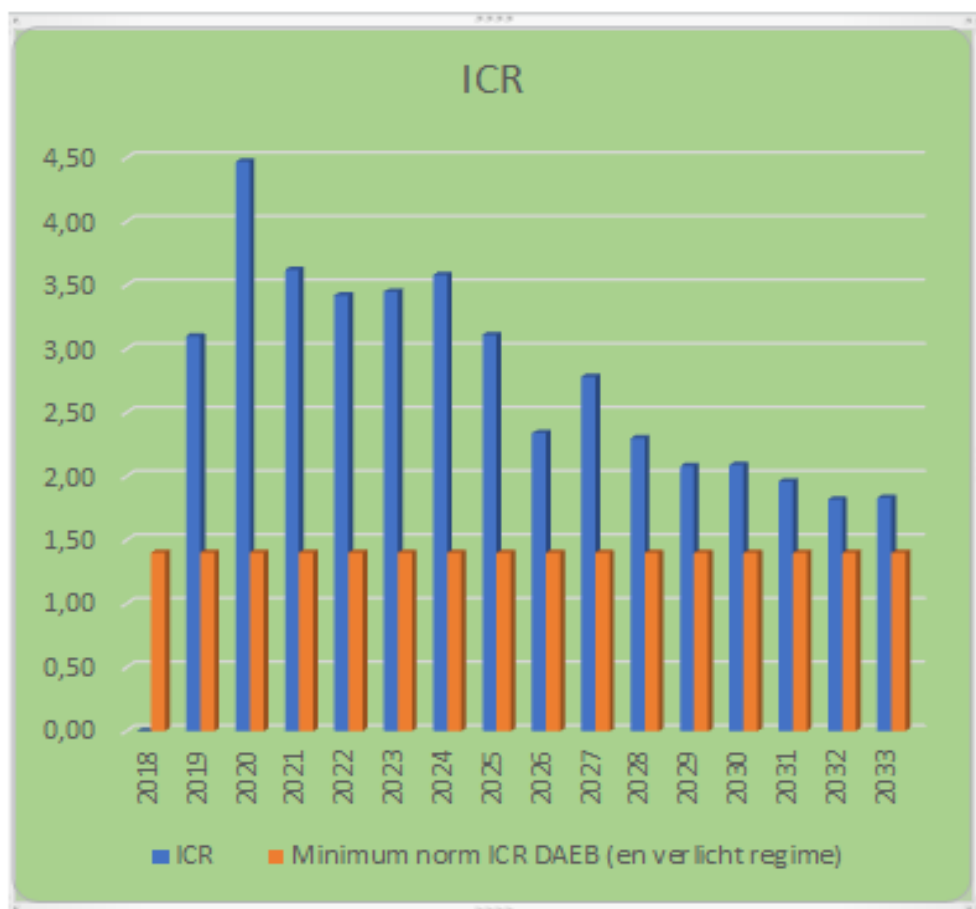
Overzicht woningbalans totaal

Huurcategorieën		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Goedkoop	Ondergrens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bovengrens	417	424	435	442	450	458	467	477	486	496	506	516
Betaalbaar 1+2 pers	Ondergrens	417	424	435	442	450	458	467	477	486	496	506	516
	Bovengrens	597	607	623	633	643	656	669	682	696	710	724	738
Betaalbaar 3+ pers	Ondergrens	597	607	623	633	643	656	669	682	696	710	724	738
	Bovengrens	640	651	668	678	690	703	717	731	746	761	776	791
Duur tot huurtoeslaggrens	Ondergrens	640	651	668	678	690	703	717	731	746	761	776	791
	Bovengrens	711	720	739	750	763	778	793	809	825	842	858	876
Duur boven huurtoeslaggrens	Ondergrens	711	720	739	750	763	778	793	809	825	842	858	876
Aantal VHE's	DAEB	1009	989	1031	1053	1047	1053	1037	1059	1059	1055	1041	1090
Aantal VHE's	Niet-DAEB	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Totaal	DAEB	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal woongelegenheden		1009	989	1031	1053	1047	1053	1037	1059	1059	1055	1041	1089
Aantal niet-woongelegenheden		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Goedkoop		240	214	205	189	173	160	142	133	125	119	99	94
Betaalbaar 1+2 pers		427	439	483	507	518	531	537	565	570	559	563	621
Betaalbaar 3+ pers		152	149	147	157	163	170	170	171	176	188	192	190
Duur tot huurtoeslaggrens		151	128	142	149	145	146	148	153	154	156	155	154
Duur boven huurtoeslaggrens		39	59	54	51	48	46	40	37	34	33	32	30
Totaal	Niet-DAEB	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal woongelegenheden		21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Aantal niet-woongelegenheden		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Goedkoop		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar 1+2 pers		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar 3+ pers		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duur tot huurtoeslaggrens		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duur boven huurtoeslaggrens		21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21

Kengetallen totaal

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	3,1	4,47	3,62	3,42	3,45	3,58	3,11	2,34	2,78	2,3	2,08
Minimum norm ICR DAEB	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit beleidswaard	60,00%	54,60%	44,00%	43,00%	38,20%	38,20%	30,70%	32,80%	31,00%	28,30%	23,90%
Minimum norm Solvabilite	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loan to Value beleidswaard	35,20%	43,20%	53,90%	54,80%	59,60%	59,60%	67,10%	64,90%	66,70%	69,30%	73,70%
Maximum norm LTV beleid	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Dekkingsratio marktwaard	11,70%	14,50%	17,80%	18,00%	19,40%	19,20%	21,40%	20,60%	21,00%	21,80%	23,10%
Maximum norm Dekkingsr	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aan te trekken financierin	6.358.000	8.170.000	3.055.000	5.975.000	3.301.000	9.475.000	3.390.000	6.325.000	7.969.000	11.960.000	8.312.000

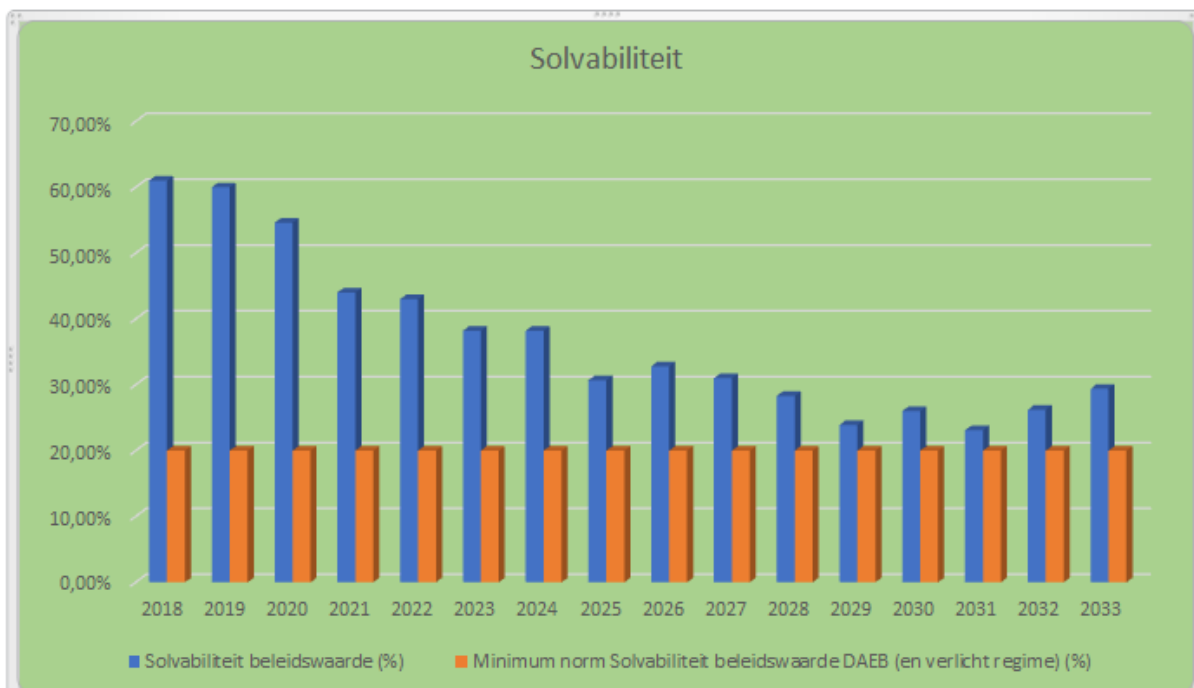
Kengetallen ICR



Kengetallen Loan to Value



Kengetallen solvabiliteit



Aan te trekken financiering

