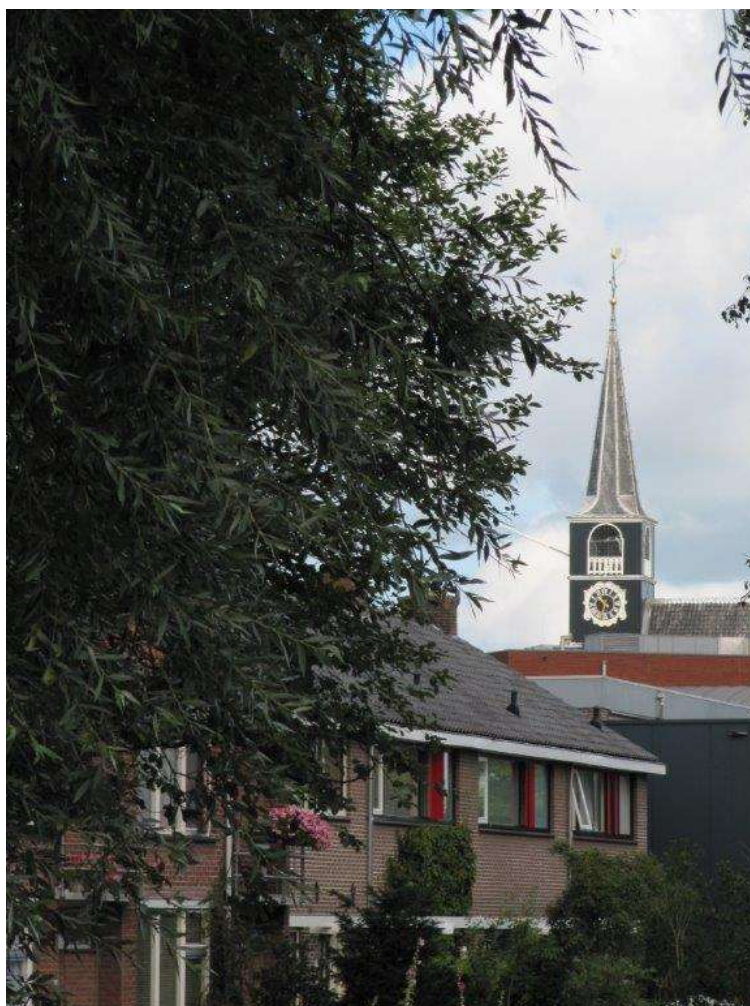




Meerjarenbegroting 2019 t/m 2028



Inhoud

Inleiding	3
Balans	4
Resultaat.....	5
Kasstroom overzicht.....	6
Overige gegevens	7
Kengetallen.....	8

Inleiding

Organisatie

De beleidsontwikkeling die we in gang hebben gezet en het onderzoek wat we hebben laten doen naar de toekomstbestendigheid van de WOV heeft zoveel nieuwe mogelijkheden opgeleverd dat we nu in de begroting rekening gehouden hebben met een extra FTE in de vorm van een bedrijfsleider. De overige personele bezetting en de bestaande huisvesting blijven redelijk stabiel.

Regelgeving

Met ingang van verslagjaar 2016 is door de nieuwe Woningwet de marktwaarde voorgeschreven als waarderingsgrondslag. De gehanteerde waarderingsgrondslag is bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Tevens is er geen sprake meer van afschrijvingen in de resultatenrekening. Daar tegenover staan voortaan niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Woningplitsingen aan de Lisweg: nog steeds is één splitsing per jaar opgenomen in de begroting. De investeringen in de herstructurering van complex 17 zijn verwerkt in de meerjarenbegroting voor een totaal investeringsbedrag van € 4.500.000 en voor complex Kerkbuurt 83-87 voor een totaal investeringsbedrag van € 2.000.000. Oplevering vindt plaats in respectievelijk 2020 en 2021.

Liquide middelen

In 2014 hebben we meer geleend dan strikt noodzakelijk was, vooruitlopend op andere projecten, die geen doorgang hebben gevonden. Gemiddeld hebben we dit jaar 4,5 miljoen aan liquide middelen voorhanden. Voornemens was de tweede helft 2018 te starten met de verduurzaming. Dat gaan we ook doen, maar gezien de extra tijd die we nodig hebben gehad voor de voorbereidingen, zullen een kleiner deel van deze liquide middelen in 2018 aangesproken worden. We starten met een pilot en gaan 4 woningen verduurzamen. In 2019 zal de rest van het project volgen en zullen de liquide middelen volledig gebruikt worden. Er zal in 2019 ook een eerste aanvraag voor een nieuwe lening worden gedaan.

In ongeveer 13 jaar kan de WOV een groot deel van haar bezit verduurzamen in de vorm van vloer- en dakisolatie. Waarvoor er t/m 2031 98 miljoen nieuw geleend dient te worden. In die zelfde periode wordt er ook 65 miljoen afgelost. In het maximale programma kan 59% van het bezit worden aangepakt. Wij verwijzen u voor een uitgebreide toelichting naar de Portefeuillestrategie 2017-2027 en bijbehorende financiële paragraaf, waarin de gewenste investeringen in de toekomst zijn opgenomen.

Toekomst en Streefwaarden

We kijken met vertrouwen naar de toekomst. Onze uitgangspositie is goed. De portefeuillestrategie geeft richting en zet nu al veel in gang. Nog niet alle ruimte om te ondernemen is ingevuld. Het nieuwe concept ondernemingsplan trekt wel al de lijn door voor de komende jaren. Een lijn van; meer presteren naar vermogen. Uiteraard houden wij op diverse manieren controle op onze (financiële) prestaties en bijbehorende risico's. Zou houden wij rekening met o.a. de prestatie-indicatoren waar het WSW op stuurt, inclusief de bijbehorende normen.

Balans

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Activa											
Materiële vaste activa	132.194	135.346	144.268	157.384	161.834	165.719	169.875	174.548	175.735	186.471	190.619
DAEB vastgoed in exploitatie	127.427	130.669	139.530	152.428	156.795	160.586	164.655	169.239	170.335	180.968	185.018
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.917	4.055	4.144	4.375	4.462	4.567	4.658	4.752	4.847	4.944	5.042
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	775	560	544	544	544	544	544	544	544	544	544
MVA ten dienste van exploitatie	76	62	49	38	33	22	18	14	10	16	15
Latente belastingvorderingen	44	42	40	38	36	34	32	30	28	26	24
Vaste activa	132.238	135.388	144.308	157.422	161.870	165.753	169.907	174.578	175.763	186.497	190.643
Huurdebiteuren	10	10	10	11	12	12	13	13	13	13	14
Overige vorderingen	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Liquide middelen	5.278	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa	5.291	13	13	14	15	15	16	16	16	16	17
Totaal activa	137.528	135.401	144.321	157.436	161.885	165.768	169.922	174.594	175.780	186.514	190.660
Passiva											
Overige reserves	31.516	33.245	35.138	36.987	38.665	40.100	41.639	43.284	45.225	46.987	48.263
Herwaarderingsreserve	86.168	81.428	83.943	84.270	85.201	84.706	86.522	87.815	88.355	91.621	92.459
Eigen vermogen	117.685	114.673	119.081	121.256	123.866	124.807	128.162	131.100	133.580	138.609	140.722
Leningen o/g	17.983	19.737	23.999	34.577	36.089	39.008	39.761	41.432	40.652	45.706	47.742
Waarborgsommen	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
Overige voorzieningen	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
Toegerekende rente	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
Langlopende schulden	18.408	20.162	24.424	35.001	36.514	39.433	40.186	41.857	41.077	46.131	48.167
Schulden aan leveranciers	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Belastingen premies sociale verz	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252
Overlopende passiva	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
Nog te betalen VPB	678	-201	2	201	500	472	502	530	20	571	517
Opgelopen rente leningen o/g	283	291	339	502	531	580	598	632	628	727	779
Kortlopende schulden	1.436	565	816	1.179	1.506	1.528	1.575	1.638	1.123	1.774	1.771
Totaal passiva	137.528	135.401	144.321	157.436	161.885	165.768	169.922	174.594	175.780	186.514	190.660

Resultaat

Resultatenrekening WOV	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Huuropbrengsten	6.463	6.594	6.803	7.332	7.768	8.010	8.231	8.448	8.592	8.761	9.256
Huurinkomsten	6.482	6.614	6.824	7.354	7.791	8.034	8.256	8.474	8.617	8.787	9.283
Huurderving	-19	-20	-20	-22	-23	-24	-25	-25	-26	-26	-28
Overige bedrijfsopbrengsten	275	279	278	277	277	277	277	277	276	276	276
Contributie lidmaatschap	30	34	33	32	32	32	32	32	31	31	31
Leveringen en diensten	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
Overige bedrijfsopbrengsten	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Bedrijfsopbrengsten	6.738	6.873	7.081	7.609	8.044	8.287	8.508	8.725	8.868	9.037	9.532
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedpor	-14	-14	-12	-12	-12	-12	-4	-4	-4	-2	-2
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuil	-286	-7.867	-1.960	-4.439	-2.376	-3.730	-1.501	-2.115	-2.915	-1.585	-2.885
Resultaat sloop	-140	-2.611	-1.807	-723	0	0	0	0	-2.306	0	0
Onrendabele investeringen	-146	-5.256	-153	-3.715	-2.376	-3.730	-1.501	-2.115	-609	-1.585	-2.885
Erfpacht	-89	-87	-77	-69	-69	-69	-69	-69	-68	-67	-67
Personeelslasten	-358	-435	-447	-459	-470	-482	-494	-506	-519	-532	-582
Lonen en salarissen	-274	-325	-334	-343	-351	-360	-369	-378	-388	-398	-435
Sociale lasten	-43	-60	-62	-63	-65	-66	-68	-70	-72	-73	-80
Pensioenlasten	-41	-50	-51	-53	-54	-55	-57	-58	-60	-61	-67
Onderhoudskosten	-1.379	-1.630	-1.272	-1.296	-1.263	-1.669	-1.683	-1.632	-1.862	-1.544	-2.194
Planmatig onderhoud	-515	-790	-456	-426	-413	-695	-713	-631	-866	-525	-1.070
Klachtenonderhoud	-486	-497	-482	-499	-489	-556	-550	-561	-577	-584	-651
Mutatieonderhoud	-324	-293	-285	-323	-309	-365	-363	-374	-350	-363	-400
Overig onderhoud	-54	-51	-49	-48	-51	-54	-57	-66	-69	-72	-74
Bedrijfskosten	-435	-524	-538	-552	-566	-580	-595	-610	-625	-640	-700
Overige personeelskosten	-15	-25	-26	-26	-27	-28	-28	-29	-30	-31	-33
Huisvestingskosten	0	-25	-26	-26	-27	-28	-28	-29	-30	-31	-33
Bestuurskosten	-64	-64	-65	-67	-69	-70	-72	-74	-76	-78	-85
Automatiseringskosten	-64	-85	-87	-90	-92	-94	-97	-99	-101	-104	-114
Overige algemene kosten	-294	-325	-334	-343	-351	-360	-369	-378	-388	-398	-435
Belastingen	-623	-618	-628	-666	-698	-714	-728	-743	-751	-761	-800
Verzekeringen	-34	-45	-45	-47	-49	-50	-51	-52	-53	-53	-56
Verhuurderheffing	-1.080	-1.088	-1.184	-1.275	-1.363	-1.341	-1.373	-1.406	-1.438	-1.436	-1.510
Overige bedrijfslasten	-287	-311	-315	-320	-328	-336	-279	-286	-293	-300	-308
Bedrijfslasten	-4.586	-12.618	-6.479	-9.135	-7.193	-8.983	-6.776	-7.422	-8.527	-6.919	-9.103
Bedrijfsresultaat	2.152	-5.745	602	-1.526	851	-696	1.733	1.303	341	2.118	428
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefe	-574	3.127	4.458	4.763	3.311	3.238	3.320	3.412	3.435	4.854	3.727
Rentelasten leningen en ov fin kosten	-600	-595	-650	-860	-1.052	-1.129	-1.196	-1.246	-1.277	-1.372	-1.525
Saldo financiële baten en lasten	-600	-595	-650	-860	-1.052	-1.129	-1.196	-1.246	-1.277	-1.372	-1.525
Resultaat voor belasting	978	-3.212	4.410	2.376	3.109	1.413	3.857	3.468	2.500	5.600	2.630
Te betalen VPB	-678	201	-2	-201	-500	-472	-502	-530	-20	-571	-517
Jaarresultaat	300	-3.011	4.408	2.175	2.609	941	3.355	2.938	2.480	5.029	2.113

Kasstroom overzicht

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cashflow operationele activiteiten	1.842	874	2.175	2.227	2.015	1.468	1.588	1.710	1.452	2.413	1.272
<i>Ontvangsten</i>	6.738	6.873	7.081	7.608	8.044	8.287	8.509	8.726	8.869	9.038	9.532
Huur	6.463	6.594	6.803	7.331	7.767	8.010	8.231	8.448	8.591	8.760	9.255
Huurinkomsten	6.482	6.614	6.824	7.354	7.791	8.034	8.256	8.474	8.617	8.787	9.283
Huurderiving	-19	-20	-20	-22	-23	-24	-25	-25	-26	-26	-28
Mutatie Huurdebiteuren	0	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0	-1
Overige bedrijfsopbrengsten	275	279	278	277	277	277	277	277	276	276	276
Contributie lidmaatschap	30	34	33	32	32	32	32	32	31	31	31
Leveringen en diensten	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
Overige bedrijfsopbrengsten	50	50	50	50	51	50	51	51	51	52	51
<i>Uitgaven</i>	-4.898	-6.001	-4.907	-5.383	-6.031	-6.821	-6.923	-7.018	-7.420	-6.627	-8.263
Erfpacht	-89	-87	-77	-69	-69	-69	-69	-69	-68	-67	-67
Personeelskosten	-358	-435	-447	-459	-470	-482	-494	-506	-519	-532	-582
Lonen en salarissen	-274	-325	-334	-343	-351	-360	-369	-378	-388	-398	-435
Sociale lasten	-43	-60	-62	-63	-65	-66	-68	-70	-72	-73	-80
Pensioenlasten	-41	-50	-51	-53	-54	-55	-57	-58	-60	-61	-67
Lasten onderhoud	-1.379	-1.630	-1.272	-1.296	-1.263	-1.669	-1.683	-1.632	-1.862	-1.544	-2.194
Planmatig onderhoud	-515	-790	-456	-426	-413	-695	-713	-631	-866	-525	-1.070
Klachtenonderhoud	-486	-497	-482	-499	-489	-556	-550	-561	-577	-584	-651
Mutatieonderhoud	-324	-293	-285	-323	-309	-365	-363	-374	-350	-363	-400
Overig onderhoud	-54	-51	-49	-48	-51	-54	-57	-66	-69	-72	-74
Bedrijfskosten	-435	-524	-538	-552	-566	-580	-595	-610	-625	-640	-700
Overige personeelskosten	-15	-25	-26	-26	-27	-28	-28	-29	-30	-31	-33
Huisvestingskosten	0	-25	-26	-26	-27	-28	-28	-29	-30	-31	-33
Bestuurskosten	-64	-64	-65	-67	-69	-70	-72	-74	-76	-78	-85
Automatiseringskosten	-64	-85	-87	-90	-92	-94	-97	-99	-101	-104	-114
Overige algemene kosten	-294	-325	-334	-343	-351	-360	-369	-378	-388	-398	-435
Belastingen	-623	-618	-628	-666	-698	-714	-728	-743	-751	-761	-800
Verzekeringen	-34	-45	-45	-47	-49	-50	-51	-52	-53	-53	-56
Verhuurderheffing	-1.080	-1.088	-1.184	-1.275	-1.363	-1.341	-1.373	-1.406	-1.438	-1.436	-1.510
Overige bedrijfskosten	-287	-311	-315	-320	-328	-336	-279	-286	-293	-300	-308
Uitgaven leefbaarheid	-30	-29	-29	-29	-30	-31	-32	-32	-33	-33	-34
Bijdrage heffing AW	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10
Saneringssteun	-84	-64	-62	-62	-63	-65	0	0	0	0	0
Leveringen en diensten	-140	-183	-188	-193	-198	-203	-208	-213	-218	-224	-229
Overige bedrijfskosten	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31	-32	-33	-34
Rentelasten leningen o/g	-601	-574	-590	-684	-1.012	-1.067	-1.166	-1.200	-1.269	-1.261	-1.461
Overige financiële kosten en ov rentelasten	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-13	-14	-14
VPB	0	-678	201	-2	-201	-500	-472	-502	-530	-20	-571
Mutatie Latente belastingvorderingen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Cashflow (des)investeringen	-361	-7.906	-6.437	-12.805	-3.527	-4.388	-2.341	-3.381	-672	-7.468	-3.307
Cashflow financieringsactiviteiten	-821	1.755	4.261	10.578	1.512	2.920	752	1.671	-780	5.055	2.036
Toename geldmiddelen	661	-5.278	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Overige gegevens

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Aantal sloop	-1	-28	-32	-6	0	0	0	0	-20	0	0
Aantal nieuwbouw huur	0	12	45	57	6	0	0	0	0	36	0
Aantal verhuureenheden ultimo jaar totaal	1.032	1.016	1.029	1.080	1.086	1.086	1.086	1.086	1.066	1.102	1.102
Aantal verhuureenheden ultimo jaar	1.032	1.016	1.029	1.080	1.086	1.086	1.086	1.086	1.066	1.102	1.102
Aantal woongelegenheden totaal	1.030	1.014	1.027	1.077	1.083	1.083	1.083	1.083	1.063	1.099	1.099
Aantal zelfstandige woongelegenheden	1.030	1.014	1.027	1.077	1.083	1.083	1.083	1.083	1.063	1.099	1.099
Aantal niet-woongelegenheden totaal	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
Aantal niet-woongelegenheden	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
Investering Investering overig (aantallen)	50	50	49	45	51	47	51	43	46	46	46
Investering Investering verduurzaming (aantallen)	0	107	0	72	29	68	34	49	7	27	44
Aantal verbeteringen	50	157	49	117	80	115	85	92	53	73	90
Aantal mutaties	51	47	51	54	78	56	82	62	64	56	62
Aantal gewogen VHE's totaal (kostenfactor)	1.032	1.016	1.029	1.080	1.086	1.086	1.086	1.086	1.066	1.102	1.102
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor)	1.032	1.016	1.029	1.080	1.086	1.086	1.086	1.086	1.066	1.102	1.102
LEVENSDUREN											
Restant levensduur (totaal)	19	22	23	25	25	26	26	26	26	26	27
ENERGIE-INDICES											
Energie-index (totaal)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
HUURGEGEVENS											
Huidige huur	6.559	6.669	7.053	7.655	7.927	8.142	8.371	8.577	8.658	9.172	9.395
Gewenste huur	7.689	7.697	7.985	8.553	8.780	8.955	9.134	9.317	9.334	9.831	10.027
Maximale huur	9.682	9.748	10.194	10.955	11.248	11.473	11.702	11.936	11.961	12.616	12.869
Markthuur	11.372	11.370	11.672	12.290	12.595	12.847	13.104	13.366	13.359	13.934	14.213
VERHUURDERHEFFING											
WOZ-waardecap primo jaar	250.000	269.000	293.210	309.337	315.523	321.834	328.270	334.836	341.533	348.363	355.330
PARAMETERS											
Prijsinflatie (%)	1,5	2,3	2,2	2,1	2	2	2	2	2	2	2
Looninflatie (%)	2,1	3,1	2,8	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Bouwindex (%)	5,6	4,2	2,8	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Onderhoudsindex (%)	5,6	4,2	2,8	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Marktindex (%)	9	5,5	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Korte rente (%)	-0,32	-0,28	0,05	0,46	0,9	1,22	1,34	1,37	1,37	1,38	1,48
Opslag korte rente (%)	-0,47	-0,3	-0,24	-0,13	-0,01	0,13	0,29	0,44	0,57	0,69	0,75
Korte rente + opslag (%)	-0,79	-0,58	-0,19	0,33	0,89	1,35	1,63	1,81	1,94	2,07	2,23
Lange rente (%)	0,7	0,9	1,6	2,3	2,4	2,4	2,45	2,55	2,65	2,75	2,85
Opslag lange rente (%)	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 (%)	1,45	1,65	2,35	3,05	3,15	3,15	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6
Bepaling nieuw te lenen											
Saldo liquide middelen ultimo vorig jaar	4.617	5.278	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale cashflow tussen primo en ultimo jaar (exc)	661	-7.879	-5.355	-12.184	-4.223	-6.028	-4.473	-5.792	-3.869	-10.175	-8.178
Liquide middelen ultimo jaar voor interne financ	5.278	-2.601	-5.355	-12.184	-4.223	-6.028	-4.473	-5.792	-3.869	-10.175	-8.178
Liquide middelen ultimo jaar voor externe financ	5.278	-2.601	-5.355	-12.184	-4.223	-6.028	-4.473	-5.792	-3.869	-10.175	-8.178
Nieuwe leningen o/g	0	2.601	5.355	12.184	4.223	6.028	4.473	5.792	3.869	10.175	8.178
Liquide middelen ultimo jaar voor herverdeling	5.278	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0