



JAARPLAN & BEGROTING 2020

‘Aan de slag’

Inhoud

1. Voorwoord	2
2. Uw vraag, ons aanbod.....	4
3. Verbinden en samenwerken.....	9
4. Organisatieontwikkeling.....	13
5. Bedrijfsvoering	16
6. Financieel beleid.....	21
7. Begroting 2020	30

Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken
Poeldijk 2, 3621 CZ Breukelen
Telefoon (0346) 25 94 90
E-mail info@vechtenomstreken.nl
Website www.vechtenomstreken.nl

1. Voorwoord

De woningnood is relatief hoog en de leefbaarheid in de wijken staat onder druk. Huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning staan lange tijd ingeschreven. In 2019 is de wachttijd in Stichtse Vecht opgelopen tot gemiddeld twaalf jaar. Belangrijke oorzaak ligt in het achterblijven van nieuwbouw sociale huur in de afgelopen jaren. Om dit op lossen moeten zowel het realiseren van nieuwe woningen, het aanpassen van geschikte sociale huurwoningen en het vergroten van de doorstroming binnen de bestaande voorraad sterk toenemen.

Een andere ontwikkeling die voor Vecht en Omstreken duidelijk merkbaar is, is dat nieuwe bewoners niet alleen overwegend een laag inkomen hebben, maar dat zij ook vaker laagopgeleid zijn, vaker te maken hebben met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking. Door doorstroming uit Beschermd Wonen naar de wijk en het langer zelfstandig thuis wonen, neemt deze kwetsbare groep huurders zichtbaar toe. Velen hebben zorg, ondersteuning of begeleiding nodig. Maar door hun verminderde zelfredzaamheid zijn ze vaak ook minder goed in staat om anderen bij te staan. Daardoor neemt ook de zogenaamde 'samenredzaamheid' in de buurt af. Tegelijkertijd met de toename van kwetsbare groepen, neemt ook de overlast van burens (en buurtgenoten) toe. Ook problemen met schulden, verslaving en agressief gedrag komen vaker voor, terwijl de sociale cohesie afneemt.

Naast kerntaken als verhuren, onderhouden, woonbegeleiding en bemiddeling gaat Vecht en Omstreken met deze thema's in 2020 "Aan de slag":

- Vecht en Omstreken investeert in 2020 in het verbeteren van de dienstverlening door middel van een huurdersportaal. Dit met als uiteindelijk doel om meer tijd en ruimte te creëren voor aandacht voor de kwetsbare groep.
- Vecht en Omstreken gaat inzetten op het bevorderen van doorstroming door middel van de Wooncoach en Van Groot naar Beter projecten.
- Vecht en Omstreken gaat concrete projecten realiseren gericht op het toevoegen en verbeteren van woningen welke aansluiten bij de behoefte.

Met dit jaarplan en de begroting 2020 wordt voortgebouwd op het ondernemingsplan 'Route 23' en de kernopgaven en hoofdoelen die daarin genoemd zijn:

➤ UW VRAAG, ONS AANBOD

Klanten vinden bij ons de woning die aansluit op hun behoeften, nu en in de toekomst.

➤ VERBINDEN SAMENWERKEN

Wij gebruiken actief onze netwerken om voor onze klanten goed wonen mogelijk te maken.

➤ BEDRIJFSVOERING

Onze organisatie beweegt mee met de ontwikkelingen in de maatschappij en in bedrijfsvoering.

➤ ORGANISATIEONTWIKKELING

We zijn een lerende organisatie.

In dit jaarplan en in de begroting worden de doelen voor 2020 behorende bij elke kernopgave benoemd en begroot. Ook bestaande reguliere doorlopende kernactiviteiten worden uiteengezet.

In het kader van het streven naar eenduidige verantwoording zijn er nadere definities bekend gemaakt voor kosten van onderhoud en beheer, hiermee houden we in deze begroting rekening.

Dashboard	<u>Prestatie-Indicator 2020</u>	norm jaarplan 2020
Huurders		
	% passend toewijzen	min. 95%
	% toewijzingen boven inkomensgrenzen (vrije ruimte)	max. 10%
	% toewijzingen middeninkomens	max. 10%
	Mutatiegraad in aantallen	150
	% bruto huurachterstand (ultimo elk kwartaal)	max. 0,7%
	Huurderving door leegstand	max. 1,0%
	Aantal woningen verkocht (en overgeschreven)	7
	Via loting aanbieden van 2-kamer woningen	12
	Gem. aantal huurders met betaalachterstand over heel 2020	120
	Doorstroom van huurders door 'Wooncoach' en 'Groot naar beter'	5
Vastgoed (* € 1.000)		
	Planmatig onderhoud *	1.258
	Mutatieonderhoud en reparatieonderhoud *	2.236
	Onderhouden, renoveren en investeren in project L-flats *	2.445
	Onderhouden, renoveren en investeren in project 't Heycop (=50%) *	4.086
	Realisatie Energie Index	1,41
	Plaatsen van 59 zonnepanelen *	270
	In verhuur nemen van 8 nieuwbouwwoningen Domineeslaantje*	992
	Nieuwbouw van 12 appartementen Wilhelminastraat *	2.336
	Overige investeringen Vastgoed	110
Bedrijfsvoering (* € 1.000)		
	Realisatie huurdersportaal	Q4
	Gem. algemene huurderstevredenheid over alle metingen	7
	Realisatie fusie woningstichting Kockengen	Q4
	Huurinkomsten *	18.186
	Beheerkosten beïnvloedbaar *	3.176
	Personeel 21 werk gerelateerde trainingen, cursussen	Q4
	Resultaat is boven de norm/verwachting	
	Resultaat is conform norm/verwachting	
	Resultaat is onder (> 5%) de norm/verwachting	

2. Uw vraag, ons aanbod

2.1 Hoofdoelen uit ondernemingsplan 2023

Betaalbaarheid

- Vecht en Omstreken houdt actief de woonlasten laag en sluit aan bij de vraag van woningzoekenden.
- Segregatie wordt tegengegaan in het huurbeleid bij nieuwe verhuringen. De huur voor de woningzoekende wordt zo nodig naar beneden aangepast. Het inkomen is nooit te laag om voor de woning in aanmerking te komen.
- We helpen huurders met betaalbaarheidsrisico's en dringen daarmee huurachterstanden terug.

Duurzaamheid, kwaliteit en beschikbaarheid

- Door middel van een nieuw opgestelde vastgoedstrategie (inclusief een uitgewerkte duurzaamheidsambitie en uitspraken over wensportefeuille en nieuwbouw) werkt Vecht en Omstreken strategisch aan een goed aanbod.
- Met energiebesparende maatregelen en zonnepanelen zorgen wij voor het verlagen van de energielasten en dus woonlasten van onze huurders. Wij investeren hier de komende vijf jaar € 2,5 miljoen in.
- Binnen twintig jaar zijn de energielasten van de huurders omlaag naar nihil (NOM).
- Binnen dertig jaar is het gebruik fossiele brandstoffen in de woningen naar nihil.

2.2 Doelen 2020 – Betaalbaarheid

Huisvesten van de doelgroep

Vecht en Omstreken is er voor verschillende doelgroepen:

- Een primaire doelgroep (inkomen met recht op huurtoeslag);
- Een secundaire doelgroep met een inkomensgrens tot € 38.035 (prijspeil 2019);
- Een lagere middeninkomens doelgroep met een inkomensgrens tot € 48.655 (prijspeil 2019);
- Woningzoekenden die woonbegeleiding nodig hebben (specifieke doelgroepen).

Vecht en Omstreken bedient de primaire doelgroep door passend aanbod. Netto huren worden afgetopt, zodat zij in de sociale sector blijven én er voldoende aanbod is voor de groep met recht op huurtoeslag. Hierdoor bestaat het aanbod uit huurwoningen van diverse typen en in verschillende prijsklassen.

Ongeveer twaalf (tweekamer)woningen worden als loting woning aangeboden. Doel is om starters met weinig opgebouwde inschrijftijd een kans op de woningmarkt te bieden. Het aantal lotingwoningen bedraagt maximaal 20% van het aanbod.

Verhuringen, verkoop en woonruimteverdeling

- Maximaal 10% van het aanbod verhuurt Vecht en Omstreken in 2020 aan woningzoekenden uit de groep lagere middeninkomens.
- Vecht en Omstreken verhoogt in 2020 de huur bij mutatie tot 80% van maximaal redelijk. We toppen af, zodat de woningen onder de sociale sectorgrens blijven en er voldoende aanbod (minimaal 70%) is voor de primaire doelgroep.
- Vecht en Omstreken biedt in 2020 woningen met een huur hoger dan € 651 ook aan woningzoekenden met lagere middeninkomens aan.
- Om te garanderen dat woningzoekenden met een inkomen waarbij recht is op huurtoeslag (primaire doelgroep) in 2020 niet in slaagkans achteruit gaan ten opzichte van 2014, wordt de huur van eengezinstussenwoningen vraaggericht vastgesteld (indien nodig wordt de huur van eengezinstussenwoningen bij mutatie verlaagd tot onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag). Kosten op jaarbasis ca. € 32.000. (Stichtse Vecht € 26.000 en Wijdemeren € 6.000).
- Bij huurders met betalingsproblemen houden we de betalingsachterstand zo laag mogelijk. Het gemiddeld aantal huurders met een betaalachterstand is over 2020 maximaal 120.
- Vecht en Omstreken zet het huidige beleid op het gebied van huurincasso voort met als doel de gemiddelde huurachterstand over 2020 onder de 0,70% van de huuropbrengsten en vergoedingen te houden.

- De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders is in 2020 waarschijnlijk iets beperkter dan in 2019. De gemeenten hebben de exacte taakstelling nog niet besproken. Conform de nieuwe afgesproken taakstelling gaat Vecht en Omstreken in 2020 vergunninghouders huisvesten. Daarnaast krijgen we een taakstelling in het huisvesten van de uitstroom uit Maatschappelijke Opvang / Beschermd Wonen (MOBW). Dit zal in 2020 nog beperkt zijn maar in 2021 toenemen.
- In 2020 worden van de bestaande voorraad zeven woningen verkocht in de gemeente Stichtse Vecht

2.3 Doelen 2020 – Duurzaamheid, kwaliteit en beschikbaarheid

Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In 2019 is een definitief strategisch voorraad beleid inclusief vastgoedstrategie per complex vastgesteld. Hiermee is het kader voor onze totale portefeuille bepaald. In 2020 gaan we doormiddel van het realiseren van verduurzaming-, renovatie- en nieuwbouwprojecten hier invulling aan geven. Als voorwaarde voor de realisatie van deze projecten zullen we nog enkele algemene uitgangspunten moeten vaststellen en het SVB moeten uitwerken:

- In 2020 stellen we samen met de huurdersbelangenorganisatie beleid op, waarbij we komen tot een huurverhogings-systematiek bij verduurzaming en stellen we een sociale regeling op bij groot onderhoud en renovatie.
- In 2020 wordt gestart met het maken van complexbeheerplannen en werkplan voor elk complex (assetmanagement). Wat doen we bij welk complex en wat doen we niet.
- In 2020 onderzoeken we de mogelijkheden om tijdelijke verhuur in te zetten bij complexen die we in het strategisch voorraad beleid op 'onderzoek' staan.

Doorstroming

- In 2020 neemt Vecht en Omstreken deel aan het regionale project Wooncoach in Wijdemeren. Met dit project stimuleren we samen met de gemeente ouderen in een eengezinswoning door te stromen naar een gelijkvloerse woning. Hiervoor stelt Vecht en Omstreken uren ter beschikking ter waarde van € 15.000.
- In 2020 nemen we deel aan de pilot Van Groot naar Beter in regio Utrecht, waarbij de doorstroming uit (minimaal) vierkamerwoningen naar (maximaal) driekamerwoningen wordt bevorderd en waarbij de maximale huursprong € 50 bedraagt. Deze pilot loopt een jaar en wordt na afloop geëvalueerd.

Campagne afkoop erfpacht

Vecht en Omstreken heeft op nog zo'n veertig koopgarantwoningen een terugkoopverplichting. Wij zijn al enige jaren deze constructie aan het afbouwen door na terugkoop de woningen definitief te verkopen of door ze terug te nemen in de (sociale) verhuur. Om de woningen terug te kunnen kopen, dienen we voldoende reserves aan te houden.

- In 2020 voeren we nogmaals een gerichte en persoonlijke actie uit waarbij we de mogelijkheid bieden aan de koopgarantkopers om de erfpacht definitief af te kopen.

Planvorming projecten

Kanaalflats

Aan de Schepersweg direct aan het kanaal staan drie blokjes van vijf woningen boven tien garages. De in 2019 vastgestelde complexstrategie is sloop en nieuwbouw. Uitvoering van deze plannen is nu voorzien in 2022. Voor verdere voorbereidingen en planvorming wordt in 2020 € 50.000 opgenomen.

- Woningen die in dit complex vrijkomen verhuren we alleen nog op tijdelijke basis.

Dudok de Witstraat

- Ook voor de beneden- en bovenwoningen aan de Dudok de Witstraat is de complexstrategie sloop/nieuwbouw. Onderzoeken en planvoorbereiding start in 2020. Hiervoor reserveren we € 10.000.

Hunthum

Voor 2020 worden geen extra werkzaamheden aan keukens, badkamers en toiletten (KBT) begroot.

- Met de bewoners van de appartementen aan het Hunthum in Loenen aan de Vecht wordt naar aanleiding van de diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden onderzocht hoe we in de

toekomst het renoveren van keukens, badkamers en toiletten in bewoonde staat uit kunnen voeren en welke huurverhoging hiervoor redelijk is.

Mutatie-, reparatieonderhoud en woningverbetering op maat

- In 2020 is het uitgangspunt 150 mutaties (Stichtse Vecht 120 en Wijdmeren 30). Voor het mutatieonderhoud begroten wij € 1,673 miljoen. Dit bedrag is opgebouwd uit 30 mutaties van gemiddeld € 35.000 en 120 mutaties van gemiddeld € 5.200.
- Uitgangspunt bij het aantal reparaties is 1.600 reparaties voor gemiddeld € 352 per reparatie. Dat is inclusief het vervolgonderhoud. Totaal € 563.000.
- Serviceabonnement: in 2020 bieden we onze huurders de mogelijkheid een groot deel van het huurdersonderhoud af te kopen door een serviceabonnement af te sluiten. Uitgangspunt is dat het serviceabonnement kostendekkend is.
- Huurders die een woningverbetering op maat aanvragen. Hier is € 50.000 voor begroot. De huurders betalen daar een huurverhoging voor. Denk aan een nieuwe keuken of badkamer (mits die niet al aan onderhoud toe is).

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud is € 1,1 miljoen begroot. De belangrijkste posten:

- € 627.000 Installatie onderhoud.
- € 456.000 Gevelonderhoud.

Deze werkzaamheden worden waar mogelijk meegenomen in de RGS-benadering. Waar niet, dan worden zij nog traditioneel aanbesteed of binnen lopende contracten uitgevoerd. Denk aan het vervangen van cv-ketels.

Scheiden hemelwaterafvoer van het riool

Al enkele jaren reserveren wij forse bedragen voor het scheiden van hemelwaterafvoer van het riool. De gemeente bereidt deze projecten voor. Tot nu toe is het niet tot uitvoering gekomen en ontvangen wij nog steeds geen planning welke wijk wanneer aan de beurt is. Voor 2020 begroten wij hier geen bedrag voor.

Onderzoek en vervangen van vloeren in Loenen

Van twee woningen aan de Kon. Wilhelminaweg in Loenen zijn door vocht de vloeren verrot. Door het teveel aan vocht zijn de vloeren aangetast, maar hebben ook de muren schade. Naar aanleiding hiervan wordt momenteel onderzoek gedaan naar meer woningen.

- Voor acuut vloerherstel in Loenen voortkomend uit het onderzoek (maximaal vijf woningen) is € 175.000 begroot, € 35.000 per woning. Blijkt het probleem groter dan wordt dit projectmatig aangepakt in 2021.

Renoveren en verduurzamen

Bij al onze projecten staat het realiseren van onze duurzaamheidsambities voorop. Wanneer er geen onderhoudswerkzaamheden of andere investeringen noodzakelijk zijn, investeren we in beperkte mate, maar op een slimme manier (no-regret) in duurzaamheid. Het betreft dan het aanbrengen van zonnepanelen. Dat doen we vanaf 2020 projectmatig.

- Vecht en Omstreken richt zich op een gemiddelde Energie-Index (EI) van 1,41 voor ons totale bezit op 1-1-2021 (huidig 1,47).
- Op 59 woningen, verdeeld over zeven complexen, plaatsen wij zonnepanelen. Hiervoor is € 250.000 begroot. Daar waar het realiseren van 70% deelname van bewoners noodzakelijk is, zetten we in op maximale deelname. Voor dit traject is € 20.000 begroot.
- Investerings duurzaamheid overig € 5.000. Energiebewust maken van bewoners door middel van een gratis besparingsadvies door een adviseur aan huis en een gratis energiebox. Dit project wordt samen met de gemeente Stichtse Vecht gefinancierd.
- In 2020 worden twee complexen gerenoveerd en verduurzaamd: Afronding L-Flats aan de Schepersweg en start 't Heycop:

L-Flats

Voor de resterende werkzaamheden aan de flats aan de Schepersweg – welke zijn gestart in 2019 en in 2020 worden afgerond – is een bedrag begroot € 2,5 miljoen.

Energetische maatregelen: het isoleren van bergingplafonds (dus vloeren van eerste verdieping), het vervangen van bestaande cv-ketels voor een energiezuinigere variant, het verbeteren van de isolatie

met een drukgestuurd systeem en het plaatsen van zonnepanelen per appartement. Het huidige label en de huidige EI-index zijn gemiddeld resp. D en 1,85. Na oplevering van de werkzaamheden is dat A en 0,92.

- Planmatig vervangen van keukens, badkamers, oude stoppen/groepenkast. Geschat aantal KBT: 20 van de 36 per flat.
- Renovatie/planmatig onderhoud aan de schil. De grootste kostenposten op dit onderdeel zijn het vervangen van de kozijnen, saneren van asbest en vervangen van toiletten.
- De flats krijgen ook qua look en uitstraling een kwaliteitsimpuls: er worden andere kleuren gebruikt en de entree krijgt een upgrade.

't Heycop

In dit appartementengebouw voor senioren bevinden zich 114 appartementen, een grote ontmoetingsruimte voor de Stichting Welzijn Stichtse Vecht en een tandartspraktijk. Het gebouw is onderdeel van De Driestroom. In De Driestroom vinden we ook een woonzorggedeelte met verpleeghuiszorg voor senioren en diverse bedrijven gericht op zorg. Het derde deel van De Driestroom bestaat uit huur- en koopappartementen. De drie delen zijn verbonden door een atrium. Al met al een complex gebouw, waarvan voor het oudste deel 't Heycop nu een onderhouds-, renovatie- en verduurzamingsplan uitgewerkt wordt.

Aanleiding voor de planvorming zijn noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden. Deels als gevolg van de brand uit 2018 en deels als gevolg van verouderde installaties en het leidingwerk dat aan vervanging toe is. Binnen ons strategisch voorraad beleid is dit een complex dat geschikt is voor kleine een- en tweepersoonshuishoudens die nabij zorg willen wonen. Het is mogelijk om er te wonen met fysieke beperkingen. De strategie voor dit wooncomplex is ervoor te zorgen dat dit gebouw ook na 2050 nog goed functioneert. Dat betekent in ieder geval CO₂-neutraal in 2050 en met de werkzaamheden voorsorteren op een bestaan na 2050.

Er zijn drie scenario's onderzocht:

1. Enkel onderhoud en renovatie van de installatie;
2. Onderhoud, renovatie en gefaseerd in de tijd naar CO₂-neutraal in 2050 verduurzamen;
3. Onderhoud, renovatie en direct gasloos en daarmee al een grote stap naar CO₂-neutraal in 2050.

Scenario 1 bleek vanuit no-regret en hoge kosten op lange termijn niet realistisch. De laatste twee scenario's worden nu verder onderzocht. In de uitwerking van de resterende twee scenario's moet nog onderzocht worden of het in 2020/2021 gasloos maken van het woongebouw ook kostentechnisch op lange termijn de beste optie is.

In dit jaarplan en in de begroting is op dit laatste scenario voorgesorteerd met het opgenomen budget. Middels een investeringsbesluit vindt definitieve besluitvorming plaats. Er is een totaal budget (inclusief btw en kosten voor vergoedingen voor bewoners) van € 8,4 miljoen benodigd (voor onderhoud en investering samen, € 73.500 per woning). De werkzaamheden - en dus de uitgaven - vinden gefaseerd over twee jaar plaats. In 2020 € 4,087 miljoen begroot en in 2021 eenzelfde bedrag. Ongeveer 50% van dit bedrag is een investering in duurzaamheid en verwijderen van asbest.

Resultaat van deze werkzaamheden is een brandveilig en verduurzaamd gebouw, waarbij is voorgesorteerd op CO₂-neutraal in 2050. Mocht het gebouw gasloos worden, dan is de belangrijkste stap die daarna nog gezet moet worden het volledig duurzaam opwekken van de elektra. De huidige zonnepanelen op het dak van 't Heycop zijn qua aantal en capaciteit nog onvoldoende om volledig elektra-zelfvoorzienend te zijn. Het ligt in de verwachting dat per zonnepaneel steeds meer elektra opgewekt kan worden.

Bovenstaande projecten leveren een bijdrage aan onze doelstellingen om de energielasten voor huurders binnen twintig jaar naar nihil te brengen en het gebruik van fossiele brandstoffen voor onze woningen binnen dertig jaar naar nihil te brengen.

Nieuwbouwprojecten

Wilhelminastraat

De planontwikkeling voor de sloop van tien duplexwoningen en nieuwbouw op deze plek is in een vergevorderd stadium. In 2019 werd de gemeentelijke planvormingsprocedure afgerond.

- Uitgaande van voorspoedige doorloop van gemeentelijke procedures start de nieuwbouw in 2020. Totaal bedrag € 2.436.000 waarvan begroot in 2020 € 2.336.000

Nieuwbouw Hortense Kwartier - Domineeslaantje

- In 2020 neemt Vecht en Omstreken in Breukelen in het project Hortense Kwartier (Domineeslaantje) op turnkey-basis acht driekamerwoningen over van de ontwikkelaar. Totaal bedrag € 1.400.000, grondcomponent betaald in 2019. Begroot in 2020 € 992.000.



Overige nieuwbouwprojecten

- In 2019 acteert Vecht en Omstreken proactief op mogelijkheden om nieuwbouw (direct of in de toekomst) te realiseren of turnkey over te nemen.

Samenvattend kunnen we de kosten van onderhoud, verbetering en nieuwbouw als volgt weergeven:

	Onderhouds- kosten 2020	Investerings- 2020
Reparatie onderhoud	563.000	
Mutatie onderhoud	1.673.000	
Vervangen vloeren	175.000	
Planmatig onderhoud - volgens MJOB	1.083.000	
Renovatie en verduurzaming L-Flats	1.552.000	893.000
Renovatie en verduurzaming 't Heijcop	2.027.500	2.058.500
Sloop nieuwbouw Wilhelminastraat		2.336.000
Nieuwbouw Hortense Kwartier		992.000
Planvorming D. de Wittstraat		10.000
Planvorming kanaalflatjes		50.000
Plaatsing zonnepanelen		270.000
Modernisering op verzoek		50.000
	<u>7.073.500</u>	<u>6.659.500</u>

Voor de indeling van de kosten van renovatie en verduurzaming naar onderhoud en investering volgen wij de fiscale definities.

3. Verbinden en samenwerken

3.1 Hoofdoelen uit ondernemingsplan 2023

Samenwerking met huurders

- Vecht en Omstreken experimenteert met vormen van inspraak, overleg en communicatie en evalueren. Huurdersparticipatie is afgestemd op de wens van de huurders.
- Vecht en Omstreken is in de buurten aanwezig. Zowel fysiek als via sociale media.

Samenwerking in de gemeenten

- Vecht en Omstreken heeft intensief contact in alle geledingen met de partijen - gemeenten, zorg, welzijn - die wonen voor onze huurders prettiger kunnen maken.
- Nieuwe vraagstukken rond minder zelfredzame huurders lost Vecht en Omstreken samen met haar partners op en alles wat bedacht en geleerd is, wordt actief gedeeld en uitgewisseld.

Top-Opdrachtgever met kennispartners

- Vecht en Omstreken is een regisserende opdrachtgever. Vecht en Omstreken voert regie over onderhoud, verduurzamen en (ver)bouwen: met onze ketenpartners borgt Vecht en Omstreken de kwaliteit, de planvorming, de uitvoering, de kennis en ervaringen.
- Vecht en Omstreken deelt – haalt en brengt – kennis actief in haar zakelijke netwerk.

3.2 Doelen 2020 – Samenwerking met huurders

Vecht en Omstreken heeft in 2019 een huurdersbelangenorganisatie (HBO) opgericht.

- In 2020 wordt verder ingezet op het actief betrekken van de HBO bij beleidsontwikkeling en de introductie van nieuwe producten en diensten. Daarnaast stimuleren wij zoveel mogelijk de bekendheid van de HBO onder onze huurders. Gezamenlijk bepalen we op welke thema's de huurdersorganisatie betrokken wordt en waarop zij adviseren. Voor het opzetten, ondersteunen en opleiden van de leden wordt een bedrag van € 30.000 begroot.

Het traditionele overleg met de bewonerscommissies loopt terug. Gezien de toename van onze onderhoud- en renovatieprojecten, willen wij echter wel graag overleggen met afgevaardigde bewoners- of projectcommissies.

- Vecht en Omstreken wil in 2020 samenwerken met minimaal vijf actieve bewoners/ projectcommissies die de huurders in een complex kunnen vertegenwoordigen.
 - nieuwbouwproject Wilhelminastraat;
 - onderhoudsproject Vijverlaan;
 - onderhoudsproject Schepersweg;
 - onderhoudsproject 't Heycop;
 - diverse werkzaamheden Flits te Loosdrecht;
 - pilot binnen onderhoudsproject Hunthum.Voor deze vijf commissies is in totaal € 2.500 in de begroting opgenomen.

- In 2020 ontwikkelen we een klantvisie met medewerkers en huurders, zodat we goed kunnen inspelen op de wensen en behoeften van onze klanten. Met een heldere klantvisie weten medewerkers hoe en waar ze naar kunnen handelen. € 7.000 begroot.

Leefbaarheid

- De huurders van Vecht en Omstreken wonen in schone en veilige wijken met voldoende sociale samenhang. In 2020 controleert Vecht en Omstreken de kwaliteit van de schoonmaak in de panden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van vaste meetpunten die per kwartaal nagelopen worden. Een extern bureau voert deze controles uit. Begroot € 4.000.
- Vecht en Omstreken houdt de omgevingen rondom flats schoon. Hiervoor worden extra werkzaamheden uitgevoerd en zijn contracten afgesloten. Begroot € 40.500.
- Vecht en Omstreken ondersteunt op zowel financieel als organisatorisch gebied initiatieven van bewoners welke een bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Kosten variëren en worden vanuit het budget Leefbaarheid en budget Wonen en Zorg betaald.
- In 2020 wordt door Vecht en Omstreken gestimuleerd dat huurders actief hun verantwoordelijkheid nemen op het gebied van huurdersonderhoud (tuinonderhoud, onderhoud van achterpaden,

verrichten van reparaties binnen het huurdersonderhoud). In 2020 gaat Vecht en Omstreken actiever aanspreken op achterstallig tuinonderhoud.

- In 2020 wordt het laatste deel van de brandgangen aan de Wilhelminaweg aangepakt, € 20.000 begroot.

	Prognose	Begroting
	2019	2020
Huurdersonderhoud	€ 17.500	€ 12.500
Wijkonderhoud	€ 38.800	€ 40.500
Overige kosten	<u>€ 32.492</u>	<u>€ 34.100</u>
	€ 88.792	€ 87.100

De allocatie van deze kosten is als volgt:

	Begroting
	2020
(7) Leefbaarheid	€ 74.600
(8) Overige activiteiten	<u>€ 12.500</u>
	€ 87.100

3.3 Doelen 2020 – Samenwerking in de gemeenten

Voor een goede samenwerking met partijen, zoals gemeenten en welzijnsorganisaties, is er een aantal standaard processen en producten waaraan in 2020 gezamenlijk gewerkt wordt. Deze processen en producten hebben als doel om het wonen voor onze huurders prettiger te maken en ons aanbod af te stemmen op de behoefte van de huurders.

Gemeenten

- In 2020 komen we de gemaakte prestatieafspraken na.
- In 2020 maken we nieuwe prestatieafspraken met beide gemeenten en de HBO.
- In 2020 wordt nauw samengewerkt met de afdeling veiligheid van de gemeente Stichtse Vecht als het gaat om ernstige woonoverlast. Kosten variëren en worden vanuit het budget leefbaarheid betaald. Deze kosten worden niet apart begroot.
- In 2020 wordt het convenant 'Vroeg eropaf' getekend met de gemeente Stichtse Vecht dan wel voeren wij de afspraken uit zonder ondertekend convenant.
- In 2020 wordt onderzocht – en indien mogelijk afgesloten - een convenant waarmee gegevens kunnen worden uitgewisseld tussen politie, gemeente Stichtse Vecht en corporaties om persoonsinformatie uit te wisselen gericht op de toewijzing en bij vermoeden van woonfraude.

Combinatie van Wonen en Zorg bieden

Er is sprake van grote veranderingen op het gebied van wonen met zorg en welzijn. Vanuit het Rijk worden bewoners gestimuleerd (gedwongen) langer thuis te blijven wonen of uit te stromen en zelfstandig te (gaan) wonen. Dat heeft effect op (de bereikbaarheid van) het voorzieningenaanbod op woningniveau. Het aantal aanvragen van huurders voor hulp van Buurtbemiddeling neemt toe. Vecht en Omstreken betaalt een deel van de kosten. De kosten maken onderdeel uit van de begroting Leefbaarheid en Wonen en Zorg.

Communicatie en informatie

We weten wat er leeft onder onze huurders en welke behoeftes er zijn. Onze woonconsulenten hebben veelvuldig persoonlijk contact met huurders. Zij zijn onze oren en ogen in de buurt en in de wijk. In 2020 zijn de woonconsulenten proactief in de buurten aanwezig.

We willen onze doelgroepen daarnaast zoveel mogelijk op weg helpen door hen te voorzien van voldoende, duidelijke informatie. Daarvoor hebben we een website met een uitgebreide kennisbank, die we steeds voorzien van actuele informatie. Om onze doelgroepen zo goed mogelijk te helpen hebben we een strategisch communicatieplan opgesteld. Daarin staat op welke wijze, via welk kanaal en met welk doel Vecht en Omstreken in contact komt met huurders en andere doelgroepen.

- In 2020 werken wij volgens de communicatiestrategie die in 2019 werd vastgesteld. Focus online ligt op website, Facebook en LinkedIn. Daarnaast informeren we geïnteresseerden elk kwartaal via een online nieuwsbrief en de lokale krant.

- We communiceren dagelijks via brieven, e-mail, telefoon en balie.

3.4 Doelen 2020 – Top-opdrachtgever met kennispartners

Vecht en Omstreken is een kleine (netwerk)organisatie die gebruik maakt van de kennis van de bedrijven waarmee zij actief samenwerkt en opdrachten aan geeft. Vecht en Omstreken ambieert niet om alle kennis zelf in huis te hebben, maar wenst ook gebruik te maken van de kennis uit de markt. Hierdoor kan Vecht en Omstreken zelf de bedrijfslasten laag houden. Vanuit goed opdrachtgeverschap wil Vecht en Omstreken dit op een professionele en duurzame manier doen.

Regisserende opdrachtgever

In 2020 blijft Vecht en Omstreken de aansturing van het onderhoud professionaliseren. In het ondernemingsplan is verankerd dat Vecht en Omstreken haar vastgoeddoelen wil bereiken door middel van regisserend opdrachtgeverschap. In 2019 is het onderhoudsbeleid hierop aangepast en is het mutatie- en reparatiebeleid hierop uitgewerkt. Nieuwe onderhoudspartijen voor het dagelijks onderhoud en het mutatieonderhoud zijn geselecteerd.

- In januari 2020 start de samenwerking met deze partijen welke gericht is op regisserend opdrachtgeverschap.
- In 2020 doorlopen wij met onderhoudspartners een roadmap om te zorgen dat deze nieuwe vorm van (samen)werken slaagt. Bij aansturing van planmatig onderhoud starten wij met resultaatgericht samenwerken en de bestaande ketensamenwerking voor renovatie en verduurzaming wordt verder geprofessionaliseerd. Voor de implementatie van dit traject is € 40.000 begroot.

Kennis halen en brengen - advisering en overige diensten derden

Om goed op de hoogte te zijn van de ontwikkelingen in de sector en bij onze partners is het belangrijk om in verbinding te staan met de sector en de partners.

- In 2020 bezoeken al onze medewerkers minimaal één congres/seminar.
- In 2020 brengen we als gehele organisatie in ieder geval één bezoek aan een corporatie die verder is dan Vecht en Omstreken op een bepaald thema.
- Daarnaast hebben wij budgetten opgenomen voor externe adviseurs voor verschillende beleids- en kennisvelden. Hiermee halen we kennis vanuit ons netwerk naar binnen.

	Prognose	Begroting
	2019	2020
Juridische dienstverlening (1)	€ 15.000	€ 15.000
Visitatie (10)	€ 30.000	
EPA opnames (2)	€ 85.000	€ 60.000
Opstellen klantvisie (1)		€ 7.000
Conditiemetingen (2)		€ 15.000
Ketensamenwerking (2)	€ 25.000	€ 40.000
Onderzoeken brandveiligheid (2)		€ 25.000
Salarisverwerking (10)	€ 5.500	€ 6.300
Milieu adviezen (2)	€ 5.500	€ 5.000
Toetsing prijzenboek (2)	€ 5.500	€ 5.500
Implementatie ondernemingsplan (10)	€ 4.000	
Taxateur (10)	€ 4.600	€ 5.000
Woonruimteverdeling (1)	€ 4.000	€ 4.000
Boodschappendienst (2)	€ 4.000	€ 4.000
Klanttevredenheidsmetingen (1)	€ 3.400	€ 3.500
WE beheer (1)	€ 2.000	€ 3.000
Diverse kosten (10)	<u>€ 10.000</u>	<u>€ 10.000</u>
	€ 203.500	€ 208.300

De allocatie van deze kosten is als volgt (directe toerekening):

	Begroting 2020
(1) Verhuur en beheer	€ 32.500
(2) Onderhoud	€ 154.500
(10) Overige organisatiekosten	<u>€ 21.300</u>
	€ 208.300

4. Organisatieontwikkeling

4.1 Hoofddoelen uit ondernemingsplan 2023

Zichtbaar en betrokken

- Iedere medewerker weet hoe hij of zij bijdraagt aan de zichtbaarheid en betrokkenheid van Vecht en Omstreken.

Scherp op ontwikkelingen in het netwerk

- Alle medewerkers van Vecht en Omstreken bouwen en onderhouden een uitgebreid netwerk in hun vakgebied.
- We ondersteunen elkaar in onze blik naar buiten.

Lerend en dynamisch

- Managers en medewerkers nemen initiatief en zorgen er voor dat zij kunnen meebewegen met ontwikkelingen en klantvragen. Niemand is bij ons ooit klaar met leren.

4.2 Doelen 2020 – Zichtbaar en betrokken

Personeel en salarissen

Wij verwachten dat de personele bezetting in 2020 ongewijzigd blijft ten opzichte van 2019. Eén van de medewerkers van de afdeling Vastgoed gaat met pensioen. Een nieuwe medewerker zal worden aangetrokken.

Uitgedrukt in aantallen medewerkers en vertaald naar FTE's komen we dan voor 2020 op:

	In aantal	In FTE
Directie / Staf	3	2,56
Afdeling Financiën	3	2,89
Afdeling Wonen	8	6,44
Afdeling Vastgoed	<u>7</u>	<u>6,78</u>
	21	18,67

	Prognose 2019	Begroting 2020
Bruto salarissen	€ 1.023.395	€ 1.126.533
Pensioenpremie werkgever	€ 163.178	€ 180.245
Premies SV werkgever	<u>€ 170.423</u>	<u>€ 191.511</u>
	€ 1.356.996	€ 1.498.289

De allocatie van deze kosten is als volgt (directe toerekening):

	Begroting 2020
(1) Verhuur en beheer (afd. Wonen)	€ 442.318
(2) Onderhoud (afd. Vastgoed)	€ 480.718
(6) Verkoop	€ 29.665
(8) Overige activiteiten	€ 62.454
(10) Overige organisatiekosten (afd. Dir. & Financiën)	<u>€ 483.134</u>
	€ 1.498.289

Inhuur extra ondersteuning/derden

Gezien de omvang van Vecht en Omstreken is het erg lastig om binnen de bezetting te beschikken over alle specialistische kennis die nodig is. Daarom huren wij ook personeel in wat beschikt over deze kennis of in gevallen waarin op onderdelen extra inzet nodig is.

- In 2020 is er externe specialistische ondersteuning nodig i.v.m. de mogelijke fusie met Wst Kockengen, de stappen naar Resultaat Gerichte Samenwerking, regisserend opdrachtgeverschap, vastgoedprojecten en verbetering van de dienstverlening.

De inzet voor 2020 is als volgt begroot:

	Prognose	Begroting
	2019	2020
Beleid (10)	€ 46.458	€ 35.000
Business controller (10)	€ 40.000	€ 30.000
Secretariaat (10)	€ 64.417	
Financiën (10)	€ 42.000	€ 45.000
ICT (10)	€ 43.560	€ 45.000
Verhuur (1)	€ 23.561	€ 40.000
Opzichter (2 en 8)	€ 57.291	€ 50.000
Wijkbeheer (8)	€ 11.700	€ 13.000
HR (10)	€ 60.000	€ 20.000
	<u>€ 388.987</u>	<u>€ 278.000</u>

De allocatie van deze kosten is als volgt (directe toerekening):

	Begroting
	2020
(1) Verhuur en beheer	€ 40.000
(2) Onderhoud	€ 25.000
(8) Overige activiteiten	€ 38.000
(10) Overige organisatiekosten	<u>€ 175.000</u>
	€ 278.000

Hiernaast wordt op diverse onderdelen gebruik gemaakt van adviseurs en andere dienstverlening door derden. Zie hiervoor paragraaf 3.4.

Accountants en fiscale adviseurs

Onze nieuwe accountant Mazars heeft in 2019 voor de eerste keer de jaarrekening (2018) gecontroleerd. Voornamelijk als gevolg van de lastige afwikkeling van de laatste jaarrekening van fusiepartner Wonen Wijdmeren en de overstap naar de nieuwe accountant waren de accountantskosten (Deloitte, Mazars en Ernst & Young) de laatste jaren hoog. Dit lijkt zich nu te normaliseren, waarbij we wel moeten opmerken dat door de veelvuldige aanpassingen in de regelgeving de kans op extra accountantskosten (meerwerk) erg voor de hand ligt.

Ook maken we op regelmatige basis gebruik van de dienstverlening van Deloitte belastingadviseurs. Zij helpen ons voornamelijk op het gebied van vraagstukken rond de Vpb (Vennootschapsbelasting). Ook stellen zij voor de jaarrekening de taks clearance op en verzorgen zij de (voorlopige) aangiftes Vpb. Gezien de toenemende impact van de Vpb op onze bedrijfsvoering en kasstromen is dit beslist geen overbodige luxe. Zelf moeten we er wel voor zorgen dat wij een volwaardig gesprekspartner blijven waar het gaat om de diverse belastingen en dat wij hiervoor de kennis op peil houden.

In onderstaande opstelling zijn niet de kosten opgenomen die verband houden met de fusie met Wst. Kockengen, deze zijn opgenomen onder de post fusiekosten.

	Prognose	Begroting
	2019	2020
Accountantskosten	€ 80.000	€ 70.000
Kosten fiscale advisering acc.org.	<u>€ 35.000</u>	<u>€ 35.000</u>
	€ 115.000	€ 105.000

De allocatie van deze kosten is als volgt (directe toerekening):

	Begroting
	2020
(10) Overige organisatiekosten	<u>€ 105.000</u>
	€ 105.000

4.3 Doelen 2020 – Scherp op ontwikkelingen in het netwerk

Om als organisatie te kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de sector of op ontwikkelingen en vragen bij onze huurders, is het belangrijk dat medewerkers in contact staan met de belangrijkste belanghebbenden in het netwerk van de organisatie.

- In 2020 wordt door elk team een kennisuitwisselingssessie over een thema georganiseerd met een van hun eigen belanghebbenden. Doel is uitwisseling van kennis en werkafspraken. Gedacht kan worden aan een onderhoudsbedrijf/ketenpartner, welzijnsorganisatie, fiscaal adviseur, afvaardiging van de HBO of andere.

4.4 Doelen 2020 – Lerend en dynamisch

Voor de organisatie en het presteren van de organisatie is het van belang dat de organisatie beschikt over passende, vitale en energieke medewerkers die leergierig zijn en zich betrokken voelen bij de organisatie. Om dit te bereiken zet zowel de werkgever als de medewerker zich actief in.

- Om medewerkers in staat te stellen mee te bewegen met de maatschappelijke en bedrijfsmatige veranderingen wordt, als onderdeel van de overige personeelskosten, budget van € 50.000 opgenomen voor opleidingskosten.
- In 2020 organiseert Vecht en Omstreken meerdere actieve bijeenkomsten gericht op teambuilding en kennisontwikkeling.
- In 2020 benoemt elke medewerker twee concrete leerdoelen en benoemt acties om deze leerdoelen in 2020 te halen.
- Elke medewerker volgt in 2020 minimaal een opleiding/training gerelateerd aan zijn werk.
- In 2020 volgen alle medewerkers een training klantgericht schrijven. Daarmee zorgen we voor een herkenbare, duidelijke tone-of-voice in al onze communicatie.
- In 2020 wordt er een organisatiebrede training timemanagement gehouden. Dit geeft medewerkers handvatten om hun werk en inzet beter te organiseren.

5. Bedrijfsvoering

5.1 Hoofddoelen uit ondernemingsplan 2023

Bedrijfsprocessen helder en belegd

- We hebben helder welke bedrijfsprocessen we zelf uitvoeren, in samenwerking doen of in regie laten uitvoeren door partners.
- Digitale/online dienstverlening aan huurders is volledig mogelijk in 2020. Het contact met individuele huurders is digitaal als dat kan en persoonlijk als dat moet. Deze planning streven we ook na als het gaat om de digitale uitwisseling van gegevens met externe partijen.
- Wij hoeven niet voorop te lopen en gebruiken liever beproefde manieren: wij zijn een slimme volger.

Efficiënt, betrokken en professioneel

- Wij willen groot genoeg zijn voor een efficiënte en professionele bedrijfsvoering en klein genoeg blijven om voor onze klanten en regionale partners dichtbij te blijven.
- De bedrijfslasten zijn onder het gemiddelde van vergelijkbare corporaties.

(Bij)sturen o.b.v. de juiste data

- We zijn financieel solide en zoeken voortdurend naar manieren om onze ambities te realiseren binnen de regelgeving en normen van toezichthouders.
- Wij maken hiertoe periodiek scenario's met slimme oplossingen en letten daarbij scherp op de kosten.

5.2 Doelen 2020 – Bedrijfsprocessen helder en belegd

We verbeteren onze dienstverlening verder door betere bedrijfsprocessen.

Verbeteren processen

- De processen reparatieverzoeken, digitale facturering, aanmaningen, WOM en ZAV worden in 2020 in teamverband bekeken en verbeterd, waarbij we indien aanwezig externe partnerbedrijven betrekken. Overbodige of dubbele werkzaamheden worden geëlimineerd en processen optimaal ingericht.

Huurdersportaal

- In 2020 realiseren we een huurdersportaal waarin we in ieder geval de volgende functionaliteiten opnemen: inzien en betalen huursaldi, inzien puntenopbouw woning, aanpassen persoonlijke gegevens. Het beschikbaar stellen van correspondentie willen we nog niet in 2020 realiseren, maar is een wens voor 2021.

ICT

Externe ontwikkelingen op ICT gebied gaan vaak niet zo snel als wij met z'n allen willen, hierbij is vooral het koppelen van systemen lastig en de afhankelijkheid van de productontwikkelingen bij WoningNet, Itris, Casix en ZIG groot. Daarnaast is het essentieel om data op orde te krijgen en te houden.

Om dit toch voor elkaar te krijgen is het belangrijk dat er voldoende capaciteit en kwaliteit intern aanwezig is om hier actief op te sturen. In 2019 is besloten om hiervoor een externe professional op in te huren. Uit een eerste inventarisatie van het ICT landschap is naar voren gekomen dat onze prioriteiten zijn:

Managementrapportages

- Het opstellen van een goede periodieke sturingsinformatie vanuit onze systemen, inclusief het op orde krijgen (en houden) van deze informatie (processen / data op orde).

Reparatie- en mutatie app (Casix)

- Het voltooien van de implementatie van de Casix-applicatie voor reparatie- en mutatieonderhoud en de hierbij horende digitale facturering. Casix regulier onderhoud € 10.000.
- Het uitbreiden van het gebruik van Casix en aansluiting met nieuwe onderhoudspartijen, begroot € 25.000.

Realiseren koppeling tussen WoningNet en ViewPoint

- We hernoemen onze woningtypes, zodat deze voldoen aan de VERA/CORA standaard. Na het realiseren van de koppeling kunnen de gegevens van woningzoekenden en woningen automatisch worden ingelezen. In 2020 realiseren we een VERA koppeling tussen WoningNet en ViewPoint.

Gegevensuitwisseling via SBR

SBR is de internationale standaard voor bedrijfsmatige rapportages tussen overheid en organisaties. Naar het zich nu laat aanzien dienen wij in 2021 voor het eerst volgens deze standaard rapportage onze jaarstukken 2020 bij de Kamer van Koophandel in. Ook andere partijen sturen aan op uniforme gegevensuitwisseling, de praktijk leert echter dat er hiervoor nog wel de nodige hobbels genomen moeten worden. Vanaf het najaar van 2018 is het CorpoData systeem vervangen door een SBR-portaal. Dit portaal wordt momenteel door ons gebruikt voor handmatige invoer van gegevens voor de dPi en dVi. Vanaf 2020 kunnen wij, als we er klaar voor zijn, gegevens ook system-to-system aanleveren.

- Benodigde software SBR aanschaffen en koppelen aan ons primaire systeem ViewPoint.

Voor een verbetering van de gegevensuitwisseling is het ook nodig dat corporaties zoveel mogelijk op dezelfde wijze de financiële gegevens vastleggen. Het (gestandaardiseerde) Referentie Grootboekschema (RGS) legt een verbinding tussen het grootboekrekeningschema en SBR. In de RGS Taxonomie is de koppeling gelegd tussen RGS en SBR-rapportages van de Kamer van Koophandel, Belastingdienst en CBS. Hoewel niet beslist noodzakelijk overwegen wij ook ons primaire rekeningschema (ViewPoint) aan te passen aan het (uniforme) Referentie Grootboek Schema. Wij nemen dit mee in dit jaarplan, maar zullen hier mogelijk uiteindelijk toch niet toe overgaan. De reden hiervoor is de voortdurend wijzigende regelgeving ten aanzien van rapportages, waardoor het niet waarschijnlijk is dat de gekozen grootboekindeling een-op-een aansluit op de uiteindelijke verantwoording (jaarwerk).

Aanpassingen inzake fusie

- Als de fusie met Kockengen doorgaat; een dataconversie vanuit NCCW naar ons primaire systeem (ViewPoint). Hiervoor is een begrotingspost opgenomen onder fusiekosten.

De budgetten die hiervoor in 2020 begroot, zijn:

	Eenmalig	Jaarlijks
Digitalisering woonruimteverdeling Won.net / Itrix	€ 5.000	€ 2.000
Inrichten klantenportaal	€ 50.000	€ 24.000
Doorontwikkelen ICT met aannemers	€ 25.000	
Invoering Referentie Grootboek Schema	€ 5.000	
SBR tool	<u>€ 18.000</u>	<u>€ 5.000</u>
	€ 103.000	€ 31.000

De totaal begrote kosten voor ICT komen hiermee voor 2020 uit op:

	Prognose 2019	Begroot 2020
Software en licenties	€ 177.000	€ 185.000
Extra 2020		€ 31.000
Consultancy e.d.	€ 123.000	€ 120.000
Extra 2020		<u>€ 103.000</u>
	€ 300.000	€ 439.000

De allocatie van deze kosten is als volgt (indirecte toerekening):

	2020
(1) Verhuur en beheer 33%	€ 144.870
(2) Onderhoud 35%	€ 153.650
(6) Verkoop 1,5%	€ 6.585
(8) Overige activiteiten 3,2%	€ 14.048
(10) Overige organisatiekosten 27,3%	<u>€ 119.847</u>
	€ 439.000

5.3 Doelen 2020 – Efficiënt, betrokken en professioneel

Wij streven naar groei van onze organisatie in aantal verhuurbare eenheden, zodat Vecht en Omstreken een volwaardige volkshuisvestelijke rol kan blijven spelen in de regio. Om dit te kunnen doen wil Vecht en Omstreken een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering hebben. Fusie en samenwerking met de kleine corporaties in ons werkgebied behoort nadrukkelijk tot de mogelijkheden om de organisatie verder te professionaliseren en de bedrijfslasten daarbij te verlagen.

In 2020 willen we de samenwerking met Woningstichting Wuta en Woningstichting Kockengen verder intensiveren.

- De financiële, administratieve werkzaamheden voor Wst Kockengen en de financiële en technische werkzaamheden voor Wst WUTA worden in 2020 gecontinueerd.
- Daarnaast gaan wij in 2020 ook werkzaamheden t.b.v. het onderhoud voor Wst Kockengen uitvoeren.

De totale vergoedingen die we ontvangen zijn als volgt te specificeren:

	Prognose 2019	Begroting 2020
Adm. en techn. wzh WUTA & Kockengen	69.753	71.148
Opstelplaatsen zendmasten	8.000	8.160
Huismeester ten behoeve van VVE	3.000	3.060
Diverse incidentele opbrengsten	<u>2.000</u>	<u>1.000</u>
	82.753	83.368

De allocatie van deze vergoedingen is als volgt (directe toerekening):

	Begroting 2020
(8) Overige activiteiten	<u>€ 83.368</u>
	€ 83.368

Fusie met Woningstichting Kockengen

Met Woningstichting Kockengen is de intentie vastgelegd om per 1 januari 2021 te fuseren. Voordat dit zover is, moet er nog aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Een belangrijke voorwaarde is het omzetten van de rechtsvorm van Vecht en Omstreken van vereniging naar stichting.

- Doel is om in het eerste kwartaal van 2020 de omzetting van vereniging naar stichting te realiseren. Daarna richten we ons op de daadwerkelijke samenvoeging van de twee corporaties:
 - ICT - systeemconversie en infrastructuur
 - Personele zaken, processen en communicatie
 - Inventariseren en afstemmen beleid
 - Inventariseren en afstemmen contracten na fusie
- Als de fusie doorgaat, hebben we eind 2020 een nieuwe huisstijl ontwikkeld voor al onze communicatie. Dit draagt bij aan onze herkenbaarheid en vindbaarheid.

Om de organisatie voor dit project in enige mate te ontlasten en de samenvoeging zo soepel en efficiënt als mogelijk te laten verlopen wordt er een draaiboek opgesteld waarin de verschillende

onderdelen staan beschreven en de hieruit volgende acties worden gecoördineerd. Hiervoor maken wij gebruik van een externe projectcoördinator.

Wij nemen voor de fusie voor 2020 de volgende posten in onze begroting op:

Procesbegeleiding Atrivé	€ 25.000
Projectbegeleiding samenvoeging	€ 25.000
Systeemconversie (Itris / NCCW / NEH)	€ 30.000
Fiscale afstemming	€ 10.000
Naamswijziging	€ 25.000
Overige kosten	<u>€ 10.000</u>
	€ 125.000

De allocatie van deze kosten is als volgt (directe toerekening):

	Begroting
	2020
(10) Overige organisatiekosten	<u>€ 125.000</u>
	€ 125.000

Klanttevredenheid

We willen steeds de klanttevredenheid hoog houden. We meten daarvoor continu de klanttevredenheid op verschillende processen (zoals mutatie en reparatie) via enquêtes. Waar nodig gebruiken we de resultaten van de enquêtes om processen bij te sturen en de klanttevredenheid positief te beïnvloeden.

- Huurders beoordelen onze algemene dienstverlening gemiddeld met minimaal een 7.

5.4 Doelen 2020 – (Bij)sturen o.b.v. de juiste data

De betrouwbaarheid en de volledigheid van data in systemen is erg belangrijk. Vecht en Omstreken stuurt op basis van deze data. In diverse processen wordt nieuwe data toegevoegd, bestaande data ververst of gebruik gemaakt van bestaande data. Als deze niet juist of volledig is, levert dat bedrijfsrisico's op. Op zowel strategisch als tactisch en operationeel niveau worden er dan keuzes gemaakt op basis van verkeerde of onvolledige data. Om de betrouwbaarheid en volledigheid te waarborgen en te checken voeren we regelmatig audits uit op diverse processen.

Controller

Sinds 2018 is er een onafhankelijke controller die de audits uitvoert. Hij geeft een oordeel en advies over de processen welke ge-audit zijn. Vecht en Omstreken implementeert de adviezen en aanbevelingen (voor zover mogelijk en passend) welke de controller aandraagt.

- Voor 2020 continueert Vecht en Omstreken de samenwerking met de externe controller. Deze voert, mede op aangeven van de raad van commissarissen, een aantal audits uit.

Data op orde

Een belangrijke pijler voor de vastgoedstrategie is de betrouwbaarheid en volledigheid van de MJOP.

- In 2019 is hier verbetering in aangebracht en in 2020 zetten we dit door. We begroten € 15.000: voor vervolgoopdrachten naar aanleiding van de Quick Scan van de conditiemetingen.
- Voor onderzoek naar de brandveiligheid van diverse woongebouwen begroten we € 25.000.
- Voor het afmelden van Epa-metingen en onderzoeken begroten we in totaal € 60.000 voor:
 - Afmeldkosten twee L-Flats, 76 woningen;
 - Opname- en afmeldkosten 1.000 woningen (vóór 1 juli);
 - Afmeldkosten 150 mutatiewoningen.

Overige kosten bedrijfsvoering

De overige kosten die verband houden met de bedrijfsvoering bestaan uit:

	Prognose	Begroting
	2019	2020
Overige personeelskosten	€ 103.500	€ 106.000
Kosten RvC (10)	€ 68.000	€ 70.000
Huisvestingskosten	€ 63.900	€ 66.000
Kantoorkosten	€ 74.700	€ 74.500
Planontwikkeling (5)	€ 200	€ 50.000
Bankkosten	€ 20.000	€ 21.000
Contributies en bijdragen	€ 82.000	€ 80.000
Overige kosten	<u>€ 52.500</u>	<u>€ 55.000</u>
	€ 464.800	€ 522.500

Met uitzondering van de kosten voor de raad van commissarissen, de kosten van planontwikkeling worden al deze kosten vooral indirect toegerekend, de allocatie is als volgt:

	Begroting
	2020
(1) Verhuur en beheer	€ 157.295
(2) Onderhoud	€ 91.525
(3) Servicecontracten	€ 12.000
(4) Overige exploitatielasten	€ 23.000
(5) Waardeveranderingen	€ 35.000
(6) Verkoop	€ 5.923
(8) Overige activiteiten	€ 8.368
(9) Financiële baten en lasten	€ 12.500
(10) Overige organisatiekosten	<u>€ 176.889</u>
	€ 522.500

6. Financieel beleid

6.1 Inleiding en actualiteiten

Verduurzaming, betaalbaarheid en financiële continuïteit staan de komende jaren centraal in onze strategische overwegingen. We zien het als een enorme uitdaging om de doelstelling voor 2050 (klimaatneutraal) te halen, waarbij het bezit in de toekomst aansluit op de vraag, waarbij we de huren betaalbaar houden en waarbij we ook nog eens financieel gezond blijven.

Duurzame vastgoedstrategie

In 2019 stelden wij, als verdere uitwerking van ons ondernemingsplan "Route 23" onze 'Duurzame Vastgoedstrategie 2019-2040' op. Deze duurzame vastgoedstrategie is in lijn met de vigerende prestatieafspraken, de gemeentelijke woonvisie en actuele woningmarktonderzoeken. De strategie is afgestemd op de vraag en het aanbod van sociale huurwoningen in de gemeenten (en kernen) waarin we bezit hebben en de trends op de regionale woningmarkt.

In het voortraject is de financiële impact van onze ambities in diverse scenario's doorgerekend. Daaruit bleek een spanningsveld tussen volkshuisvestelijke ambitie en financiële continuïteit. Om binnen de gewenste ratio-grenswaarden te blijven was het nodig bijstellingen te doen ten aanzien van ambitie en temporisering.

Dit heeft geleid tot de uiteindelijke strategie, waar wij in deze begroting aan refereren en waar wij ook rekening mee houden in onze financiële prognoses.

Obligo WSW

Onder de nieuwe Woningwet is sanering van noodlijdende corporaties geen vanzelfsprekendheid meer en hierdoor zal het WSW eerder worden aangesproken op haar risicovermogen.

Met het oog op de aanspraken op de borg vanuit de corporaties WSG en SHH sprak kredietbeoordelaar S&P in 2018 een negatieve verwachting (outlook) voor het WSW uit. Om te zorgen voor het behoud van de hoogst mogelijke rating door kredietbeoordelaars startte WSW hierop eind 2018 een strategisch programma om ook naar de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen.

Eén van de gevolgen hiervan is dat de grenswaarde van het risicovermogen voor het opvragen van obligo door het WSW zal worden verhoogd waardoor het WSW obligo bij de corporaties kan opvragen als het risicovermogen van het WSW onder 0,65% van de totale door het WSW geborgde leningenportefeuille zakt. Eerder was de grenswaarde 0.25%.

Het maximaal opvraagbare obligo blijft 3,85%. In ons geval kunnen we dit relateren aan een bedrag van € 1,86 miljoen (jaarrekening 2018). De verwachting is dat met ingang van 2020 het WSW de obligo gedeeltelijk gaat opvragen. Rekening is gehouden met 0,035% van de schuldrestant van de geborgde leningen.

Verevening corporaties

Vanwege de achterstand in de productie van betaalbare huurwoningen en de voorliggende verduurzamingsopgave zullen de woningcorporaties de komende jaren fors moeten investeren. Er zijn echter grote verschillen tussen de opgaven van de individuele corporaties en de hiervoor individueel beschikbare middelen. Het is mogelijk dat het geld van corporaties die wat ruimer bij kas zitten, maar bijvoorbeeld geen uitbreidingsmogelijkheden hebben, zal worden aangewend voor corporaties waarbij het omgekeerde het geval is. In ons geval zou dit kunnen betekenen dat wij in een betalende positie komen.

Hoewel wij er momenteel financieel goed voorstaan blijkt uit de doorrekening van ons SVB dat wij volgens de huidige inzichten over onvoldoende vermogen beschikken om onze lange termijn (klimaat)doelstellingen te halen. Echter in hoeverre dit overeenkomt met het (vaak) korte termijn denken van de overheid is nog maar de vraag.

BZK doet onderzoek naar de mogelijkheid en de manier waarop deze verevening plaats zal moeten vinden.

Vennootschapsbelasting (VPB)

In 2018 werd bekend gemaakt dat het tarief van de VPB vanaf 2020 naar beneden zou worden bijgesteld. Recent is echter aangegeven dat deze verlaging gedeeltelijk zal worden teruggedraaid. Zo zal in 2020 nog het huidige tarief van 25% gelden en ook zal de afbouw in de jaren hierna minder zijn dan gepland.

In 2019 is de ATAD-regeling ingevoerd, waardoor we te maken krijgen met een maximum voor wat betreft de fiscaal aftrekbare rentelasten. Met beide zaken is rekening gehouden bij het opstellen van deze begroting. Over de periode 2019 tot en met 2024, kan door de ATAD ruim € 1,5 miljoen aan rente niet worden afgetrokken waardoor er in deze periode een extra fiscale last ontstaat van € 335.000.

Voorbehoud bijstellingen in presentatie

In juli van dit jaar werd door BZK, Aw en WSW een memo gedeeld met betrekking tot te hanteren eenduidige definities voor onderhoud (v.s. verduurzaming) en beheer. Dit omdat hier in de praktijk door de corporaties nogal verschillend mee werd omgegaan.

Het hanteren van eenduidige definities voor de kosten voor onderhoud en beheer dient ervoor te zorgen dat de (van de marktwaarde afgeleide) beleidswaarde door de corporaties uniform wordt berekend.

Met deze definities dienen wij rekening te houden in de begroting 2020. Het probleem hierbij is dat verdere detaillering van de definities nog ontbreekt, wat er voor zorgt dat er verschillende interpretaties mogelijk zijn. Of de beoogde uniformiteit hiermee zal worden bereikt is dan ook nog maar de vraag.

Uit deze systematiek volgt een hogere toerekening van kosten aan onderhoud en overige directe exploitatielasten en minder aan verhuur- en beheeractiviteiten.

Wij hebben in deze begroting verder invulling gegeven aan deze definities door vanuit een categorale opzet onze kosten toe te rekenen aan de diverse activiteiten volgens het functionele model. Deze activiteiten zijn:

- Exploitatie vastgoedportefeuille, waaronder verhuur/beheer (1) en onderhoud (2)
- Servicecontracten (3)
- Overige exploitatielasten (4)
- Waardeveranderingen (5)
- Verkoop vastgoedportefeuille (6)
- Leefbaarheid (7)
- Overige activiteiten (8)
- Financiële baten en lasten (9)
- Overige organisatiekosten (10)

Een gedeelte van de kosten wordt direct toegerekend, andere kosten (zoals overige personeelskosten, huisvesting, de kosten van ICT en de overige kantoorkosten) worden indirect toegerekend.

6.2 Sturen op liquiditeit

Sturing op kasstromen is voor ons enorm belangrijk. Op basis van de geprognosticeerde kasstromen bepalen we wat wij intern (vanuit de operationele kasstromen of bijvoorbeeld de verkopen) kunnen financieren en wat wij extern dienen aan te trekken.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt de toekomstige kasstromen vóór afgifte van de borgstellingverklaring voor de komende jaren, en bepaalt daarmee de maximaal aan te trekken externe financiering onder borging van het WSW.

Het WSW hanteert hiervoor de Interest Coverage Ratio (ICR). Deze ICR meet in hoeverre wij in staat zijn onze rente-uitgaven op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

Hiervoor delen we de kasstroom uit operationele activiteiten (excl. rente-uitgaven en ontvangen rente) door de rente-uitgaven. Intern hanteren we veiligheidshalve een minimum van 1,6 (WSW norm 1,4).

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Operationele activiteiten	6.057	-261	1.703	1.738	1.280	1.842	1.991
Rente uitgaven	2.231	2.170	1.688	1.363	1.184	1.287	1.266
Ontvangen rente			-	-	2	11	17
Gecorrigeerde op.kasstroom	8.288	1.909	3.391	3.101	2.466	3.140	3.274
Rente uitgaven	2.231	2.170	1.688	1.363	1.184	1.287	1.266
ICR	3,7	0,9	2,0	2,3	2,1	2,4	2,6
ICR gewogen	1,1	1,7	2,2	2,4	2,3	2,3	2,1

Ontwikkeling ICR (bedragen x € 1.000)

In de prognose voor 2019 zien we een tijdelijke dip in het saldo operationele activiteiten. Dit is het gevolg van het feit dat we dit jaar veel vennootschapsbelasting betalen en betreft betalingen (en herzieningen) over 2017 en 2018 en een voorschot voor 2019. Bovendien speelt hierin de fiscale terugname van eerdere afwaarderingen een rol, waardoor de vennootschapsbelasting extra zwaar op de kasstromen drukt.

6.3 Sturing op vermogensstructuur

Hoewel woningcorporaties relatief veel gebruik maken van vreemd vermogen, dient de corporatie over voldoende eigen vermogen te beschikken om risico's af te kunnen dekken en om financiering aan te kunnen trekken. Voor geldgevers is het van belang in hoeverre het vastgoed is gefinancierd met vreemd vermogen. De manier van waarderen van het vastgoed is belangrijk bij het bepalen van de solvabiliteit, de Loan to Value en de dekkingsratio.

Solvabiliteit:

De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen per einde boekjaar weer. De ontwikkeling van deze solvabiliteit is sterk afhankelijk van de waardering van het vastgoed. Een stijging of daling van de waarde van het vastgoed komt immers direct tot uiting in het eigen vermogen. In onze jaarrekening waarderen wij ons bezit tegen marktwaarde.

In plaats van het berekenen van de solvabiliteit op basis van deze marktwaarde wordt, ook door het WSW, meer belang gehecht aan een solvabiliteitscijfer wat is gebaseerd op waardering tegen beleidswaarde. Dit omdat de kasstromen die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde meer conform het exploitatiemodel (meerjarenbegroting) van de woningcorporatie zijn en de beleidswaarde uitgaat van het door-exploiteren van het vastgoed.

Het WSW stelt hierbij dat de solvabiliteit op basis van beleidswaarde minimaal 20% dient te zijn. Intern hanteren wij een solvabiliteitseis van 22%.

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit (tegen beleidswaarde) is als volgt:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Eigen vermogen	89.246	107.662	108.578	111.513	109.063	111.461	111.607
Totaal vermogen	157.015	174.356	178.377	179.568	185.164	187.666	191.566
Solvabiliteit	56,8%	61,7%	60,9%	62,1%	58,9%	59,4%	58,3%

Ontwikkeling solvabiliteit obv beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Loan to Value (LtV):

De LtV geeft weer in welke mate de vastgoedportefeuille is gefinancierd met vreemd vermogen. Ook hier is de manier waarop het vastgoed wordt gewaardeerd van belang bij de berekening van dit kengetal. Uit een hogere waardering van het vastgoed volgt automatisch een lagere LtV. Het WSW hecht ook hier meer belang aan een LtV die is berekend op basis van waardering tegen beleidswaarde en gaat hierbij uit van een maximum van 75%. Zelf hanteren wij een norm van 70%.

De verwachte ontwikkeling van de Loan to Value (tegen beleidswaarde) is als volgt:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Leningenportefeuille	50.058	54.651	58.374	56.823	64.834	64.901	68.331
Vastgoed in exploitatie	139.461	161.235	164.955	166.802	172.338	175.087	179.025
Loan to Value	35,9%	33,9%	35,4%	34,1%	37,6%	37,1%	38,2%

Ontwikkeling LtV obv beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Dekkingsratio:

Het WSW moet haar positie in geval van een mogelijke deconfiture van de corporatie veilig kunnen stellen. In dergelijke gevallen moet het WSW terug kunnen vallen op een bepaalde zekerheid / onderpand. Dit onderpand heeft een bepaalde waarde bij gedwongen verkoop. De dekkingsratio meet de zekerheidswaarde van het onderpand in relatie tot de waarde van de uitstaande schulden.

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen.

Hierbij is de onderpandwaarde de marktwaarde van bij het WSW ingezet onderpand. Het WSW stelt hiervoor als norm dat de onderpandwaarde voor maximaal 70% met door het WSW geborgde leningen mag worden gefinancierd. Intern hanteren we een norm van 45% van de WOZ-waarde.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Leningenportefeuille	50.058	54.651	58.374	56.823	64.834	64.901	68.331
Marktwaarde	384.648	398.080	406.999	413.068	425.444	433.339	444.212
Dekkingsratio	13,0%	13,7%	14,3%	13,8%	15,2%	15,0%	15,4%

Ontwikkeling Dekkingsratio (bedragen x € 1.000)

6.4 Parameters in deze begroting

We kiezen ervoor de parameters die wij in deze begroting en in onze exploitatieprognoses hanteren zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de parameters die het WSW en de Autoriteit woningcorporaties (verder: Aw) hanteren. Wij zien geen redenen om hiervan in onze begroting af te wijken. De enige afwijking is het percentage huurverhoging 2019, hiervoor is het werkelijke stijgingspercentage gehanteerd van 1,5% in plaats van 1,7%.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Lange termijn
Huurstijging	1,50%	2,60%	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Lastenstijging	2,50%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosten stijging	3,50%	2,90%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,50%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente leningen o/g	0,95%	1,15%	1,35%	1,85%	2,25%	2,65%	4,55%
Saneringsheffing % huur	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
Grondslag verhuurd.heff.	0,561%	0,563%	0,563%	0,563%	0,537%	0,537%	0,537%
Aantal nieuwbouw	-	20	-	45	11		
Aantal verkopen	2	7	10	10	10	10	10
Aantal sloop	10	-	-	15	12		

Parameters begroting 2019

6.5 Investerings- en financieringsbegroting

Uit de investerings- en financieringsbegroting valt op te maken waar de middelen die het komende jaar binnenkomen aan worden besteed en wat er eventueel aan extra middelen aangetrokken moet worden. Hiervoor brengen we een onderverdeling aan in operationele kasstromen, kasstromen vanuit (des)investeringen en kasstromen vanuit financieringsactiviteiten.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Operationele kasstromen							
Inkomsten	18.243	18.452	18.931	19.389	19.675	20.267	20.573
Uitgaven	-12.186	-18.713	-17.228	-17.651	-18.395	-18.425	-18.582
Operationele kasstromen	6.057	-261	1.703	1.738	1.280	1.842	1.991
(Des) investeringen							
Inkomsten							
Verkoop woningen	2.883	596	1.869	2.737	2.699	3.088	2.805
Uitgaven							
Nieuwbouw	-4.056	-508	-3.389	-50	-10.846	-2.831	-6.447
Verbeteringen							
- Renovatie L-flats		-8.476	-893				
- Renovatie 't Heijcop			-2.059	-2.071			
- Renovatie Bisschopswater				-550			
- Renovatie I-flats						-1.152	
- Renovatie div.cpl. Loenen							-820
- Renovatie 40 woningen p/j				-580	-625	-625	-607
- Renovatie Maltbyflat	-700						
- Zonnepanelen			-269	-254	-260	-260	-253
- Na investeringen WOM		-50	-50	-50	-210	-80	-50
- Duurzaamheid	-325	-332					
Investerings Aktiva tdv	-1	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Saldo	-2.199	-8.820	-4.841	-867	-9.292	-1.911	-5.423
Financiering							
Inkomsten	3.000	13.000	9.000	8.154	10.590	2.726	6.167
Uitgaven	-8.150	-8.407	-5.277	-9.704	-2.580	-2.659	-2.736
Saldo	-5.150	4.593	3.723	-1.550	8.010	67	3.431
Totaal	-1.292	-4.488	585	-679	-2	-2	-1

Ontwikkeling kasstromen (bedragen x € 1.000)

De operationele kasstromen houden verband met de werkzaamheden die tot het normale beheer behoren, zoals de inkomsten uit huurontvangsten en de uitgaven voor bijvoorbeeld onderhoud, beheerkosten, rente en vennootschapsbelasting. Deze kasstromen zijn in 2019 negatief omdat we, zoals eerder ook vermeld, dit jaar veel vennootschapsbelasting betalen.

De inkomende kasstromen vanuit (des)investeringen hebben betrekking op de verkoop van huurwoningen. Uitgaande kasstromen gedurende de komende 5 jaar betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten, renovaties en verduurzaming. Hiernaast zijn onder meer de sloop en nieuwbouw Wilhelminastraat en de nieuwbouw Domineeslaantje ingerekend. Per saldo verwachten wij per eind 2024 een toename van het bezit met 10 huurwoningen (2.499 ten opzichte van 2.489).

Onder de financieringsactiviteiten hebben de inkomsten betrekking op (geprognosticeerde) nieuwe leningen. Uitgaande kasstromen betreffen de verschuldigde aflossingen op de leningenportefeuille. De aflossingen zijn de komende jaren relatief hoog.

Dit samenspel van factoren leidt ertoe dat we de komende jaren voor een fors bedrag aan externe financiering dienen aan te trekken, in 2020 is er € 9 miljoen nodig. Hierbij gaan wij ervan uit dat er voor de bedrijfsvoering minimaal € 1,5 miljoen aan vrije liquide middelen nodig is.

6.6 Treasuryjaarplan

Vecht en Omstreken stelt zich als doel om de financiering zo optimaal mogelijk in te richten. Optimale financiering kan pas ontstaan als de financieringsstrategie en de vastgoedstrategie op elkaar zijn afgestemd. De vastgoedstrategie wordt bij Vecht en Omstreken vastgesteld in het strategisch voorraadbeleid dat periodiek wordt geactualiseerd. De laatste keer gebeurde dit in 2019.

Voor Vecht en Omstreken is het waarborgen van de financiële continuïteit van groot belang. Ook in tijden van 'zwaar weer', wil Vecht en Omstreken haar volkshuisvestelijke taken naar behoren kunnen blijven uitvoeren en aan haar verplichtingen kunnen blijven voldoen. De beschikbaarheid van financiering is hierbij essentieel. De weg naar financiering loopt via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Alhoewel wij van mening zijn dat de normen van onze externe toezichthouders voldoende ruim zijn om het belang van de continuïteit te borgen in de bestuurlijke afwegingen omtrent voorgenomen activiteiten hanteren wij toch als extra veiligheid een risicobuffer bovenop de normen van het WSW.

De financiële ratio's zijn vastgelegd in ons financieel statuut en worden beoordeeld op basis van realisatie en op basis van prognose. De ratio's moeten aan (al eerder genoemde) minimale eisen voldoen.

Het portefeuillerisico vormt onderdeel van de 'Business risks' van het WSW, maar wordt daarnaast door Vecht en Omstreken als individueel risico beoordeeld. Dit risico bestaat uit de jaarlijks benodigde financiering, vermeerderd met het volume waarop renteconversie plaatsvindt, verminderd met eventuele stortingen van leningen die het risico verlagen. Vecht en Omstreken streeft voor dit risico een maximaal toegestane norm van 15 % van de omvang van de leningenportefeuille per jaar-ultimo van het hieraan voorafgaand kalenderjaar na. Hiermee wordt een spreiding van aflossingsmomenten (en herfinancieringsrisico's) in de tijd bewerkstelligd. Bij het aantrekken van financiering wordt hiermee rekening gehouden.

In onderstaande opstelling is het risicovolume van geplande financieringen en renteconversies uitgedrukt in een percentage van het schuldrestant begin boekjaar. Door de negatieve operationele kasstroom in 2019, flinke investeringen en aflossingen en de beperkte omvang van de leningenportefeuille is het rente risico in verschillende jaren boven de norm. Voor het jaar 2020 accepteren wij dit risico. Om het renterisico te beperken zullen we leningen zo vroeg als mogelijk vastleggen, rekening houdend met de maximale termijn die het WSW voorschrijft.

	2019	2020	2021	2.022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Leningenportefeuille begin boekjaar	55.208	54.651	58.374	56.823	64.834	64.901	68.331	76.978	89.735	92.018	95.562
Renteconversie	-	5.794	320	903	-	1.278	-	-	-	372	-
Nieuwe leningen	13.000	9.000	8.154	10.590	2.726	6.167	11.532	15.712	4.710	6.046	8.589
Bedrag renterisico	13.000	14.794	8.474	11.493	2.726	7.445	11.532	15.712	4.710	6.418	8.589
Percentage renterisico	23,5%	27,1%	14,5%	20,2%	4,2%	11,5%	16,9%	20,4%	5,2%	7,0%	9,0%

Renterisico leningenportefeuille (bedragen x € 1.000)

Van het WSW ontvingen wij in juni 2019 de jaarlijkse brief met betrekking tot het borgingsplafond en de borgbaarheid van Vecht en Omstreken voor de periode 2019-2021.

In het volgende overzicht vergelijken we het door het WSW afgegeven borgingsplafond met de benodigde externe financiering in deze meerjarenbegroting:

	2019	2020	2021
Borgingsplafond einde boekjaar V&O	54.699	59.303	58.685
Saldo geborgde leningen cf begroting	53.121	57.138	55.887
	1.578	2.165	2.798
Saldo geborgde en ongeborgde leningen	54.651	58.374	56.823

Borgingsplafond vs leningenportefeuille (bedragen x € 1.000)

Het borgingsplafond is door het WSW bepaald aan de hand van de begroting 2019. Halverwege 2020 verwachten wij de nieuwe vaststelling, die zal zijn gebaseerd op deze begroting.

Voor het aantrekken van nieuwe financiering is de beoogde ontwikkeling van de vastgoedportefeuille van Vecht en Omstreken leidend. Vastgoedsturing is lange termijnstrategie. In de tijd kunnen onvoorziene ingrijpende wijzigingen in de vastgoedsturing noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege wijzigende wet- en regelgeving.

Dit maakt dat wij van mening zijn dat de leningenportefeuille moet beschikken over een zekere mate van flexibiliteit. Hiervoor dient, aanvullend op andere condities, in 10 jaar tenminste 50% van het totale uitstaande leningsaldo afgelost te kunnen worden, en nog eens 25% tussen 10 en 20 jaar. Om in zekere mate mee te kunnen bewegen in aanpassingen in de strategie kunnen ook nieuwe leningen met een flexibel karakter worden aangetrokken.

Een besluit inzake het aantrekken van nieuwe financiering wordt genomen op basis van een recente liquiditeitsprognose met een horizon van 10 jaar.

De modaliteiten van nieuwe financiering worden afgestemd op:

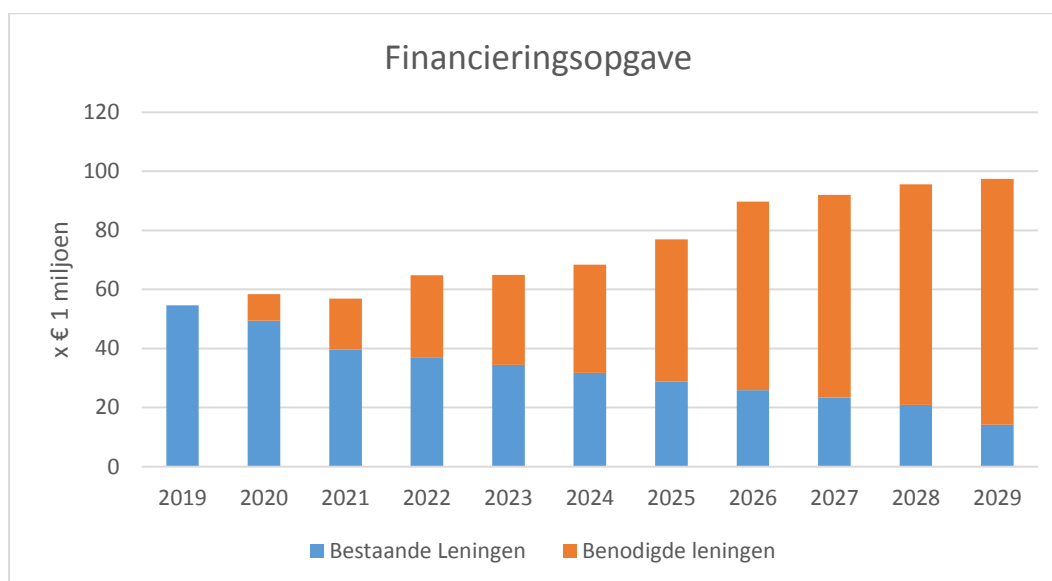
- de "hardheid" van de financieringsbehoefte;
- de ontwikkeling van de lange-termijn financieringsbehoefte;
- de vervalkalender van de leningenportefeuille en
- de absolute niveaus van de lange- en korte marktrente.

De liquiditeitsprognose voor de komende 10 jaar ziet er als volgt uit:

	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027	Prognose 2028	Prognose 2029
Operationele activiteiten											
Ontvangsten:											
Huren	17.766	18.184	18.628	18.899	19.468	19.752	20.309	21.108	21.890	22.304	22.802
Vergoedingen	603	664	676	688	701	715	730	745	760	775	790
Overige bedrijfsontvangsten	83	83	85	86	87	89	90	91	93	95	96
Rente ontvangsten	-	-	-	2	11	17	23	27	31	34	38
Saldo ontvangsten	18.452	18.931	19.389	19.675	20.267	20.573	21.152	21.971	22.774	23.208	23.726
Uitgaven:											
Onderhoudsuitgaven	-3.532	-7.074	-8.197	-8.304	-8.005	-7.975	-7.086	-11.735	-10.343	-12.572	-8.275
Lonen en salarissen incl. soc.lasten	-1.337	-1.498	-1.533	-1.570	-1.609	-1.649	-1.690	-1.732	-1.776	-1.820	-1.866
Overige bedrijfsuitgaven	-4.803	-5.636	-5.377	-6.288	-6.308	-6.440	-6.398	-6.550	-6.797	-6.963	-7.118
Lasten servicecontracten	-570	-615	-626	-638	-650	-663	-677	-690	-704	-718	-732
Renteuitgaven	-2.171	-1.688	-1.362	-1.184	-1.288	-1.266	-1.348	-1.591	-1.990	-2.068	-2.199
Vennootschapsbelasting	-6.300	-717	-556	-411	-565	-589	-785	-29	-440	-2	-852
Saldo uitgaven	-18.713	-17.228	-17.651	-18.395	-18.425	-18.582	-17.984	-22.327	-22.050	-24.143	-21.042
Kasstroom uit operationele activiteiten	-261	1.703	1.738	1.280	1.842	1.991	3.168	-356	724	-935	2.684
(Des)investeringsactiviteiten											
Ontvangsten:											
Verkoopontvangsten	612	1.908	2.794	2.757	3.147	2.865	3.011	3.340	3.257	3.344	3.283
Uitgaven:											
Nieuwbouw huurwoningen	-508	-3.389	-50	-10.846	-2.831	-6.447	-13.186	-12.931	-3.787	-3.881	-6.631
Verbeteringen	-8.858	-3.271	-3.504	-1.095	-2.118	-1.731	-1.529	-2.697	-2.363	-1.956	-1.023
Overige (des)investeringen	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Verkoopkosten	-16	-39	-57	-58	-59	-60	-61	-62	-64	-65	-66
Saldo ontvangsten en uitgaven	-8.820	-4.841	-867	-9.292	-1.911	-5.423	-11.815	-12.400	-3.007	-2.608	-4.487
Financiële vaste activa											
Ontvangsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-8.820	-4.841	-867	-9.292	-1.911	-5.423	-11.815	-12.400	-3.007	-2.608	-4.487
Financieringsactiviteiten											
Ontvangsten:											
Nieuwe leningen	13.000	9.000	8.154	10.590	2.726	6.167	11.532	15.712	4.710	6.046	8.589
Uitgaven:											
Aflossing leningen	-8.407	-5.277	-9.704	-2.580	-2.659	-2.736	-2.885	-2.955	-2.427	-2.503	-6.785
Kasstroom uit financierings activiteiten	4.593	3.723	-1.550	8.010	67	3.431	8.647	12.757	2.283	3.543	1.804
Overige mutaties											
Mutatie liquide middelen	-4.488	585	-679	-2	-2	-1	-	1	-	-	1
Liquide middelen per 1-1	6.083	1.595	2.180	1.501	1.499	1.497	1.496	1.496	1.497	1.497	1.497
Liquide middelen per 31-12	1.595	2.180	1.501	1.499	1.497	1.496	1.496	1.497	1.497	1.497	1.498
Mutatie liquide middelen	-4.488	585	-679	-2	-2	-1	-	1	-	-	1

Vergeleken met de 1^e vijfjaarsperiode is in de prognoses voor de latere jaren de toerekening van uitgaven (van vooral groot onderhoud) aan de diverse jaarlagen minder in detail afgestemd, waardoor er wat grotere fluctuaties ontstaan in de operationele kasstromen.

Op basis van de begroting 2020 is de financieringsopgave als volgt:



In deze begroting gaan wij er vanuit dat wij € 9 miljoen dienen aan te trekken in 2020.

We willen dit doen door het knippen van de financiering in verschillende leningen met verschillende looptijden. Gezien de doelstellingen op het gebied van de duurzaamheid (tot 2050) en het verouderende bezit voorzien wij op langere termijn een toename van de leningenportefeuille.

Gelet op de voorwaarden die we hieraan stellen in ons financieel statuut en onze financieringsstrategie stellen wij voor om de in 2020 aan te trekken financiering op te knippen in drie fixe leningen met looptijden van respectievelijk 10 jaar (€ 3 mln), 20 jaar (€ 3 mln) en 30 jaar (€ 3 mln). Rekening houdend met de ontwikkeling van de leningenportefeuille volgt hieruit een renterisico van respectievelijk 8, 3 en 1%. Voor deze leningen houden we rekening met een gemiddelde rentevoet van 1,65%.

7. Begroting 2020

7.1 Ontwikkeling resultaten functioneel (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Huuropbrengsten	17.499	17.704	17.766	18.186
Opbrengsten servicecontracten	540	607	603	521
Lasten servicecontracten	-523	-607	-570	-533
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.332	-3.001	-2.413	-840
Lasten onderhoud	-3.509	-3.713	-3.993	-8.005
Ov. directe operationele lasten	-3.345	-2.884	-2.863	-3.892
Resultaat expl. vastgoedportefeuille	8.330	8.106	8.530	5.437
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	2.883	524	596	1.869
Toegerekende organisatiekosten	-28	-27	-27	-44
Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.549	-348	-520	-1.057
Resultaat op verkopen vastgoedport.	1.306	149	49	768
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-8.808	-10.205	-2.586
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.513	7.852	14.664	6.056
Waardeveranderingen financiële activa en passiva				
Resultaat waardeveranderingen	41.513	-956	4.459	3.470
Opbrengst overige activiteiten	78	79	83	226
Kosten overige activiteiten	-54	-79	-59	-231
Resultaat overige activiteiten	24	-	24	-5
Opbrengst leefbaarheid	-	-	-	-
Kosten leefbaarheid	-69	-83	-79	-75
Resultaat leefbaarheid	-69	-83	-79	-75
Overige organisatiekosten	-	-	-	-1.225
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke lasten	-2.095	-1.904	-1.970	-1.539
Resultaat financiële baten en lasten	-2.094	-1.904	-1.970	-1.539
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	49.010	5.312	11.013	6.831
Vennootschapsbelasting	-6.490	-2.545	-937	-717
Jaarresultaat	42.520	2.767	10.076	6.114

De jaarrekening 2018 en prognose 2019 is geënt op de oude definities voor onderhoud en beheer en sluit hiermee aan op de begroting 2019. De begroting 2020 is gepresenteerd conform de nieuwe definities.

7.2 Toelichting op de posten uit de resultatenrekening functioneel

Voor 2020 begroten we een positief jaarresultaat van € 6,1 miljoen. Hierna lichten we de posten uit de resultatenrekening toe (bedragen x € 1.000).

Huuropbrengsten

Specificatie huurontvangsten (x € 1.000)	
Woningen en woongebouwen	18.348
Onroerende zaken n/z woningen	39
Huurderving	-201
Totaal	18.186

De huurontvangsten worden verondersteld in 2020 met 2,6% te stijgen, inclusief stijgingen als gevolg van woningverbetering en huurharmonisatie. Het percentage huurderving is voor 2020 begroot op 1,0%. Daarnaast wijzigt de huur als gevolg van sloop, verkoop en nieuwbouw.

Opbrengsten servicecontracten

Specificatie vergoedingen (x € 1.000)	
Leveringen en diensten	521
Totaal	521

Lasten servicecontracten

Specificatie lasten servicecontracten (x € 1.000)	
Leveringen en diensten	522
Overige kosten bedrijfsvoering	11
Totaal	533

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Specificatie lasten verhuur- en beheeract. (x € 1.000)	
Salariskosten	442
Inhuur derden	40
Advieskosten en diensten derden	33
ICT kosten	145
Afschrijvingen	23
Overige kosten bedrijfsvoering	157
Totaal	840

Lasten onderhoud

Specificatie lasten onderhoud (x € 1.000)	
Klachten onderhoud	563
Mutatie onderhoud	1.673
Planmatig onderhoud	4.837
Salariskosten	481
Inhuur derden	25
Advieskosten en diensten derden	155
ICT kosten	154
Afschrijvingen	24
Overige kosten bedrijfsvoering	93
Totaal	8.005

Het planmatig onderhoud bepalen we aan de hand van de meerjarenbegroting. Dit onderhoud beperkt zich tot bestaande bouwdelen.

Naast het onderhoud wat ten laste van de resultatenrekening wordt gebracht vinden er ook investeringen plaats in het bestaand bezit. Voorbeelden hiervan zijn de L-flats en de Heijcopflat waarbij tijdens groot onderhoud ook verduurzamings-maatregelen worden uitgevoerd.

Overige directe operationele lasten

Specificatie ov. directe operationele lasten (x € 1.000)	
Belastingen	830
Verzekeringen	65
Verhuurdersheffing	2.759
Saneringsheffing	177
Heffing AW	20
Obligo WSW	18
Overige kosten bedrijfsvoering	23
Totaal	3.892

Bij de bepaling van de verhuurderheffing is, in verband met de verduurzaming van de L-flats, rekening gehouden een vermindering van € 232.000 in 2020.

Resultaat op verkopen vastgoedportefeuille

Resultaat op verkoop portefeuille (bedragen x € 1.000)		
Opbrengsten		
Verkoopopbrengsten	1.908	1.869
Verkoopkosten (extern)	-39	
Toegerekende organisatiekosten		
Salariskosten	-30	-44
ICT kosten	-7	
Afschrijvingen	-1	
Overige kosten bedrijfsvoering	-6	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.057
Totaal		768

In de begroting wordt gerekend met verkoop van 7 woningen, voor wat betreft de opbrengst wordt uitgegaan van de WOZ-waarde.

Resultaat waardeveranderingen

Hieronder worden zowel positieve als negatieve waardeveranderingen opgenomen voorzover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie en het vastgoed in ontwikkeling.

Specificatie overige waardeveranderingen (x € 1.000)	
Verduurzaming 't Heycop	1.925
Verduurzaming L-flats	603
Modernisering	58
Totaal	2.586

Specificatie niet gerealiseerde waardeveranderingen (x € 1.000)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	6.088
Overige kosten bedrijfsvoering	-32
Totaal	6.056

Resultaat overige activiteiten

Overige activiteiten (bedragen x € 1.000)		
Opbrengsten		
Dienstverlening huurders	143	
Dienstverlening derden	83	
		226
Kosten		
Externe kosten	-94	
Ov. huurdersonderhoud	-13	
Salariskosten	-62	
Inhuur derden	-38	
ICT kosten	-14	
Afschrijvingen	-2	
Overige kosten bedrijfsvoering	-8	
		-231
Totaal		-5

Dienstverlening huurders betreffen aanvullende diensten aan de huurders die geen direct onderdeel uitmaken van de woning of in de servicekosten zijn begrepen.

Onder dienstverlening derden is de vergoeding voor administratieve en technische ondersteuning aan Woningstichting WUTA en Woningstichting Kockengen opgenomen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid (bedragen x € 1.000)	
Wijkonderhoud en overige kosten	75
Totaal	75

Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (bedragen x € 1.000)	
Salariskosten	483
Inhuur derden	175
Accountantskosten	105
Advieskosten en diensten derden	21
Fusie kosten	125
ICT kosten	120
Afschrijvingen	19
Overige kosten bedrijfsvoering	177
Totaal	1.225

Financiële baten en lasten

De rentebaten hebben betrekking op tijdelijk overtollige liquide middelen.

Rentelasten betreffen de verschuldigde rente uit hoofde van leningovereenkomsten. Het gemiddelde rentepercentage is eind 2019 circa 3,85% en zal de eerste jaren dalen als gevolg van nieuwe leningen tegen een (volgens prognose) lagere rente.

Rente baten en lasten (bedragen x € 1.000)	
Rente baten	-
Rente lasten leningen	-1.526
Borgingsvergoeding WSW	-13
Totaal	-1.539

Vennootschapsbelasting

In de begroting is rekening gehouden met de ATAD-regeling, waardoor onze fiscale renteaftrek wordt beperkt. De verwachting is dat in 2019 en 2020 niet alle rente kan worden afgetrokken.

Vennootschapsbelasting (bedragen x € 1.000)	
Berekende acute belasting	937
Nagekomen VPB	-
Vrijval latentie	-
	937

7.3 Ontwikkeling 2018-2024 (x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Huuropbrengsten	17.499	17.704	17.766	18.186	18.629	18.900	19.470	19.753
Opbrengsten servicecontracten	540	607	603	521	530	540	550	561
Lasten servicecontracten	-523	-607	-570	-533	-542	-553	-563	-574
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.332	-3.001	-2.413	-840	-862	-885	-909	-928
Lasten onderhoud	-3.509	-3.713	-3.993	-8.005	-9.152	-9.283	-9.010	-9.003
Ov. directe operationele lasten	-3.345	-2.884	-2.863	-3.892	-3.595	-4.465	-4.440	-4.522
Resultaat expl. vastgoedportefeuille	8.330	8.106	8.530	5.437	5.008	4.254	5.098	5.287
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	2.883	524	596	1.869	2.738	2.700	3.088	2.805
Toegerekende organisatiekosten	-28	-27	-27	-44	-44	-45	-46	-48
Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-1.549	-348	-520	-1.057	-1.613	-1.825	-1.671	-1.533
Resultaat op verkopen vastgoedport.	1.306	149	49	768	1.081	830	1.371	1.224
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-8.808	-10.205	-2.586	-2.844	-5.346	-4.097	-4.707
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.513	7.852	14.664	6.056	6.986	7.665	8.404	8.595
Waardeveranderingen financiële activa en passiva								
Resultaat waardeveranderingen	41.513	-956	4.459	3.470	4.142	2.319	4.307	3.888
Opbrengst overige activiteiten	78	79	83	226	231	234	238	243
Kosten overige activiteiten	-54	-79	-59	-231	-238	-243	-248	-254
Resultaat overige activiteiten	24	-	24	-5	-7	-9	-10	-11
Opbrengst leefbaarheid	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten leefbaarheid	-69	-83	-79	-75	-76	-78	-80	-82
Resultaat leefbaarheid	-69	-83	-79	-75	-76	-78	-80	-82
Overige organisatiekosten	-	-	-	-1.225	-1.256	-1.286	-1.321	-1.353
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	-	-	-	-	2	11	17
Rentelasten en soortgelijke lasten	-2.095	-1.904	-1.970	-1.539	-1.181	-1.233	-1.272	-1.302
Resultaat financiële baten en lasten	-2.094	-1.904	-1.970	-1.539	-1.181	-1.231	-1.261	-1.285
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	49.010	5.312	11.013	6.831	7.711	4.799	8.104	7.668
Vennootschapsbelasting	-6.490	-2.545	-937	-717	-556	-411	-565	-589
Jaarresultaat	42.520	2.767	10.076	6.114	7.155	4.388	7.539	7.079

Activa:

Vastgoedbeleggingen
 Onr. zaken verkocht onder voorwaarden
 Financiële vaste activa
 Vlottende activa
 Totaal activa

Jaarrekening 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
385.861	399.082	407.715	413.805	426.242	433.887	444.721
10.011	10.011	10.011	10.011	10.011	10.011	10.011
104	104	104	104	104	104	104
6.723	2.005	2.591	1.913	1.914	1.915	1.916
402.699	411.202	420.421	425.833	438.271	445.917	456.752

Passiva:

Eigen vermogen
 Voorzieningen
 Langlopende schulden
 Kortlopende schulden
 Totaal passiva

334.930	344.508	350.622	357.778	362.170	369.712	376.793
42	456	-	-	-	66	368
51.581	64.622	68.345	66.794	74.805	74.872	78.302
16.146	1.616	1.454	1.261	1.296	1.267	1.289
402.699	411.202	420.421	425.833	438.271	445.917	456.752

Solvabiliteit eigen vermogen (beleidswaarde)
 Betaalde rente vreemd vermogen
 Loan to Value (beleidswaarde)
 Interest coverage ratio
 Dekkingsratio (marktwaarde)

Jaarrekening 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
56,8%	61,7%	60,9%	62,1%	58,9%	59,4%	58,3%
4,0%	3,1%	2,3%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%
32,9%	33,9%	35,4%	34,1%	37,6%	37,1%	38,2%
3,7	0,9	2,0	2,3	2,1	2,4	2,6
13,0%	13,7%	14,3%	13,8%	15,2%	15,0%	15,4%

7.4 Ontwikkeling kasstromen (x € 1.000)

	Jaarrekening 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Operationele activiteiten							
Ontvangsten:							
Huren	17.553	17.766	18.184	18.628	18.899	19.468	19.752
Vergoedingen	605	603	664	676	688	701	715
Overige bedrijfsontvangsten	84	83	83	85	86	87	89
Rente ontvangsten	1	-	-	-	2	11	17
Saldo ontvangsten	18.243	18.452	18.931	19.389	19.675	20.267	20.573
Uitgaven:							
Onderhoudsuitgaven	-2.800	-3.532	-7.074	-8.197	-8.304	-8.005	-7.975
Lonen en salarissen incl. soc.lasten	-1.298	-1.337	-1.498	-1.533	-1.570	-1.609	-1.649
Overige bedrijfsuitgaven	-5.334	-4.803	-5.636	-5.377	-6.288	-6.308	-6.440
Lasten servicecontracten	-523	-570	-615	-626	-638	-650	-663
Renteuitgaven	-2.231	-2.171	-1.688	-1.362	-1.184	-1.288	-1.266
Vennootschapsbelasting	-	-6.300	-717	-556	-411	-565	-589
Saldo uitgaven	-12.186	-18.713	-17.228	-17.651	-18.395	-18.425	-18.582
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.057	-261	1.703	1.738	1.280	1.842	1.991
(Des)investeringsactiviteiten							
Ontvangsten:							
Verkoopontvangsten	2.936	612	1.908	2.794	2.757	3.147	2.865
Uitgaven:							
Nieuwbouw huurwoningen	-4.056	-508	-3.389	-50	-10.846	-2.831	-6.447
Verbeteringen	-1.025	-8.858	-3.271	-3.504	-1.095	-2.118	-1.731
Overige (des)investerings	-1	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Verkoopkosten	-53	-16	-39	-57	-58	-59	-60
Saldo ontvangsten en uitgaven	-2.199	-8.820	-4.841	-867	-9.292	-1.911	-5.423
Financiële vaste activa							
Ontvangsten	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	-2.199	-8.820	-4.841	-867	-9.292	-1.911	-5.423
Financieringsactiviteiten							
Ontvangsten:							
Nieuwe leningen	3.000	13.000	9.000	8.154	10.590	2.726	6.167
Uitgaven:							
Aflossing leningen	-8.150	-8.407	-5.277	-9.704	-2.580	-2.659	-2.736
Kasstroom uit financierings activiteiten	-5.150	4.593	3.723	-1.550	8.010	67	3.431
Overige mutaties							
Mutatie liquide middelen	-1.292	-4.488	585	-679	-2	-2	-1
Liquide middelen per 1-1	7.375	6.083	1.595	2.180	1.501	1.499	1.497
Liquide middelen per 31-12	6.083	1.595	2.180	1.501	1.499	1.497	1.496
Mutatie liquide middelen	-1.292	-4.488	585	-679	-2	-2	-1