

JAARPLAN 2015

DE VOLGENDE STAP.....



INHOUDSOPGAVE

Pagina

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding | 5 |
| 2. Wonen | 6 |
| 2.1 Het passend huisvesten van de primaire doelgroep | 6 |
| 2.2 Samen met onze klanten | 7 |
| 2.3 Leefbaarheid | 8 |
| 3. Vastgoed | 10 |
| 3.1 Het bouwen, verwerven en verkoop van woningen gericht op verhuur | 10 |
| 3.2 Wijzigingen in de voorraad woningen bestemd voor verkoop | 11 |
| 3.3 Het goed onderhouden van ons bezit | 11 |
| 3.4 Duurzaamheid | 13 |
| 3.5 Vastgoed en de huurder | 13 |
| 4. Financiën | 14 |
| 5. Bedrijfsvoering | 15 |
| 5.1 De organisatie | 15 |
| 5.2 Organisatie in control | 16 |
| 5.3 Verbeteren processen | 16 |
| 5.4 Communicatie | 17 |
| 6. Slotwoord | 18 |
| Bijlage 1: Te rapporteren doelstellingen 2015 | 19 |

| | |
|---|----|
| 7. Meerjarenbegroting 2015 t/m 2024 | 21 |
| 7.1 Inleiding | 22 |
| 7.2 Samenvatting | 22 |
| 7.2.1 Huren | 22 |
| 7.2.2 Rentelasten | 23 |
| 7.2.3 Onderhoudskosten | 23 |
| 7.2.4 Personele lasten | 23 |
| 7.2.5 De Heffingen | 23 |
| 7.2.6 Afschrijving bezit in exploitatie | 24 |
| 7.2.7 Conclusie | 24 |
| 7.3 Geconsolideerde balans 2014 t/m 2024 | 25 |
| 7.4 Geconsolideerde resultaatbegroting 2014 t/m 2024 | 26 |
| 7.5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014 t/m 2024 | 27 |
| 7.6 Toelichting meerjarencijfers | 28 |
| 7.7 Geconsolideerde resultaatbegroting 2015 | 30 |
| 7.8 Toelichting op de geconsolideerde resultaatbegroting 2015 | 31 |
| 7.9 Treasury jaarplan | 36 |
| | |
| Bijlage 2: | |
| 2.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit | 38 |
| 2.2 Kengetallen financieel | 39 |
| 2.3 Analyse van de resultaatbegroting 2014 t/m 2024 | 40 |
| 2.4 Analyse van de begroting 2014 vorig jaar en dit jaar | 41 |
| 2.5 Mutatie eigen vermogen 2015 t/m 2024 | 42 |
| 2.6 Specificatie onderhoudslasten 2015 t/m 2024 | 43 |
| 2.7 Analyse eigen vermogen per 31-12-2014 volgens begr. 2015 | 44 |
| 2.8 Afkortingen en begrippenlijst | 45 |

1. Inleiding

Dit jaarplan betekent de invulling van het eerste jaar van het nieuwe ondernemingsplan “samen verder!”. Wij zijn ervan overtuigd, mede door de ervaringen van de afgelopen jaren, dat we alleen **de volgende stap** kunnen zetten door een betere samenwerking. Een betere samenwerking op alle terreinen en met alle partijen. Vrijblijvendheid past ook niet langer meer in dergelijke samenwerking. Het moet voor de betrokken partijen daadwerkelijk iets opleveren!

Dat geldt zeker voor de samenwerking tussen Vryleve en haar klanten. Die kan en moet nog veel beter. Participatie is en blijft tussen klant en corporatie van groot belang. Met elkaar moeten we **de volgende stap zetten** om die te verbeteren. De basis hierbij ligt in de echte betrokkenheid bij de eigen woning en directe woonomgeving. Vanuit die basis willen we het uitbouwen naar een vorm die ook aansluit bij de verouderde, maar nog steeds van toepassing zijnde regelgeving.

Een goede samenwerking met de gemeente is nu meer dan ooit voor beide partijen van wezenlijk belang. Als het goed is nemen we onze besluiten op basis van dezelfde vraagstelling “Wat is goed voor de inwoner van Rijnwaarden?”. Voldoende reden om vroegtijdig met elkaar om de tafel te gaan zitten en niet pas bij de definitieve besluitvorming. **De volgende stap** is het in vertrouwen de samenwerking opzoeken. Dit geldt niet alleen voor woningbouw gerelateerde vragen, maar ook bij een actueel onderwerp als de transitie in de zorg.

Naast een goede samenwerking met de gemeente staat ook een samenwerking met collegae-corporaties hoog op de agenda. Met elkaar zijn we ervan overtuigd dat we niet steeds opnieuw het wiel hoeven uit te vinden, dat we te maken hebben met dezelfde problematiek, dus ook op zoek zijn naar vergelijkbare oplossingen. Voldoende reden om elkaar in een vroeg stadium op te zoeken en met elkaar naar oplossingen te zoeken. Dat geldt ook voor praktische zaken als inkoop van goederen en diensten. Laten we met elkaar de vrijblijvendheid loslaten en **de volgende stap zetten** naar een samenwerking die echt voordelen oplevert.

Wat extern van groot belang is geldt natuurlijk ook voor in de organisatie Vryleve. Ook intern kan nog veel gedaan worden aan een betere samenwerking. Elkaar helpen in het meedenken in oplossingen, het samen vermijden van fouten en als die toch gemaakt worden elkaar niet afvallen, maar samen **(de volgende stap zettend)** komen tot een zo goed mogelijk herstel.

Samen werken op welk niveau dan ook, met wie dan ook valt of staat met een goede communicatie. Vandaar dat communicatie niet alleen als een rode draad door het ondernemingsplan loopt, maar ook die rol heeft in dit jaarplan. Een belangrijk voorwaarde van een goede communicatie is het hanteren van dezelfde definities. Vandaar dat u op de laatste twee pagina's (bijlage 2.8) een overzicht vindt van gebruikte afkortingen en relatief onbekende begrippen.

Wij hebben de verwachting dat ons in 2015 weer vele uitdagingen te wachten staan. De meeste hebben we benoemd in dit jaarplan, maar ongetwijfeld komen er ook onverwachtse mogelijkheden van links of rechts op ons af.

Wij pakken de handschoen zeker op en hopen samen met u en met elkaar **de volgende stap** te zetten!

Lobith, 20 november 2014

Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder

2. Wonen

Het verlenen van diensten aan huidige en toekomstige bewoners en het bijdragen aan de leefbaarheid zijn twee onderdelen van “het gebied van de volkshuisvesting” waarbinnen Vryleve volgens de wet werkzaam mag zijn.

Het eerste onderdeel “het verlenen van diensten aan huidige en toekomstige bewoners” is natuurlijk onze primaire activiteit. Hieronder valt het gehele verhuurproces, dit is onze voornaamste inkomstenbron. Reden voldoende om altijd te werken aan het verder optimaliseren van de bijbehorende processen, toepassen van nieuwe technologische mogelijkheden en inzicht te hebben (krijgen) in de mate waarin onze klant hierover tevreden is.

2.1 Het passend huisvesten van de primaire doelgroep

Sinds 1 januari 2013 is de Regionale Huisvestingsverordening 2013 van kracht. Een nieuwe huisvestingverordening moet door de gemeente nog opgesteld worden, tot die tijd gaan we uit van de huidige verordening. Dit betekent dat wij de wijze van aanbieden en toewijzen uitvoeren conform deze verordening. Bepalende voorwaarden voor de dagelijkse activiteiten zoals:

- de 10 % regeling
- tussen de 13 % en 17 % aanbieden via loting

worden dagelijks bijgehouden en maandelijks gerapporteerd.

Eind 2014 zijn we gestart met een nieuwe portaal, waardoor een groot deel van het woonruimteverdelingsproces is geautomatiseerd. Hierdoor is een arbeidsintensieve, handmatige administratie komen te vervallen.

2.1.1 Evaluatie woonruimteverdeling

In de tweede helft van 2015, we hebben dan een behoorlijke periode gewerkt met het nieuwe portaal, zal er een evaluatie plaatsvinden. In deze evaluatie zal niet alleen gekeken worden naar de ervaringen met het nieuwe portaal ten opzicht van de oude werkwijze. Ook zal hierin een afweging meegenomen worden met betrekking tot het al dan niet “outsourcen” van een groot deel van deze werkzaamheden naar “Entree”. Wij zijn nog één van de weinige corporaties in de regio, die de verdeling nog zelfstandig doet.

| |
|-------------------------------------|
| 2.1.1 Evalueren woonruimteverdeling |
|-------------------------------------|

2.1.2 Huurprijsbeleid

De afgelopen jaren hadden we zeer beperkte financiële mogelijkheden. Die situatie is dusdanig verbeterd dat we niet per definitie de maximaal toegestane huurverhoging moeten toepassen. We gaan vaststellen wat het gewenste huurprijsbeleid is en wat dit beleid betekent voor onder andere tussentijdse huurverhogingen bij mutatie, de mogelijkheden van vraag gestuurd onderhoud en natuurlijk ook voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2015.

Een belangrijk aandachtspunt hierbij zijn recente uitspraken van de huurcommissie met betrekking tot de wijze van doorberekening van kosten. Die hebben als consequentie dat dezelfde kosten verdeeld moeten worden over minder huurders. Dit leidt voor hen tot flinke woonlastenstijging.

| |
|---|
| 2.1.2 Vaststellen nieuw huurprijsbeleid |
|---|

2.1.3 Verhuurproblemen

Met de verhuur van de appartementen in het gebouw Rijnzicht is bereikt dat ons bezit nu volledig wordt verhuurd en leegkomende woningen aangepakt worden via de reguliere verhuur. Helaas lijkt dit van korte duur te zijn. In 2014 heeft Diafaan aangegeven de lopende overeenkomst met betrekking tot de door hen gehuurde appartementen in het Woon Service Centrum (WSC) in Pannerden per 1 juli 2015 te willen beëindigen. Met het opstellen van dit jaarplan zijn de overleggen daaromtrent nog niet afgerond. Wij gaan ervan uit dat wij, op welke termijn dan ook, de verhuur van deze appartementen op ons gaan nemen. Hiertoe zal een plan van aanpak uitgewerkt worden.

2.1.3.1 Uitwerken plan van aanpak verhuur (Diafaan) appartementen WSC

In het WSC zijn veel parkeerplaatsen niet verhuurd. Ook op andere plekken in ons bezit hebben we te maken met niet verhuurde parkeerplaatsen. In 2015 zal de leegstand in kaart gebracht worden en bepaald worden op welke wijze we hier inkomsten uit kunnen genereren.

2.1.3.2. Plan van aanpak opstellen voor de verhuur van niet verhuurde parkeerplaatsen.

In ons bezit hebben we nog één pand, Europakade 12 in Tolkamer, waarvoor nog geen bestemming is bepaald. Dit is het pand wat achter het hotel, naast gebouw Rijnzicht ligt. De in Rijnzicht actieve zorginstelling heeft aangegeven belangstelling te hebben voor dit pand, om deze te gaan gebruiken voor (wijk)activiteiten. In de eerste helft van 2015 wordt onderzocht wat toekomstige gebruiksmogelijkheden zijn van dit pand. Het onderzoekresultaat bepaald het vervolg.

2.1.3.3 Gebruiksmogelijkheden Europakade 12 bepalen

2.2 Samen met onze klanten

Eind 2014 zijn we gestart om systematisch informatie in te winnen over de mate van tevredenheid van onze klanten met betrekking tot diverse processen als verhuur en het uitvoeren van reparatieverzoeken. Hierbij vragen we zowel naar de kwaliteit van onze dienstverlening als de kwaliteit van de uitvoering.

De resultaten worden goed bijgehouden en indien nodig direct opgepakt. We zullen in ieder geval in het derde kwartaal de resultaten tot dan toe verwerken in een evaluatierapport.

2.2.1 Opstellen evaluatierapport klanttevredenheid

De eisen die gesteld worden aan woningzoekenden voor acceptatie van een woning worden vanuit de overheid steeds scherper. Zo moet in de gemeente Montferland mensen met een uitkering eerst bij de gemeente een akkoordverklaring ondertekenen met betrekking tot de aan een bijstandsuitkering gekoppelde spelregels, voordat een huis gehuurd mag worden.

Naast het zo helder en volledig mogelijk weergeven van de in Rijnwaarden geldende regels op onze site willen we onze (toekomstige) klanten ook de gelegenheid geven om via een inkomenstoets via de site de betaalbaarheid van een woning te onderzoeken.

2.2.2. Inkomenstoets t.b.v. de betaalbaarheid van een huurwoning plaatsen op site

Met het nieuwe automatiseringssysteem wordt een begin gemaakt met een persoonlijke pagina (voor het gemak 'Mijn Vryleve' genoemd) waarop huurders kunnen inloggen om persoonlijke gegevens te kunnen bekijken. Zo kunnen ze bijvoorbeeld zien op welke woningen ze gereageerd hebben en op welke plek ze zijn geëindigd.

Hierin willen we graag nog een stapje verder gaan en dit uitbreiden met bv. de huurprijsofbouw, plattegronden, puntenwaardering en betaalstanden. Dit willen we echter niet zelf gaan beslissen zonder te weten wat de wensen van de klant zijn. Daarom gaan we inventariseren bij huurders en woningzoekenden welke mogelijkheden zij willen hebben op hun persoonlijke pagina. Willen ze alleen gegevens bekijken, of ook wijzigen en zo ja, wat dan?

2.2.3 Inventariseren bij huurders welke informatie beschikbaar moet zijn op en de mogelijkheden van een persoonlijke pagina.

Een ander voordeel wat het nieuwe systeem moet gaan bieden is dat we een beter inzicht krijgen in gewenste verhuizingen van klanten, waarbij een beeld gevormd kan worden wat hun woonwensen zijn. Op basis van dit beeld kunnen we hen vroegtijdig informeren dat een voor hun interessante woning om te reageren op de site komt te staan.

2.2.4 Proactieve klantbenadering bij vrijkomende woningen.

Uit bewonersavonden die we hebben georganiseerd blijkt dat het zeer op prijs gesteld wordt als we naar onze huurders toekomen en dat we op deze informatie een vorm van interactie krijgen, die op kantoor niet plaatsvindt. Reden om te gaan onderzoeken/uitproberen of er behoefte is aan periodieke aanwezigheid van Vryleve op dorpsniveau.

2.2.5 Onderzoeken/uitproberen behoefte aan periodieke aanwezigheid op dorpsniveau.

2.3 Leefbaarheid

De mensen die in de dorpen (willen) wonen staan voor ons centraal. Voor hen zijn we er! Dit betekent dat we luisteren naar de geuite wensen, benoemde problemen en aandachtspunten.

Duidelijk is dat we dan eerst moeten weten wat onze huurder/klant wil. Tot nu toe hebben we die kennis met name gericht op het vastgoed. In 2015 gaan we dit uitbreiden naar het groen om de woning en in de buurt en de gewenste aanwezigheid/kwaliteit van voorzieningen die de leefbaarheid positief beïnvloeden.

2.3.0.1 Inzicht krijgen hoe onze klant kijkt naar het groen in zijn directe woonomgeving

2.3.0.2 Informatie vergaren over de gewenste aanwezigheid van voorzieningen

2.3.1 Groenonderhoud

Een vaak terugkerend thema bij bewonersbijeenkomsten was het onderhoud aan groenvoorzieningen en individuele tuinen. Vandaar dat we in 2014 het groenbeleid hebben bepaald en vastgesteld.

Voor 2015 staan daarin de volgende activiteiten gepland:

- daar waar mogelijk groen koppelen aan grondgebonden appartementen
- bepalen van minimum kwaliteitseisen waaraan de diverse soorten groen moeten voldoen
- inventariseren van de huidige kwaliteit
- onderzoeken naar mogelijke herinrichting van stukken groen

2.3.1 Uitvoeren activiteiten 2015 conform het groenbeleid

2.3.2 Huishoudelijke reglementen

In verschillende appartementsgebouwen is een huishoudelijk reglement van toepassing. Sommigen zijn al lang geleden opgesteld. Geregeld komen er vragen over het gewenste gedrag van bewoners in deze gebouwen c.q. het verzoek aan ons om bewoners aan te spreken op ongewenst gedrag. In 2015 maken we een inventarisatie van de in gebruik zijnde reglementen. Gaan in overleg met de bewoners over mogelijk gewenste aanpassingen, zodat we eind 2015 alle reglementen hebben geactualiseerd

2.3.2 Actualiseren huishoudelijke reglementen in de appartementsgebouwen

2.3.3 Plaatselijke sociale problematiek

Tijdens de discussies ten behoeve van het actualiseren van ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB) is een aantal straten/buurtten benoemd, die aandacht vragen vanwege de sociale problemen die zich daar voor doen. Dit betekent dat we per locatie een plan van aanpak opstellen waaruit blijkt op welke wijze, met welke middelen we en op welke termijn we de betreffende problemen denken op te lossen,

2.3.3 Opstellen plannen van aanpak ter oplossing van plaatselijke sociale problematiek

2.3.4 Buurtbemiddeling

Helaas is het de gemeente Rijnwaarden en Vryleve niet gelukt om te komen tot een herziening van de kostenmethodiek inzake buurtbemiddeling samen met de andere gemeenten en corporaties. Dit heeft geleid, gezien de hoge kosten per bemiddeling, tot het besluit niet meer mee te doen. Voor 2015 betekent dit dat we samen met de gemeente moeten komen tot goede afspraken over de gezamenlijke aanpak.

2.3.4 Afspreken gezamenlijke aanpak buurtbemiddeling met de gemeente

2.3.5 Gelders Eiland Fair en Vryleve doet

Onze aanwezigheid op de Gelders Eiland Fair in 2014 hebben we geëvalueerd. We zijn tot de conclusie gekomen dat we ook in 2015 van de partij zullen zijn. Ook vindt de actie "Vryleve Doet" weer plaats. Dat deze actie aan is geslagen blijkt wel uit het feit dat we nu al verzoeken hebben binnen gekregen voor 2015. Uitdaging is en blijft de bewoners daadwerkelijk bij de uitvoering te betrekken.

2.3.5 Aanwezig zijn op de Gelders Eiland Fair en uitvoeren "Vryleve Doet"

3. Vastgoed

Het jaar 2014 is een moeizaam jaar geweest met betrekking tot de start van nieuwbouwprojecten. Uiteindelijk is het gelukt om te starten met de nieuwbouw in Spijk, het enige nieuwbouw project in de gemeente. De start van de herstructurering van de voormalige Marechausseekazerne heeft als gevolg van het doorlopen van de diverse procedures enorme vertraging opgelopen en zal pas eind 2014 gestart worden. Afronding naar verwachting begin 2015.

De nieuwbouw van de vijf appartementen "Markt" zal pas in 2015 starten en komt dus terug in dit jaarplan.

Op stadsregio-niveau is er tot op de dag van vandaag nog geen overeenstemming over de nieuwbouwopgave voor de komende jaren. De vraag is of in 2014 dit nog bereikt gaat worden. Er heeft nog geen overleg plaats gevonden tussen gemeente en Vryleve over óf en zo ja op welke wijze de beoogde opgave met betrekking tot de sociale woningbouw door Vryleve gerealiseerd kan worden. De uitkomst hiervan moet in 2015 bekend zijn. Voor ons heeft dit als consequentie, dat we nu nog moeten werken met oudere gegevens. Actualisatie zal, indien dit nodig is, gebeuren, na bekend worden van deze gegevens.

3.0 Indien nodig actualisatie plannen en begrotingen n.a.v. uitkomst nieuwbouwopgave

3.1 Het bouwen, verwerven en verkopen van woningen gericht op de verhuur

Dit onderdeel heeft betrekking op de mutaties in ons bezit van huurwoningen. Mutaties die kunnen plaatsvinden als gevolg van aanbouw, koop en verkoop. Mutaties die gebaseerd zijn op ons SVB. Voor 2015 gaan we uit van de volgende verwachting, waarbij de stand per 1 januari een inschatting is op basis van onze huidige kennis:

| | | |
|---|----------|----------|
| Beschikbaar per 1 januari 2015 | | 1.467 |
| 1. Verkoop huidige huurwoningen | - 5 | |
| 2. Aankoop voor verhuur | 3 | |
| 3. Nieuwbouw van huurwoningen | 5 | |
| 4. Verkrijging door inruil | <u>1</u> | |
| Totale toename huurwoningen | | <u>4</u> |
| Verwacht bezit huurwoningen per 31 dec. | | 1.471 |

3.1.1 Verkoop huidige woningen

De markt voor de verkoop van woningen lijkt langzamerhand wel iets aan te trekken. Dit verloopt wel trager als verwacht. In 2014 lukt het ons waarschijnlijk niet om 5 woningen te verkopen. Toch achten we het reëel om dit aantal voor 2015 op te nemen..

3.1.1 We verwachten 5 woningen te verkopen uit de bestaande voorraad

3.1.2 Aankoop van woningen voor de verhuur

Het is nog steeds vanuit rendementsoverwegingen erg interessant om woningen te kopen. We letten hierbij met name op woningen die anders mogelijk voor een veiling in aanmerking zouden komen. Uitgangspunten zijn positief rendement, goed verhuurbaar en op termijn ook verkoopbaar.

3.1.2. We verwachten 2 woningen aan te schaffen t.b.v. de verhuur

3.1.3 Nieuwbouw huurwoningen

Zoals reeds aangegeven is het de doelstelling dat we in 2015 starten met de realisatie van een appartementsgebouw met 5 appartementen op de Markt in Lobith. Eerst zullen we nog evalueren of dit project nog optimaal past in de actualiteit van vandaag. Daarnaast hopen we het college/de politiek alsnog mee te krijgen voor de realisatie van het project "De Hooiberg". Als dit lukt zal in 2015 hard gewerkt moeten worden aan de planvoorbereiding en het doorlopen van de verschillende procedures, zoals bijvoorbeeld nodig is voor aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1.3.1: evaluatie project De Markt naar huidige marktsituatie

Op basis van de evaluatie zal een keuze gemaakt worden voor het bouwen op de markt of elders.

3.1.3.2 realisatie nieuwbouwproject

3.1.4 Goedkope woningen

In het SVB is vastgesteld dat onze doelstelling is het realiseren van kleinere, goedkope grondgebonden woningen. In 2015 gaan we onderzoeken wat hiertoe de beste mogelijkheden zijn.

3.1.4 Onderzoeken mogelijkheden goedkope woningbouw

3.1.5 Verkrijging door inruil

Op dit moment hebben we nog twee "nieuwbouw" woningen te verkopen. We gaan ervan uit dat in 2015 er in ieder geval één van wordt verkocht. Weliswaar via de reeds langer beproefde methodiek van "inruil".

3.1.5 We verwachten 1 woning toe te voegen aan onze huurvoorraad door inruil

3.2 Wijzigingen in de voorraad woningen bestemd voor de verkoop

Van alle nieuwbouwprojecten uit de voorbije jaren hebben we nog 2 woningen in Vierkenschhof te koop staan. In combinatie met inruil hebben wij het doel om één van deze twee in 2015 te verkopen.

3.2 We hebben als doel in 2015 één nieuwbouwwoning te verkopen

3.3 Het goed onderhouden van ons bezit

Naast het verhuren van onze woningen is het handhaven van een goede kwaliteit van ons bezit een zeer belangrijk taakveld. Een goed product maakt de verhuur eenvoudiger! Het onderhoud van onze woningen wordt bepaald door de combinatie van:

1. Dagelijks onderhoud
2. Serviceonderhoud
3. Klant verzoeken (vraag gestuurd onderhoud)
4. Planmatig onderhoud

3.3.1 Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat van oudsher uit de onderdelen mutatieonderhoud en de uitvoering van reparatieverzoeken. Onderhoud wat ingegeven wordt door een actie van de zittende huurder. Dit onderhoud wordt zoveel mogelijk gedaan door de eigen onderhoudsdienst. Ook in het komend jaar zal gewerkt worden aan het verder verbeteren van de processen. Dit is verder uitgewerkt in het hoofdstuk "Bedrijfsvoering. Naast deze verbeteringen zal ook een onderzoek plaatsvinden naar de voor- en nadelen van een "APK-keuring" van onze woningen. Hierbij wordt uitgebreider gekeken naar de kwaliteit van het leidingwerk met betrekking tot elektra, gas, water en riolering.

3.3.1 Onderzoek naar de voor- en nadelen van een APK keuring van onze woningen

3.3.2 Serviceonderhoud

Ook dit onderhoud gebeurt op initiatief van de huurders. Althans die huurders die een abonnement hebben genomen op het serviceonderhoud. Voor een klein bedrag per maand (€ 4 per maand in 2013) kan de huurder een beroep doen op Vryleve voor bepaalde werkzaamheden, die normaal gesproken onder huurders onderhoud vallen. We gaan onderzoeken of een samenvoeging met het dagelijks onderhoud tegen een geringe huurverhoging niet transparanter en efficiënter is.

3.3.2 We gaan onderzoeken of het niet beter is om het serviceonderhoud en het dagelijks onderhoud samen te voegen

3.3.3. Klant verzoeken (Vraag gestuurd onderhoud)

Het afgelopen jaar is er sprake geweest van een duidelijke afname ten opzichte van de afgelopen jaren. Natuurlijk is er sprake geweest van een “ inhaalslag”, hebben we te maken gehad met een periode waarin de mensen voorzichtiger geweest zijn met het aangaan van grotere financiële verplichtingen en zijn de jaarlijkse huurverhogingen per 1 juli hoger geweest dan de jaren daarvoor. Wij verwachten in 2015 wel weer een toename . In 2015 zal de ingezette verschuiving van Vastgoed naar Woondiensten met betrekking tot de showroombezoeken afgerond worden.

3.3.3 Woondiensten gaat alle showroombezoeken begeleiden

3.3.4 Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud hebben we nu goed in beeld. Op sub-complex niveau zijn de wezenlijke elementen vastgelegd en conform de geldende cycli in de planning opgenomen. Dit geeft bij elkaar een reëel beeld van de te verwachten toekomstige uitgaven met betrekking tot het planmatig onderhoud.

Bij deze werkzaamheden is het besef gegroeid dat we door een ander materiaalgebruik mogelijk hetzelfde resultaat kunnen bereiken tegen lagere kosten. Met dit onderzoek starten we begin 2015, zodat de resultaten hiervan verwerkt worden in de meerjarenbegroting 2016 -2025. Of mogelijk al als we de begroting zouden moeten herzien als gevolg van duidelijkheid over de nieuwbouwopgave.

3.3.4.1 Onderzoek naar mogelijke besparingen als gevolg van ander materiaal gebruik

Een onderdeel wat tegenwoordig aan de orde komt bij de discussie over het terugdringen van de kosten van de corporatie is het volledig uitbesteden van onderhoudswerkzaamheden. Hierbij wordt niet zozeer bedoeld het verdwijnen van een “eigen onderhoudsdienst”, maar meer op de tendens die is ingezet om het onderhoud van een complex voor een langdurige periode in zijn totaal uit te besteden. In 2015 gaan we deze methodiek inzetten om zo ervaring op te doen.

3.3.4.2 Het totaal onderhoud van enkele complexen via langdurige contracten uitbesteden.

3.4 Duurzaamheid

Voor 2015 hebben we geen specifieke acties die er op gericht zijn om bijvoorbeeld de labelling van onze woningen te verbeteren. Dus in die zin wordt er voor 2015 geen specifieke doelstelling opgenomen.

Het meenemen van duurzaamheid in de besluitvorming in de dagelijkse processen wordt steeds meer gemeengoed. Bij aanschaf en/of gebruik van materialen is dat een standaardonderdeel in het keuzeprocess. Dat geldt ook voor het materiaalgebruik wat door derden wordt gebruikt.

3.5 Vastgoed en de huurder

Onze huurder verdient goed inzicht in de woning die hij huurt. Dit betekent onder andere dat hij tijdig en goed geïnformeerd zal worden over onderhoud welke aan/in zijn woning plaats gaat vinden. Maar ook waarom dit onderhoud plaatsvindt.

3.5.1 De huurder wordt goed geïnformeerd over de technische activiteiten in en aan zijn woning

Wij verwachten dat de huurders in “Mijn Vryleve “(zie ook 2.2 Samen met onze klanten,) ook wil beschikken over technische informatie. Hierbij kan gedacht worden aan de plattegrond, materiaalgebruik, maar ook de werking van technische installaties en tips voor “huurdersonderhoud”.

Wij zorgen ervoor dat dit beschikbaar is.

3.5.2 Beschikbaar kunnen stellen van technische informatie op “mijn Vryleve.nl”

4. Financiën

Het in 2014 vastgesteld Financieel beleid, gecombineerd met het treasurystatuut, vormt de basis van de activiteiten op het gebied van Financiën. Voor 2015 zijn de financiële consequenties van onze geplande activiteiten weergegeven in de begroting 2015.

Een gezonde begroting. Niet alleen weten we een positief bedrijfsresultaat te realiseren (naar verwachting weer beter als in vergelijking met het jaar 2014), maar ook het kasstroomoverzicht laat zien dat we een gezonde financiële koers varen.

Dankzij deze gezonde koers zijn we in staat om in 2015 onze schuldenpositie met ruim 3,0 mio af te laten nemen. Dit past volledig in de met het CFV gemaakte afspraken om, uitgaande van het in 2014 gepresenteerde beleid, de schuldenlast in 2021 onder de € 45.000 per Vhe te brengen.

In de meerjarenbegroting wordt er nu van uitgegaan dat we met ingang van 2019 vennootschapsbelasting gaan betalen. Wij hebben echter de indruk dat dit vermeden kan worden. We verwachten eind 2014 een definitieve overeenstemming bereikt te hebben met de inspecteur der Belastingen over de voorgaande jaren. Hiermee is de uitgangspositie naar de toekomst duidelijk en kunnen we een langetermijnplanning opzetten. Door het opzetten van een lange termijn planning met betrekking tot die factoren die van invloed zijn op de heffing van vennootschapsbelasting kunnen we vaststellen of ons beeld correct is.

4.1 Lange termijn planning ontwikkelen voor de vennootschapsbelasting

Op dit moment maken we bij het opstellen van de meerjarenbegroting slechts beperkt gebruik van onze eigen grondslagen. Dit vanwege de beperkingen die daarbij opgelegd worden door externe regelgeving. Met ingang van de Meerjarenbegroting 2016 – 2025 zal deze volledig opgesteld worden op basis van onze eigen grondslagen en uitgangspunten. Daarnaast zullen we natuurlijk ook een meerjarenbegroting beschikbaar hebben die conform de externe regelgeving is opgesteld. We beseffen dat dit meer werk met zich meebrengt, maar het geeft wel een duidelijk beeld van de echte consequenties van ons eigen beleid!

4.2 Opstellen Meerjarenbegroting 2016 – 2025 op basis van eigen grondslagen

Eind 2014 kregen we te maken met een behoorlijk forse premieverhoging met betrekking tot de opstalverzekering. Dit en het feit dat in 2015 de looptijden van diverse verzekeringen aflopen, gaan we in 2015 opnieuw onderzoeken op welke wijze en bij welke maatschappij(en) we onze verzekeringsportefeuille het beste onder kunnen brengen.

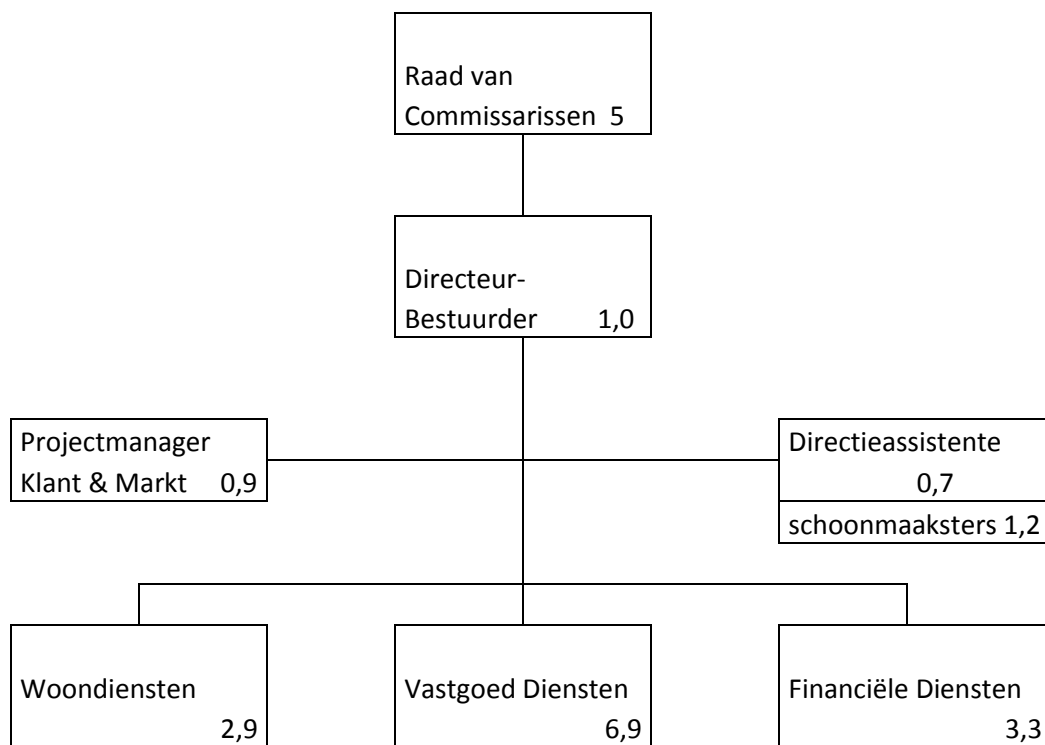
4.3 Onderzoek doen naar het optimaal onderbrengen van onze verzekeringsportefeuille

5. Bedrijfsvoering

We zijn toe aan een volgende stap binnen de organisatie. Steeds meer wordt vanuit de processen de overleggen gevoerd. Binnen een proces loopt iets niet goed, heeft men het idee dat het beter zou kunnen en vervolgens worden die gesprekken ook binnen het proces gevoerd.

Dit betekent dat we meer proces gestuurd kunnen gaan werken.

5.1 De organisatie



Door het iets korter werken is het aantal FTE's ten opzichte van het voorgaand jaar weer afgenomen, nu met 0,1 FTE. Dit betekent dat de 20 medewerkers het aantal uren maken wat geldt voor 17.0 FTE. De verhouding man – vrouw bij de medewerkers is ongewijzigd gebleven en is man : vrouw 11:9,

Begin 2016 vertrekt een medewerker van Vastgoed. We hebben vastgesteld dat het mogelijk moet zijn om door herverdeling van taken en bevoegdheden dit vertrek op te vangen binnen de huidige bezetting. Een benoemd aandachtspunt hierbij is wel de gewenste kwaliteit voor een goed toezicht. Dit betekent dat in het eerste kwartaal van 2015 een plan van aanpak opgesteld moet worden binnen Vastgoed om tijdig aan de verschuiving van taken en bevoegdheden, overdracht van kennis en werkzaamheden te beginnen.

5.1 Plan van aanpak opvang vertrek medewerker Vastgoed

5.2 Organisatie in control

Het nieuwe ondernemingsplan “Samen verder” en dit jaarplan “De volgende stap” met de bijbehorende begrotingen vormen het formele startpunt van de nieuwe control-cyclus.

In de combinatie van documenten staat beschreven wat we het komend jaar willen bereiken en de achtergronden daarvan. Waarom willen we dat!

Een basisstuk om de voortgang te bewaken en indien nodig tijdig te kunnen bijsturen is de maandelijkse rapportage. In deze rapportage wordt een weergave gegeven van de wezenlijke operationele activiteiten en de activiteiten die in dit jaarplan expliciet worden benoemd. De kwaliteit van de rapportage willen we ook in 2015 verder verbeteren. Door middel van het maandelijks afsluiten van de bedrijfsadministratie en de stappen die daartoe genomen moeten worden in het onderliggend proces zal de kwaliteit en controleerbaarheid verder verbeteren

5.2. Realiseren van een maandelijkse afsluiting van de bedrijfsadministratie

Deze rapportage komt maandelijks aan de orde in het “Besluitenoverleg” (BO) waarbij degenen die input leveren voor de rapportage aanwezig zijn. In dit overleg wordt kritisch de inhoud besproken en eventuele consequenties van te nemen maatregelen met elkaar afgestemd.

Deze rapportage, enigszins aangepast naar detailniveau, wordt ook besproken in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen (RvC). Deze RvC komt ongeveer vijf keer per jaar bijeen. In elke bijeenkomst wordt de voortgang van het jaarplan en actuele zaken naar aanleiding van deze maandrapportages besproken.

Doelstelling is ook dat in het BO de te nemen besluiten genomen worden op basis van ingediende voorstellen. Gezien het maandelijks karakter, wat los wordt gelaten in de vakantieperiode, moet soms tussentijdse besluiten genomen worden. Uitgangspunt hierbij is dat dit gebeurt in aanwezigheid van de opsteller van de notitie, de bestuurder, de controller en betrokken leidinggevenden. Ook deze besluiten worden opgenomen in de besluitenlijst.

5.3 Verbeteren processen

Vanaf 1 januari 2014 werken we met ons nieuwe primair systeem “Viewpoint”. Een groot voordeel is de verbeterde toegankelijkheid van informatie en dus van de controleerbaarheid. Dit heeft al geleid tot diverse aanpassingen in verschillende processen. Ook in het jaar 2015 willen we weer een volgende stap zetten.

5.3.1 Inkoopfacturetraject

Met het realiseren van een goed functionerende verplichten-administratie realiseren we niet alleen een beter inzicht in de actuele stand van zaken, maar kunnen we ook de facturenstroom nog efficiënter in gaan richten.

5.3.1 Realiseren van een goed functionerende verplichtingen-administratie.

5.3.2 Verbeteren administratieve vastlegging

Bij een maandafsluiting hoort ook een controle of alles op de juiste plaats is vastgelegd. Tijdens het opstellen van de maandrapportages wordt nog te vaak vastgesteld dat boekingen niet op de juiste plaats hebben plaatsgevonden. Dit betekent correcties en dus onnodige tijdsbesteding. Dit gaan we in 2015 verbeteren onder andere door controles ook lager in de organisatie te leggen, medewerkers mede verantwoordelijk maken.

5.3.2 Verbeteren van de administratieve vastlegging.

5.3.3 Verbeteren achterstandenprocedures

In 2014 zijn we gestart met het maandcijfers met betrekking tot achterstanden. Binnen de organisatie wordt het beeld gedeeld dat we op dit vlak nog diverse verbeteringen kunnen uitvoeren. Verbeteringen niet alleen op het vlak van het contact leggen met de betreffende huurder, maar ook op het procedurele vlak zoals het duidelijk benoemen van criteria (moment en omvang) voor het afboeken van vorderingen.

5.3.3 Verbeteren achterstandenprocedures

5.3.4 Verder digitaliseren binnen werkprocessen

Met name op de processen binnen de afdeling vastgoed liggen nog diverse mogelijkheden om deze, door gebruik te maken van de huidige technologie, te vereenvoudigen en te verbeteren. Hierbij wordt onder andere gedacht aan de voor/eindopnames bij mutaties, de inspecties ten behoeve het planmatig onderhoud en bij toezicht.

5.3.4 Verder digitaliseren binnen werkprocessen

5.4 Communicatie

Een goede communicatie is essentieel. Niet alleen om misverstanden met huurders te vermijden, maar ook om als organisatie zo efficiënt mogelijk te kunnen functioneren. In 2014 hebben we al op verschillende momenten stil gestaan bij de huidige vormen van communicatie. Dit heeft geleid tot eerder benoemde verbeterpunten in 2015.

5.4.1 Site

Vastgesteld is dat onze site een zeer belangrijk onderdeel vormt in onze communicatie naar buiten. Wij hebben het gevoel dat deze nog verbeterd kan worden. Dit betekent dat we onze site gaan evalueren naar gebruik, actualiteit en informatieniveau.

5.4.1 Evaluatie site

5.4.2 Informeren en actief informatie verkrijgen

Naast onze site, ons magazine "Welkom Thuis", brieven en mailverkeer neemt het gebruik van social media een steeds belangrijker plek in bij het verspreiden en vergaren van relevante informatie. De wijze waarop we de verschillende communicatiemiddelen het beste kunnen inzetten gaan we in 2015 onderzoeken. Dit moet leiden tot een betere communicatiestructuur.

5.4.2 Huidig gebruik communicatiemiddelen evalueren en vormen van een betere communicatiestructuur.

6. Slotwoord

“De volgende stap” is een duidelijke titel. Geen nieuw begin, maar een vervolg op de weg die we ingezet zijn. Vandaar ook geen schokkende of juist inspirerende vernieuwingen. Wij gaan verder op ons pad. Dit jaarplan laat zien dat we beseffen dat we nog beter kunnen, dat de puntjes nog vaak niet op de “i” staan. Ons streven is die in 2015 op vele plekken te zetten.

Hierbij staat het belang van onze klanten voorop, vandaar dat we het samen met hen willen realiseren en hopen op een vernieuwde vorm van samenwerking en informatie uitwisseling. Maar we doen het ook voor ons zelf, want niets is leuker als werken in een omgeving waarin je mee mag en kunt denken over verbeteringen, waarin collegae elkaar stimuleren en ondersteunen.

Samen, zetten wij de volgende stap!

Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder

Bijlage 1, behorende bij Jaarplan 2015

Te rapporteren doelstellingen 2015

| Nummer | Actie | Meth. | Stand | Verantw. |
|----------|--|-------|-------|----------|
| 2.1.1 | Evalueren woonruimteverdeling | R | | CW |
| 2.1.2 | Vaststellen nieuw huurprijsbeleid | B | | CW |
| 2.1.3.1 | Uitwerken plan van aanpak verhuur (Diafaan) appartementen WSC | B | | CW |
| 2.1.3.2. | Pal van aanpak opstellen voor de verhuur van niet verhuurde parkeerplaatsen. | B | | CW |
| 2.1.3.3 | Gebruiksmogelijkheden Europakade 12 bepalen | B | | PK |
| 2.2.1 | Opstellen evaluatierapport klanttevredenheid | R | | PK |
| 2.2.2. | Inkomenstoets t.b.v. de betaalbaarheid van een huurwoning plaatsen op site | R | | CW |
| 2.2.3 | Inventariseren bij huurders welke informatie beschikbaar moet zijn op en de mogelijkheden van een persoonlijke pagina. | R | | PK |
| 2.2.4 | Proactieve klantbenadering bij vrijkomende woningen. | R | | PK |
| 2.2.5 | Onderzoeken/uitproberen behoefte aan periodieke aanwezigheid op dorpsniveau. | R | | PK |
| 2.3.0.1 | Inzicht krijgen hoe onze klant kijkt naar het groen in zijn directe woonomgeving | R | | PK |
| 2.3.0.2 | Informatie vergaren over de gewenste aanwezigheid van voorzieningen | R | | PK |
| 2.3.1 | Uitvoeren activiteiten 2015 conform het groenbeleid | R | | CW |
| 2.3.2 | Actualiseren huishoudelijke reglementen in de appartementsgebouwen | R | | CW |
| 2.3.3 | Opstellen plannen van aanpak ter oplossing van plaatselijke sociale problematiek | R | | CW |
| 2.3.4 | Afspreken gezamenlijke aanpak buurtbemiddeling met de gemeente | B | | DB |
| 2.3.5 | Aanwezig zijn op de Gelders Eiland Fair en uitvoeren "Vryleve Doet" | R | | PK |
| 3.0 | Indien nodig actualisatie plannen en begrotingen n.a.v. uitkomst nieuwbouwpogave | B | | DB |
| 3.1.1 | We verwachten 5 woningen te verkopen uit de bestaande voorraad | R | | PK |
| 3.1.2 | We verwachten 2 woningen aan te schaffen t.b.v. de verhuur | R | | PK |
| 3.1.3.1 | evaluatie project De Markt naar huidige marktsituatie | B | | PVS |
| 3.1.3.2 | Realisatie nieuwbouwproject | R | | PVS |
| 3.1.4 | Onderzoeken goedkope woningbouw | R | | PVS |
| 3.1.5 | We verwachten 1 woning toe te voegen aan onze huurvoorraad door inruil | R | | PK |
| 3.2 | We hebben als doel één nieuwbouwwoning te verkopen | R | | PK |
| 3.3.1 | Onderzoek naar de voor- en nadelen van een APK keuring van onze woningen | R | | CVO |
| 3.3.2 | We gaan onderzoeken of het niet beter is om het serviceonderhoud en het dagelijks onderhoud samen te voegen | R | | CVO |
| 3.3.3 | Woondiensten gaat alle showroombezoeken begeleiden | R | | CW |

| | | | | |
|---------|---|---|--|-----|
| 3.3.4.1 | Onderzoek naar mogelijke besparingen als gevolg van ander materiaal gebruik | B | | PVS |
| 3.3.4.2 | Het totaal onderhoud van enkele complexen via langdurige contracten uitbesteden. | R | | PVS |
| 3.5.1 | De huurder wordt goed geïnformeerd over de technische activiteiten in en aan zijn woning | R | | CW |
| 3.5.2 | Beschikbaar kunnen stellen van technische informatie op "mijn Vryleve.nl" | B | | CVO |
| 4.1 | Lange termijn planning ontwikkelen voor de vennootschapsbelasting | R | | CO |
| 4.2 | Opstellen Meerjarenbegroting 2016 – 2025 op basis van eigen grondslagen | B | | DB |
| 4.3 | Onderzoek doen naar het optimaal onderbrengen van onze verzekeringsportefeuille | R | | CO |
| 5.1 | Plan van aanpak opvang vertrek medewerker Vastgoed | B | | PVS |
| 5.2. | Realiseren van een maandelijkse afsluiting van de bedrijfsadministratie | R | | CO |
| 5.3.1 | Realiseren van een goed functionerende verplichtingen-administratie. | R | | CO |
| 5.3.2 | Verbeteren van de administratieve vastlegging. | R | | CO |
| 5.3.3 | Verbeteren achterstandenprocedures | R | | CO |
| 5.3.4 | Verder digitaliseren binnen werkprocessen | R | | CVO |
| 5.4.1 | Evaluatie site | R | | PK |
| 5.4.2 | Huidig gebruik communicatiemiddelen evalueren en vormen van een betere communicatiestructuur. | R | | PK |

CW: coördinator woondiensten

DB: directeur-bestuurder

PK: projectmanager Klant & Markt

PVS: projectmanager Vastgoed Strategie

CO: controller

CVO: coördinator Vastgoed Operationeel

R: rapportage

B: besluitvorming

9. Meerjarenbegroting 2015 t/m 2024

7.1 Inleiding

De meerjarenbegroting 2015 – 2024 staat niet op zich. Het is een begroting die gebaseerd is op hetzelfde beleid. Een beleid welke is weergegeven in het ondernemingsplan “Samen verder”, het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en andere intussen opgestelde beleidsnotities. Naast dit beleid is ook de dagelijkse werkelijkheid een belangrijk basis voor de totstandkoming van de begroting. Een werkelijkheid die met name betrekking heeft op de operationele onderdelen. Op kosten posten zoals onderhoud en rente maar ook op investeringen en verkopen van panden.

De titel van het jaarplan 2015 “De Volgende Stap” geeft aan dat Vryleve in een volgende fase komt. Betrokkenen zijn geregeld met elkaar in overleg geweest om budgetten te benoemen en te bespreken. Hierbij is het Strategisch Voorraad beleid opnieuw vastgesteld en werd o.a. aan de orde gesteld of de lijn van 2014 onverkort doorgezet kon worden naar de volgende jaren, de realiteit van genoemde cijfers, nieuwe plannen en hoe ambities omgezet konden worden in budgetten zowel voor het komende jaar als voor de lange termijn.

Deze meerjarenbegroting speelt duidelijk in op alle ontwikkelingen die invloed hebben op Vryleve zowel maatschappelijk als volkshuisvestelijk. Ondanks de soms moeilijke omstandigheden is het Vryleve gelukt om vast te houden aan de doelstellingen zowel op lange als op korte termijn. Op essentiële punten is de interne informatievoorziening verder verbeterd en het financieel beleidsplan is afgelopen jaar vastgesteld. Mede hierdoor is de inhoudelijke kwaliteit van de begroting op een hoger niveau gekomen.

Na inzicht gegeven te hebben in de meerjarencijfers, wordt de jaarbegroting 2015, zijnde het eerste jaar van deze meerjarenbegroting gedetailleerd en uitvoeriger toegelicht weergegeven. Deze jaarbegroting vormt samen met het jaarplan 2015 het werkdocument voor het komend jaar.

7.2 Samenvatting

In de komende hoofdstukken zullen een hoop cijfers en bijbehorende toelichting aan de orde komen. Cijfers waaraan conclusies verbonden kunnen worden. Voor degenen die niet zoveel zin hebben om alle cijfers te doorgronden beginnen we met de conclusies. Voor de geïnteresseerden kunnen deze conclusies helpen bij het verder lezen

Een woningcorporatie is financieel een vrij eenvoudig bedrijf. De inkomsten bestaan hoofdzakelijk uit huuropbrengsten (9.2.1) en de hoogte daarvan staat bij aanvang van een jaar al zo goed als vast. De belangrijkste uitgaven bestaan uit:

- 7.2.2 Rentelasten
- 7.2.3 Onderhoudskosten
- 7.2.4 Personele lasten
- 7.2.5 Heffingen (met de verhoging van de saneringssteunen het opleggen van de verhuurderheffing is dit een omvangrijke post geworden)
- 7.2.6 Afschrijvingskosten

7.2.1 Huren

De huuropbrengsten stijgen in de komende tien jaar van 9,9 mio naar 12,1 mio. Een stijging die wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging (2 %), huurharmonisatie, kleine toename van ons bezit en in de huur doorbelaste investeringen. In deze begroting is er rekening mee gehouden dat het huurcontract met Diafaan van een deel van het Woonservice Centrum Pannerden wordt beëindigd. De appartementen zullen dan individueel aan de zittende huurders worden verhuurd.

Vryleve is in gesprek met Diafaan hoe de relatie vanaf 2015 met deze zorgaanbieder wordt vormgegeven en onder welke voorwaarden het huurcontract wordt beëindigd. Vanaf 2016 wordt er waarschijnlijk een huursombenadering ingevoerd maar met betrekking tot de effecten hiervan wordt aangenomen dat deze budget neutraal zullen zijn.

In bijlage 2.1 kengetallen m.b.t. verhuur/bezit worden naast de ontwikkeling van de gemiddelde netto huurprijs per vhe nog meer interessante kengetallen gepresenteerd op vhe-niveau.

7.2.2 Rentelasten

De rentelasten zijn in het jaar 2015 drie en een half keer zo hoog als de onderhoudskosten! Vryleve heeft veel langlopende schulden. Deze zijn met name veroorzaakt door de grote bouwstroom in de jaren 2005 -2009. Een bouwstroom die volledig met leningen is gefinancierd. Een belangrijke financiële doelstelling is het laten afnemen van deze langlopende schulden. Uit de geconsolideerde balans blijkt dat dit in de komende 10 jaar goed lukt. De schulden nemen met ongeveer 26 mio af met als resultaat dat de rentelasten in 2024 met 0,8 mio zijn afgenomen ten opzichte van 2015.

7.2.3 Onderhoudskosten

De lasten onderhoud variëren tussen 1,0 mio en 3,0 mio. Deze fluctuatie wordt veroorzaakt door met name het planmatig onderhoud. We hebben de feitelijk in een jaar te verwachten uitgaven opgenomen. Voor het eerst is in deze meerjarenbegroting per onderhoudseenheid rekening gehouden met de einde levensduur volgens het SVB en de daarmee samenhangende consequenties voor het planmatig onderhoud. In het verleden werd dit op totaal niveau bepaald. Uit de nadere specificatie van het onderhoud blijkt de gemiddelde uitgaven per VHE € 1.249 te bedragen. Hiermee zitten we onder de in de sector gehanteerde norm van € 1.306 (norm centraal fonds referentie jaar 2012). In de post onderhoud is een uitgavenpost opgenomen van 1.7 mio ten behoeve van duurzaamheid. Dit bedrag dient voor het verhogen van een deel van onze woningen naar minimaal het energie label B.

In bijlage 2.6 is een specificatie van de onderhoudslasten opgenomen.

7.2.4 Personele lasten

Door natuurlijk verloop neemt het personeelsbestand met 5 % af. Dit gecombineerd met het verhogen van de effectiviteit van de buitendienst nemen de personele lasten in deze 10 jaar slechts met 15 % toe. Terwijl we uitgegaan zijn van een jaarlijkse verhoging van 2% voor de eerste vijf jaar en daarna 3%.

7.2.5 De heffingen

Door de intrede van de verhuurderheffing is dit een echt omvangrijke uitgavenpost geworden. Deze heffing bedraagt in 2015 al € 701.000,-. Het is volstrekt onduidelijk hoe lang we te maken gaan krijgen met deze heffing. Het jaar 2017 wordt als evaluatiemoment genoemd, maar wat dat zal inhouden? Vanuit het voorzichtigheidsprincipe hebben we in alle jaren rekening gehouden met deze heffing verhoogd met een inflatie van 2%.

Wij hebben de saneringssteun opgenomen voor de jaren 2016 t/m 2018 conform het scenario zoals dit door het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is voorgeschreven. Het bedrag dat hiermee gemoeid is bedraagt in totaal 0,4 mio euro.

7.2.6 Afschrijvingen bezit in exploitatie

In de begroting 2015 tot en met 2024 is voor het eerst rekening gehouden met afschrijving op het bezit in exploitatie. De afschrijving wordt berekend over de bedrijfswaarde aan het begin van ieder jaar. In de bedrijfswaarde zijn nagenoeg alle toekomstige te verwachten opbrengsten en kosten van de corporatie verdisconteerd.

De afschrijving wordt geboekt ten gunste van het eigen vermogen. Uiteraard is de afschrijving geen kasstroom.

7.2.7 Conclusie

Het doorgevoerde beleid resulteert in een normale stijging van de inkomsten en geringere stijging van de lasten in de komende 10 jaar. Dit betekent dat we door blijven bouwen aan een stevige financiële positie. Dat die positie intussen al solide is blijkt wel uit het feit dat we voldoen aan nagenoeg alle nieuwe normen van het WSW zijnde:

- Interest Coverage Ratio die groeit van 1,8 % naar 2,1 % (min. norm WSW 1,4%)
- Debt Service Coverage Ratio die groeit van 1,1 naar 1,5 (min. norm WSW 1,00)
- Loan To Value ratio die daalt van 0,75 tot 0,55 (max. norm WSW 0,75)
- Solvabiliteit die groeit van 36,1 tot 51,8 (min. norm WSW 20,0)
- Dekkingsratio 56,61%, (min. norm WSW 50 %)

De weergegeven normen staan gerangschikt naar volgorde van belangrijkheid. Naast deze volgorde hanteert het WSW ook een wegingsfactor voor deze normen om te komen tot een totaalbeeld. Deze wegingsfactor is voor ons onbekend.

Voor het gedetailleerde verloop van de kengetallen verwijzen wij U naar bijlage 2.2 “financiële kengetallen”.

De kengetallen zijn alleen berekend voor de individuele jaren. Het WSW neemt voor haar beoordeling het laagste kengetal van de drie gerapporteerde jaren (2011 tm 2013) of de vijf toekomstige jaren (2014 t/m 2018). Hierbij wordt aan de individuele jaren nog een wegingsfactor toegekend waarbij de jaren die het minst ver weg zijn de zwaarste weging hebben.

In de bijlage 2.5 Analyse van de resultaatbegroting 2015 t/m 2024 en 2.4 Analyse van de begroting 2015 is te lezen dat de voorliggende begroting een hoger resultaat vermeerderd met afschrijving bezit in exploitatie verwacht ten opzichte van de zelfde jaren in de meerjarenbegroting 2014 t/m 2023.

7.3 Geconsolideerde balans 2014 t/m 2024

| | Prognose 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Vaste Activa | | | | | | | | | | | |
| Materiële vaste activa | | | | | | | | | | | |
| Sociaal vastgoed in exploitatie | 115.102 | 115.497 | 117.168 | 117.402 | 117.370 | 116.967 | 116.540 | 116.005 | 116.119 | 116.549 | 117.169 |
| Vastgoed in ontwikkeling | 5.641 | 5.534 | 5.426 | 5.218 | 5.218 | 5.010 | 4.902 | 4.694 | 4.586 | 4.378 | 4.120 |
| Onroerende zaken t.d.v. exploitatie | 1.645 | 1.553 | 1.426 | 1.339 | 1.199 | 1.073 | 953 | 1.028 | 873 | 759 | 659 |
| Totaal materiële vaste activa | 122.388 | 122.584 | 124.020 | 123.959 | 123.787 | 123.050 | 122.395 | 121.727 | 121.578 | 121.686 | 121.948 |
| Vastgoedbeleggingen | | | | | | | | | | | |
| Commercieel vastgoed in exploitatie | 5.622 | 5.431 | 5.539 | 5.650 | 5.763 | 5.878 | 5.996 | 6.116 | 6.238 | 6.363 | 6.490 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1.242 | 1.242 | 1.242 | 1.242 | 1.242 | 1.242 | 1.242 | 1.242 | 1.242 | 1.242 | 1.242 |
| Totaal vastgoedbeleggingen | 6.864 | 6.673 | 6.781 | 6.892 | 7.005 | 7.120 | 7.238 | 7.358 | 7.480 | 7.605 | 7.732 |
| Financiële vaste activa | | | | | | | | | | | |
| Belastinglatentie | 5.844 | 5.263 | 4.845 | 4.174 | 3.612 | 3.164 | 2.983 | 2.805 | 2.633 | 2.467 | 2.307 |
| Leningen u/g | 66 | 53 | 40 | 27 | 14 | - | - | - | - | - | - |
| Totaal financiële vaste activa | 5.910 | 5.316 | 4.885 | 4.201 | 3.626 | 3.164 | 2.983 | 2.805 | 2.633 | 2.467 | 2.307 |
| Vlottende Activa | | | | | | | | | | | |
| Voorraden | 734 | 582 | 582 | 582 | 582 | 582 | 582 | 582 | 582 | 582 | 582 |
| Vorderingen | 426 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 | 355 |
| Liquide middelen | 1.377 | 364 | 321 | 999 | 1.135 | 887 | 1.472 | 515 | 366 | 641 | 571 |
| Vlottende activa | 2.537 | 1.301 | 1.258 | 1.936 | 2.072 | 1.824 | 2.409 | 1.452 | 1.303 | 1.578 | 1.508 |
| Totaal activa | 137.699 | 135.874 | 136.944 | 136.988 | 136.490 | 135.158 | 135.025 | 133.342 | 132.994 | 133.336 | 133.495 |
| Passiva | | | | | | | | | | | |
| Eigen vermogen | | | | | | | | | | | |
| Reserve inzake waardeverandering | 56.429 | 54.260 | 57.397 | 58.838 | 60.265 | 61.323 | 62.358 | 63.286 | 64.866 | 66.762 | 68.842 |
| Overige reserve | -8.614 | -3.788 | -4.371 | -4.353 | -3.182 | -2.538 | -1.417 | -218 | 1.088 | 1.655 | 1.553 |
| Resultaat boekjaar | -473 | -1.465 | -2.249 | -1.448 | -1.885 | -1.431 | -1.603 | -1.564 | -2.638 | -2.591 | -1.237 |
| Totaal eigen vermogen | 47.342 | 49.007 | 50.777 | 53.037 | 55.198 | 57.354 | 59.338 | 61.504 | 63.316 | 65.826 | 69.158 |
| Langlopende schulden | | | | | | | | | | | |
| Leningen kredietinstellingen | 78.905 | 78.524 | 69.834 | 70.719 | 68.394 | 60.760 | 62.613 | 55.658 | 58.293 | 58.583 | 57.864 |
| Leningen overheid | | | | | | | | | | | |
| Verplichting woningen verkocht onder voorwaarden | 1.314 | 1.314 | 1.314 | 1.314 | 1.314 | 1.314 | 1.314 | 1.314 | 1.314 | 1.314 | 1.314 |
| Overige schulden | 267 | 267 | 267 | 267 | 267 | 267 | 267 | 267 | 267 | 267 | 267 |
| Totaal langlopende schulden | 80.486 | 80.105 | 71.415 | 72.300 | 69.975 | 62.341 | 64.194 | 57.239 | 59.874 | 60.164 | 59.445 |
| Kortlopende schulden | | | | | | | | | | | |
| Schulden aan leveranciers | 190 | 194 | 198 | 201 | 206 | 211 | 217 | 227 | 231 | 239 | 245 |
| Schulden aan kredietinstanties | 8.012 | 4.899 | 12.905 | 9.681 | 9.241 | 13.292 | 9.143 | 12.299 | 7.548 | 5.127 | 2.823 |
| Belastingen en premies soc. Ver | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| Overige schulden | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| Overlopende passiva | 1.534 | 1.534 | 1.514 | 1.634 | 1.735 | 1.825 | 1.998 | 1.938 | 1.890 | 1.845 | 1.689 |
| Totaal kortlopende schulden | 9.871 | 6.762 | 14.752 | 11.651 | 11.317 | 15.463 | 11.493 | 14.599 | 9.804 | 7.346 | 4.892 |
| Totaal passiva | 137.699 | 135.874 | 136.944 | 136.988 | 136.490 | 135.158 | 135.025 | 133.342 | 132.994 | 133.336 | 133.495 |

7.4 Geconsolideerde resultaatbegroting 2014 t/m 2024

| Resultatenrekening | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Prognose | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Huuropbrengsten | 9.671 | 9.896 | 10.192 | 10.477 | 10.695 | 10.913 | 11.146 | 11.387 | 11.633 | 11.885 | 12.139 |
| Opbrengsten servicecontracten | 289 | 292 | 297 | 304 | 310 | 316 | 322 | 328 | 334 | 340 | 346 |
| Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille | 247 | - | - | 22 | - | 18 | - | 8 | - | -4 | 121 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 48 | 54 | 56 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 60 | 61 | 62 |
| Som der Bedrijfsopbrengsten | 10.255 | 10.242 | 10.545 | 10.859 | 11.062 | 11.305 | 11.527 | 11.783 | 12.027 | 12.282 | 12.668 |
| Bedrijfslasten | | | | | | | | | | | |
| Afschrijvingen Materiele vaste activa | 3.579 | 3.482 | 3.689 | 3.825 | 3.962 | 4.077 | 4.218 | 4.372 | 4.572 | 4.750 | 3.937 |
| Overige waardeveranderingen | 46 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lonen en salarissen | 662 | 690 | 689 | 650 | 663 | 682 | 703 | 723 | 746 | 768 | 791 |
| Sociale lasten | 157 | 149 | 152 | 145 | 148 | 153 | 157 | 162 | 167 | 172 | 177 |
| Pensioenlasten | 172 | 174 | 178 | 172 | 175 | 181 | 186 | 192 | 197 | 203 | 209 |
| Lasten onderhoud | 1.239 | 1.042 | 2.012 | 1.277 | 1.895 | 1.525 | 1.615 | 1.641 | 3.018 | 2.939 | 2.718 |
| Leefbaarheid | 23 | 30 | 30 | 31 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 |
| Lasten servicecontracten | 265 | 307 | 313 | 319 | 326 | 332 | 339 | 346 | 353 | 360 | 367 |
| Overige bedrijfslasten | 1.851 | 1.674 | 1.958 | 1.953 | 2.023 | 1.950 | 1.998 | 2.050 | 2.102 | 2.193 | 2.210 |
| Bedrijfskosten | 7.994 | 7.548 | 9.021 | 8.372 | 9.223 | 8.932 | 9.249 | 9.520 | 11.190 | 11.421 | 10.446 |
| Bedrijfsresultaat | 2.261 | 2.694 | 1.524 | 2.487 | 1.839 | 2.373 | 2.278 | 2.263 | 837 | 861 | 2.222 |
| Niet gerealiseerde waarde veranderingen vastgoed | -119 | - | 108 | 111 | 113 | 115 | 118 | 120 | 122 | 125 | 127 |
| Financiële baten en lasten | | | | | | | | | | | |
| Waardeverandering financiële vaste activa | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rente baten | 14 | 10 | 5 | 7 | 11 | 14 | 12 | 16 | 7 | 6 | 10 |
| Rente lasten | -3.776 | -3.593 | -3.469 | -3.382 | -3.286 | -3.190 | -3.230 | -3.127 | -3.067 | -2.961 | -2.788 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | -1.620 | -889 | -1.832 | -777 | -1.323 | -688 | -822 | -728 | -2.101 | -1.969 | -429 |
| Belastingen | 1.147 | -576 | -417 | -671 | -562 | -743 | -781 | -836 | -537 | -622 | -808 |
| Resultaat na belastingen | -473 | -1.465 | -2.249 | -1.448 | -1.885 | -1.431 | -1.603 | -1.564 | -2.638 | -2.591 | -1.237 |

7.5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014 t/m 2024

| Prognose | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten: | | | | | | | | | | | |
| Bedrijfsresultaat | 2.261 | 2.694 | 1.524 | 2.487 | 1.839 | 2.373 | 2.278 | 2.263 | 837 | 861 | 2.222 |
| Afschrijvingen en overige waardeveranderingen | 3.579 | 3.482 | 3.689 | 3.825 | 3.962 | 4.077 | 4.218 | 4.372 | 4.572 | 4.750 | 3.937 |
| Mutatie egalisererekeningen | | | | | | | | | | | |
| Mutatie voorzieningen | | | | | | | | | | | |
| <u>Veranderingen in werkkapitaal</u> | | | | | | | | | | | |
| - vorderingen | -124 | 71 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - voorraden | 37 | 152 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - kortlopende schulden | -378 | 4 | 4 | 4 | 4 | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties | 5.375 | 6.403 | 5.217 | 6.316 | 5.805 | 6.456 | 6.502 | 6.642 | 5.416 | 5.618 | 6.166 |
| Ontvangen intrest | 14 | 10 | 5 | 7 | 11 | 14 | 12 | 16 | 7 | 6 | 10 |
| Betaalde intrest | -3.801 | -3.594 | -3.490 | -3.260 | -3.180 | -3.094 | -3.048 | -3.177 | -3.101 | -2.994 | -2.938 |
| Vennootschapsbelasting | 1.588 | 2.824 | 1.733 | 3.063 | 2.636 | 3.081 | 2.866 | 2.823 | 1.957 | 2.174 | 2.590 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 163 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 | - | - | - | - | - |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten: | -652 | -344 | -1.092 | -46 | 265 | 255 | 14 | 19 | 11 | 231 | 363 |
| Investerings mat. vaste activa | -1.979 | -1.270 | -1.735 | -1.037 | -425 | -907 | -939 | -1.169 | -976 | -999 | -1.004 |
| Desinvesteringen mat. vaste activa | 1.164 | 913 | 630 | 978 | 677 | 1.148 | 953 | 1.188 | 987 | 1.230 | 1.367 |
| Investeringen in vastgoedbelegging | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Desinvesteringen in vastgoedbelegging | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Desinvestering in financiële vaste activa | 163 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 | - | - | - | - | - |
| Kasstroom uit investeringen | -652 | -344 | -1.092 | -46 | 265 | 255 | 14 | 19 | 11 | 231 | 363 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten: | -572 | -211 | -303 | -149 | -150 | -259 | -160 | -153 | -162 | -263 | -314 |
| Mutatie rekening courant kredietinstellingen | 4.000 | 2.000 | 2.000 | 8.500 | 5.000 | 4.000 | 9.500 | 4.000 | 9.000 | 4.500 | 1.500 |
| Ontvangst langlopende schulden | -4.357 | -5.282 | -2.381 | -10.690 | -7.615 | -7.325 | -11.635 | -7.646 | -10.955 | -6.367 | -4.209 |
| Aflossing langlopende schulden | -929 | -3.493 | -684 | -2.339 | -2.765 | -3.584 | -2.295 | -3.799 | -2.117 | -2.130 | -3.023 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 7 | -1.013 | -43 | 678 | 136 | -248 | 585 | -957 | -149 | 275 | -70 |
| Netto kasstroom | 7 | -1.013 | -43 | 678 | 136 | -248 | 585 | -957 | -149 | 275 | -70 |
| Verloop liquide middelen: | 1.370 | 1.377 | 364 | 321 | 999 | 1.135 | 887 | 1.472 | 515 | 366 | 641 |
| Saldo liquide middelen 01-01: | 7 | -1.013 | -43 | 678 | 136 | -248 | 585 | -957 | -149 | 275 | -70 |
| Netto kasstroom | 1.377 | 364 | 321 | 999 | 1.135 | 887 | 1.472 | 515 | 366 | 641 | 571 |
| Saldo liquide middelen 31-12.: | | | | | | | | | | | |

7.6 Toelichting meerjarencijfers

7.6.1 Gehanteerde parameters

Bij het opstellen van een begroting ontkom je er niet aan om bepaalde parameters vast te stellen. Deze kun je geheel zelf bedenken of je past ze toe van instellingen als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Wij hebben voor het laatste gekozen. Dit betekent dat wij de volgende parameters hebben toegepast:

- Disconteringsvoet standaard 5,25 %
- Prijsinflatie/huurverhoging standaard 2,00%
- Stijging variabele lasten tot 2019 2,00%, daarna 3,00 %
- Onderhoudsindex tot 2019 2,00%, daarna 3,00 %
- Minimale restant levensduur 15 jaar

7.6.2 Mutaties bezit

Voor de mutaties in ons bezit is het SVB als uitgangspunt genomen. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de huidige marktsituatie. Dit betekent dat we alleen een woning uit de voorraad (nieuwbouw) kunnen verkopen als we de koper de gelegenheid geven zijn woning daarvoor in te ruilen. Daarnaast biedt de markt kansen om woningen te kopen voor een goede prijs die zeer geschikt zijn voor de verhuur binnen onze taakvelden.

Deze uitgangspunten leveren de volgende mutatietabel op:

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------|----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Nieuwbouw | 5 | 23 | 5 | - | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Aankoop | 4 | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Verkoop | 5 | 4 | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Mutaties | 4 | 22 | 3 | -3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

Wij verwachten de komende tien jaar per saldo 32 woningen aan ons bezit toe te voegen. Met betrekking tot de verkoop hebben we bewust ervoor gekozen om deze langzaam toe te laten nemen. De huidige markt voor verkoop is naar alle waarschijnlijk slechter dan over een paar jaar. Dus latere verkoop zal een beter resultaat opleveren. Verkoop in de eerste jaren zal dan ook alleen gebeuren op verzoek van de huurder of vanwege bedrijfseconomische redenen zoals hoge mutatiekosten, die niet in de huurprijs doorberekend kunnen worden.

7.6.3 Investerings

In bijlage 2.5 is een overzicht opgenomen van de investeringen die we in de komende tien jaar gaan plegen in of aan ons huidige vastgoed en aan uitbreiding van ons bezit. Uit dit overzicht blijkt dat dit gemiddeld 1.3 mio per jaar is, waarvan € 150.000,- is gereserveerd voor investeringen in de woning als gevolg van een vraag van de bewoner (vraag gestuurd onderhoud).

7.6.4 Desinvesteringen

In de resultatenrekening zijn de verkopen nieuw en bestaand met een marge van nihil opgenomen. De reden hiervoor is dat de nog te verkopen woningen nieuw (gemiddeld 6 voor de komende tien jaar) zijn gecalculeerd met een marge van nagenoeg nihil. Het belang van Vryleve zit in de verkoop van de onderliggende grond.

De te verkopen bestaande woningen zijn in de bedrijfswaarde voor de komende tien jaar meegenomen tegen te verwachten verkoopprijs. Derhalve is ook hierop de te behalen marge nihil.

7.6.5 Liquide middelen

In de balans zijn de eindsaldi van de liquide middelen opgenomen. Inzicht in de feitelijke mutaties zijn te bepalen door de resultaatbegroting te combineren met het kasstroomoverzicht. Doordat de liquide middelen vrij constant gehouden worden is het verloop van de lening portefeuille de beste graadmeter voor de ontwikkeling van de liquiditeit.

7.6.6 Eigen Vermogen

Het totaal eigen vermogen laat een gestage groei zien in de komende jaren. Een groei die ook nodig is. Nodig omdat in de volgende periode van 10 jaar diverse complexen aan het einde van hun looptijd zitten. Dat betekent dat we of vervangende nieuwbouw neer moeten zetten of stevig moeten investeren in de betreffende complexen. In beide gevallen zal er aanspraak gemaakt gaan worden op het opgebouwde vermogen.

7.6.7 Onderhoud

In de resultatenrekening staat onder "Bedrijfslasten" de post onderhoud. Het onderhoud kent vele deelbudgetten waarop gestuurd wordt. In bijlage 2.6 is deze specificatie gesplitst per jaar terug te vinden.

Uit deze specificatie blijkt onder andere dat het dagelijks onderhoud vanaf 2016 met het inflatiepercentage toeneemt. In 2015 hebben we nog een klein BTW voordeel. Ook is weergegeven de gemiddelde kosten per VHE. Ook die fluctueren natuurlijk als gevolg van de jaarlijkse verschillen in het planmatig onderhoud. Door naar het gemiddelde te kijken over de gehele periode worden deze verschillen genivelleerd. Gemiddeld geven we dan jaarlijks € 1.249,- aan onderhoud uit per VHE.

7.6.8 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten nemen toe van 1,9 mio in 2014 tot 2,2 mio in 2024 (toename 0,3 mio). Deze toename wordt veroorzaakt door de verhuurderheffing (0,3 mio) plus een toename van de overige bedrijfskosten (0,3 mio, gebaseerd op de geïndexeerde kostenverhogingen van 2% en vanaf 2018 3%, minus de saneringssteun ad 0,3 mio welke in de begroting 2015 alleen voor de jaren 2016 tot en met 2018 is opgenomen). Totale stijging 0,3 mio.

7.6.9 Leefbaarheid

In de resultatenrekening is een post leefbaarheid opgenomen. Aan leefbaarheid wordt een groter bedrag uitgegeven maar dit zit in andere begrotingsposten verdisconteerd.

7.6.10 Afschrijvingen sociaal vastgoed

In de jaarrekening 2013 is een afschrijving sociaal vastgoed volgens de RJ645 meegenomen op basis van bedrijfswaarde. Deze afschrijving is in de meerjarenbegroting 2015 tot en met 2024 opgenomen en neemt toe van 3,3 mio in 2015 tot 4,6 mio in 2023. In 2024 daalt deze post tot 3,8 mio omdat een tweetal complexen de minimum levensduur van 15 jaar bereiken en er dehalve geen afschrijving meer plaats vindt.

7.6.11 Belastingen

De post belastingen betreft vennootschapsbelasting en is voor 6,5 mio begroot voor de komende tien jaar. Hiervan heeft 3,5 mio betrekking op afname van de geactiveerde belastinglatentie en er is voor 3,0 mio begroot aan daadwerkelijke belastingbetalingen.

In het jaar 2015 gaan wij bekijken welke mogelijkheden er zijn om deze cash out te beperken.

7.7 Geconsolideerde resultaatbegroting 2015

(x € 1.000,-)

| | Begroting 2015 | Prognose 2014 | Begroting 2014 | Jaarrekening 2013 |
|--|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| | € | € | € | € |
| 1. Bedrijfsopbrengsten | | | | |
| 1.1 Huuropbrengsten | 9.896 | 9.671 | 9.757 | 9.332 |
| 1.2 Opbrengsten servicecontracten | 292 | 289 | 350 | 301 |
| 1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille | - | 247 | -10 | 222 |
| 1.4 Overige bedrijfsopbrengsten | 54 | 48 | 51 | 6 |
| 1. Som der bedrijfsopbrengsten | 10.242 | 10.255 | 10.148 | 9.861 |
| 2. Bedrijfslasten | | | | |
| 2.1 Afschrijving materiele vaste activa | 3.482 | 3.579 | 146 | 3.323 |
| 2.2 Overige waardeveranderingen | - | 46 | - | 193 |
| 2.3 Lonen en salarissen | 690 | 662 | 767 | 738 |
| 2.4 Sociale lasten | 149 | 157 | 153 | 139 |
| 2.5 Pensioenlasten | 174 | 172 | 180 | 171 |
| 2.6 Lasten onderhoud | 1.042 | 1.239 | 1.259 | 2.304 |
| 2.7 Leefbaarheid | 30 | 23 | 28 | 57 |
| 2.8 Lasten servicecontracten | 307 | 265 | 301 | 332 |
| 2.9 Overige bedrijfslasten | 1.674 | 1.851 | 1.894 | 1.270 |
| Som der bedrijfslasten | 7.548 | 7.994 | 4.728 | 8.527 |
| Bedrijfsresultaat | 2.694 | 2.261 | 5.420 | 1.334 |
| 3. Niet gerealiseerde waarde veranderingen vastgoed | - | -119 | - | -372 |
| 4. Financiële baten en lasten | | | | |
| 4.1 Waardeverandering fin vaste activa | - | - | - | 38 |
| 4.2 Rentebaten | 10 | 14 | 23 | 25 |
| 4.3 Rentelasten | -3.593 | -3.776 | -3.719 | -3.798 |
| 4.4 Buitengewone baten en lasten | - | - | - | - |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | -889 | -1.620 | 1.724 | -2.773 |
| 5. Belastingen | -576 | 1.147 | -483 | 1.211 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | -1.465 | -473 | 1.242 | -1.562 |

7.8 Toelichting op de geconsolideerde resultaatbegroting 2015

| <u>1. BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u> | Begroting 2015 | Prognose 2014 | Begroting 2014 | Jaarrekening 2013 |
|---|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1.1 Huuropbrengsten | 9.896 | 9.671 | 9.757 | 9.332 |
| 1.2 Vergoedingen | 292 | 289 | 350 | 301 |
| 1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille | - | 247 | -10 | 222 |
| 1.4 Overige bedrijfsopbrengsten | 54 | 48 | 51 | 6 |
| Totaal | 10.242 | 10.255 | 10.148 | 9.861 |
| | | | | |
| <u>1.1 Huuropbrengsten</u> | | | | |
| Te ontvangen nettohuur: | | | | |
| - woningen en woongebouwen | 9.897 | 9.707 | 9.773 | 9.399 |
| - Onroerende goederen niet zijnde woningen | 94 | 90 | 90 | 108 |
| | 9.991 | 9.797 | 9.863 | 9.507 |
| Af: Huurderving | | | | |
| - wegens frictie leegstand | 95 | 126 | 106 | 175 |
| - Huurkosten tijdelijke huisvesting | | | - | - |
| Totaal | 9.896 | 9.671 | 9.757 | 9.332 |
| | | | | |
| <u>1.2 Opbrengsten servicecontracten</u> | | | | |
| Ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten | 292 | 289 | 350 | 301 |
| | | | | |
| <u>1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</u> | | | | |
| - Verkoop woningen bestaand (2015 5,2014 4) | 809 | 567 | 669 | 488 |
| - Verkoop gronden | | 147 | | |
| - Verkoop woningen nieuw (2015 1,2014 2) | 167 | 402 | - | 388 |
| Totaal | 976 | 1.116 | 669 | 876 |
| | | | | |
| <i>Kostprijs</i> | | | | |
| - Woningen bestaand | 801 | 301 | 669 | 226 |
| - Gronden | - | 147 | - | - |
| Woningen nieuw | 167 | 387 | - | 377 |
| Verkoopkosten | 8 | 34 | 10 | 51 |
| | 976 | 869 | 679 | 654 |
| Netto resultaat per saldo | - | 247 | -10 | 222 |

| 1.4 Overige netto bedrijfsopbrengsten | Begroting 2015 | Prognose 2014 | Begroting 2014 | Jaarrekening 2013 |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|
| - Contractkosten | 6 | 7 | 6 | 7 |
| - Warmtepompen | 215 | 222 | 211 | 25 |
| - Keukens | 10 | 10 | 25 | 196 |
| Totaal | 231 | 239 | 242 | 228 |
| <i>Kostprijs</i> | | | | |
| Warmtepompen (excl afschrijving) | 177 | 191 | 173 | 20 |
| Keukens | - | - | 18 | 202 |
| | 177 | 191 | 191 | 222 |
| Netto resultaat per saldo | 54 | 48 | 51 | 6 |

2. BEDRIJFSLASTEN

2.1 Afschrijving op materiele vaste activa

| | | | | |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|
| - Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie | 3.322 | 3.416 | - | 3.206 |
| - Afschrijving (on)roerende zaken t.d.v. de exploit | 160 | 163 | 146 | 117 |
| Totaal | 3.482 | 3.579 | 146 | 3.323 |

2.2 Overige waardeverandering materiele vaste activa

| | | | | |
|--------------------------------|----------|-----------|----------|------------|
| Bijzondere waardeveranderingen | - | 46 | - | 193 |
| Totaal | - | 46 | - | 193 |

Bijzondere waardeveranderingen

| | | | | |
|---|---|----|---|-----|
| Afboeking onrendabele investeringen nieuwbouw | | 46 | | 193 |
| Afwaardering gronden in ontwikkeling | - | - | - | - |
| | - | 46 | - | 193 |

Personeelskosten

| | | | | |
|------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| 2.3 Lonen en salarissen | 929 | 919 | 949 | 928 |
| 2.3 Ziekengelduitkeringen | - | - | | -7 |
| 2.3 Overige personeelskosten | 51 | 26 | 58 | 38 |
| 2.3 Doorberekende personeelskosten | -290 | -283 | -240 | -221 |
| Totaal lonen en salarissen | 690 | 662 | 767 | 738 |
| 2.4 Sociale lasten | 149 | 157 | 153 | 139 |
| 2.5 Pensioenpremies | 174 | 172 | 180 | 171 |
| Totaal | 1.013 | 991 | 1.100 | 1.048 |

| 2.6 Lasten onderhoud | Begroting 2015 | Prognose 2014 | Begroting 2014 | Jaarrekening 2013 |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|
| - Onderhoudslasten | 1.042 | 1.239 | 1.259 | 2.304 |
| Totaal | 1.042 | 1.239 | 1.259 | 2.304 |
| <u>Specificatie van de onderhoudslasten</u> | | | | |
| - Reparatieverzoeken | 312 | 311 | 311 | 355 |
| - Mutatie onderhoud | 217 | 221 | 241 | 256 |
| - Planmatig onderhoud | 435 | 628 | 628 | 1.619 |
| Servicefonds | 78 | 79 | 79 | 74 |
| Totaal onderhoudskosten | 1.042 | 1.239 | 1.259 | 2.304 |
| <u>2.7 Leefbaarheid</u> | | | | |
| Leefbaarheid | 30 | 23 | 28 | 57 |
| | 30 | 23 | 28 | 57 |
| <u>2.8 Lasten servicecontracten</u> | | | | |
| Servicekosten | 307 | 265 | 301 | 332 |
| | 307 | 265 | 301 | 332 |
| <u>2.9 Overige bedrijfslasten</u> | | | | |
| - Beheerkosten | 537 | 519 | 530 | 505 |
| - Heffingen | 1.070 | 1.277 | 1.310 | 681 |
| - Overige bedrijfslasten | 67 | 55 | 54 | 84 |
| | 1.674 | 1.851 | 1.894 | 1.270 |
| <u>Beheerkosten</u> | | | | |
| Algemene beheers en administratiekosten | 233 | 223 | 242 | 194 |
| Automatiseringskosten | 118 | 116 | 102 | 101 |
| Communicatie en PR | 71 | 74 | 71 | 70 |
| Bestuurs en toezichtkosten | 44 | 43 | 36 | 43 |
| Huisvestingskosten | 71 | 63 | 79 | 97 |
| Totaal | 537 | 519 | 530 | 505 |

| | Begroting 2015 | Prognose 2014 | Begroting 2014 | Jaarrekening 2013 |
|--------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|
| <u>Heffingen</u> | | | | |
| Belastingen | 333 | 325 | 319 | 314 |
| Saneringssteun | - | 293 | 293 | 324 |
| Verhuurdersheffing | 701 | 643 | 684 | 27 |
| Verzekeringen | 36 | 16 | 14 | 16 |
| Totaal | 1.070 | 1.277 | 1.310 | 681 |

| | | | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <u>Overige bedrijfslasten</u> | | | | |
| Dotatie dubieuze debiteuren | 67 | 55 | 54 | 84 |
| Totaal | 67 | 55 | 54 | 84 |

3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen

| | | | | |
|---|---|------|---|------|
| - Waardeveranderingen commercieel vastgoed | | -119 | | -320 |
| - Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | | - | | -52 |
| | - | -119 | - | -372 |

4. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

4.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa

| | | | | |
|--|---|---|---|----|
| - Waardeveranderingen verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | - | - | - | 38 |
| | - | - | - | 38 |

4.2 Rentebaten

| | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rente op liquide middelen en deposito's | 7 | 9 | 9 | 16 |
| Vorderingen | 3 | 5 | 14 | 9 |
| Totaal | 10 | 14 | 23 | 25 |

| 4.3 Rentelasten | Begroting 2015 | Prognose 2014 | Begroting 2014 | Jaarrekening 2013 |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Lasten | | | | |
| Rente leningen onder overheidsgarantie | 3.515 | 3.709 | 3.628 | 3.733 |
| Rente waarborgsommen | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Borgstellingsprovisie | 22 | 22 | 21 | 21 |
| Rente rekening courant banken | 53 | 42 | 67 | 40 |
| Totaal | 3.593 | 3.776 | 3.719 | 3.798 |
| | | | | |
| 5 Belastingen | | | | |
| Vennootschapsbelasting 25% | -364 | -236 | -332 | -1 |
| Vennootschapsbelasting voorgaande jaren | - | - | - | -3 |
| Vennootschapsbelasting fiscale afschrijvingen ten laste van latentie | -212 | -207 | -162 | -193 |
| | -576 | -443 | -494 | -197 |
| Vennootschapsbelasting ten gunste van latentie | - | 1.590 | 11 | 1.408 |
| Per saldo ten laste van resultaat | -576 | 1.147 | -483 | 1.211 |
| | | | | |
| Berekening belastbaar bedrag | | | | |
| Commercieel resultaat | -1.465 | -473 | 1.242 | -1.562 |
| Vennootschapsbelasting | 576 | -1.147 | 483 | -1.211 |
| Resultaat voor belastingen | -889 | -1.620 | 1.724 | -2.773 |
| Bij: | | | | |
| Saneringsheffing | - | 293 | 293 | 324 |
| Waardeveranderingen | - | - | - | 527 |
| | - | 293 | 293 | 851 |
| Af: | | | | |
| Commerciële afschrijving | - | -119 | - | 3 |
| Subsidie marechausseekazerne | - | -70 | - | - |
| Afschrijvingen t.d.v. exploitatie | -3.322 | -3.415 | - | -3.206 |
| Dotatie herinvesteringsreserve | - | - | - | 46 |
| Fiscaal hogere onderhoudslasten | 208 | - | - | 248 |
| Fiscale afschrijvingen | 909 | 828 | 691 | 771 |
| Fiscaal lagere boekwinst | -81 | 214 | - | 211 |
| | -2.286 | -2.562 | 691 | -1.927 |
| Fiscaal resultaat | 1.397 | 1.235 | 1.326 | 5 |
| afschrijvingen activa t.d.v. exploitatie | - | - | - | -3 |
| Belastbaar bedrag | 1.397 | 1.235 | 1.326 | 2 |

7.9 Treasury jaarplan

In 2013 is het nieuwe treasury statuut van Vryleve vastgesteld.

De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Het garanderen van voldoende financiële middelen voor de bedrijfsvoering
- Het beheersen van rente en rendementsrisico's die samenhangen met financiering
- Het realiseren van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen en zo laag mogelijke kosten op het vreemd vermogen
- Het monitoren van de financiële risico's binnen risicokaders zoals in het statuut aangegeven.

De belangrijkste kaders in dit treasury jaarplan zijn het borgen van de financierbaarheid en het beheersen van renterisico's.

Liquiditeitsplanning korte termijn

Er is in de begroting rekening gehouden met voldoende liquide middelen als werkkapitaal om fluctuaties te kunnen opvangen. De beschikbare liquide middelen in 2015 lopen op van 0.4 mio tot 0.6 mio waardoor de bankstand inclusief kredietfaciliteiten boven het minimum van 8% van de jaarhuur blijft.

Beschikbaarheid financiering op korte termijn

De financierings positie wordt maandelijks gerapporteerd en waar nodig bijgesteld. Voor 2015 voorzien wij in een aflossing van 5,3 mio euro van bestaande leningen en een opname van 2 mio euro voor nieuwe leningen.

De faciliteit om deze leningen te kunnen aantrekken is nog niet door het WSW gefaciliteerd.

Wij verwachten dat in 2014 deze faciliteit alsnog verleend zal worden.

Liquiditeitsplanning lange termijn

In de beschikbare liquiditeitsplanning voor de komende vijf jaar is het minimum bedrag aan beschikbare liquiditeit 0.3 mio euro en derhalve inclusief kredietfaciliteiten van 1 miljoen euro ruim boven het gestelde minimum van 8% van de jaarhuur.

Beschikbaarheid financiering lange termijn

Volgens het kasstroom overzicht van de komende vijf jaar lossen wij voor ruim 33 miljoen aan leningen af. Hier staat een opname van 22 miljoen tegenover. Het WSW heeft voor drie jaar faciliteringsvolume afgegeven. Wij lossen in 2015 5,0 miljoen aan ongeborgde gemeente leningen af welke op dit moment niet in de herfinanciering zijn betrokken. Uit dien hoofde beschikken wij nog niet over voldoende faciliteringsvolume voor 2015. Wij verwachten dat het WSW dit in 2014 nog zal aanpassen. Na deze aanpassing is het volume voor de maximale termijn van het WSW (drie jaar) toegekend.

In de toekomst voldoen wij echter aan nagenoeg alle ratio's cq gaan dit op korte termijn voldoen. De ratio's verbeteren substantieel in de loop van de komende jaren en wij lossen substantieel af. Op grond hiervan hebben wij geen enkele twijfel aan de toekenning van dit volume.

Conclusie financierbaarheid

Op grond van het vorenstaande verwachten wij dat Vryleve zowel op de korte als de lange termijn geen problemen zal kennen om de benodigde financiering aan te trekken.

Actuele rente en risico norm.

Er bestaat op dit moment een grote bandbreedte tussen de korte en lange termijn rente en tussen de actuele rente en de rente die wij als norm in de bedrijfswaarde hanteren.

In de gekozen looptijd van de leningen is rekening gehouden met de huidige rentesituatie, de 15% aflossings- en rente fictie van het WSW en de lange en korte termijn financieringsbehoefte van Vryleve.

Alleen in het jaar 2016 voldoen wij niet aan deze fictie in verband met het eenmalig vervallen van het rentetarief op een vijftigjarige lening van 11 miljoen euro.

Huidig renterisicoprofiel.

In de meerjarenbegroting is alleen rekening gehouden met DAEB investeringen waardoor er geen nieuwe ongeborgde leningen en/of rekening courant kredieten zijn opgenomen.

Het vanuit het cashmanagement gestelde maximum aan niet geborgde financieringen van 7,5% van de materiële vaste activa is ruim boven de huidige BNG financiering. Het rekening courant krediet wordt in de komende tien jaar volledig afgebouwd

Bij de keuze van de op te nemen leningen is rekening gehouden met de afgesloten derivaten. Doordat de looptijden van nieuw afgesloten leningen relatief kort zijn gehouden is een eventuele beëindiging van de derivaten makkelijk in de toekomst in te bouwen. Met een eventuele beëindiging hiervan in 2023 is nog geen rekening gehouden in deze begroting.

Voor nieuw aan te trekken lening is gekozen voor een variabele rente als hij afgedekt is door de bestaande derivaten en voor een vaste rente indien dit niet het geval is.

Conclusie renterisicoprofiel

Door een goede spreiding van de leningen is er sprake van een gespreid renterisico.

Vaststellen maximale, minimale en optimale bandbreedtes

Voor nieuwe leningen zijn wij uitgegaan van de gekozen looptijden en tarieven die zouden gelden als wij vandaag de lening zouden afsluiten rekening houden met een toekomstig oplopend rentebeeld. Alle nieuwe leningen zijn opgenomen volgens de fixe structuur dat wil zeggen opname en aflossing in een bedrag.

Voor het jaar 2015 is de financieringsbehoefte volledig in te vullen door variabele leningen. Van de totale behoefte van 22 miljoen euro is 17 miljoen vast op te nemen en 5 miljoen variabel.

Door deze systematiek zijn de renterisico's evenredig in de tijd gespreid en geprijsd conform de marktverwachting. Het gemiddeld renteniveau van onze leningen voor de komende vijf jaar is begroot op 3,9%.

Bijlage 2

2.1 Kengetallen m.b.t. verhuur/bezit

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Boekjaar van 01-01 t/m 31-12 | | | | | | | | | | | |
| Gegevens woningbezit | | | | | | | | | | | |
| - Verhuureenheden | | | | | | | | | | | |
| Sociaal | 1.435 | 1.440 | 1.462 | 1.465 | 1.462 | 1.463 | 1.464 | 1.465 | 1.466 | 1.467 | 1.468 |
| Commercieel | 32 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 |
| Totaal woningen | 1.467 | 1.471 | 1.493 | 1.496 | 1.493 | 1.494 | 1.495 | 1.496 | 1.497 | 1.498 | 1.499 |
| - Overige Vhe's | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| * Bedrijfspanden | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 |
| * Garages | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 |
| overig | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 | 82 |
| Totaal vhe's | 1.549 | 1.553 | 1.575 | 1.578 | 1.575 | 1.576 | 1.577 | 1.578 | 1.579 | 1.580 | 1.581 |
| Veranderingen Vhe bezit: | | | | | | | | | | | |
| - Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen | 12 | 5 | 23 | 5 | - | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| - Aantal aangekocht | 5 | 4 | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| - Aantal verkocht | 4 | 5 | 4 | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| - Aantal gesloopt en overig | -1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Woningen en woongebouwen | 14 | 4 | 22 | 3 | -3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Koopwoningen | | | | | | | | | | | |
| - Bouw van koopwoningen | - | - | - | 5 | - | 5 | - | 5 | - | 5 | 5 |
| Het verhuren van woningen | | | | | | | | | | | |
| - Huurbrengrst woningen (x € 1.000,-) | 9.504 | 9.713 | 10.006 | 10.288 | 10.500 | 10.715 | 10.943 | 11.179 | 11.421 | 11.668 | 11.920 |
| - Huurbrengrst per VHE per mmd (€) | 540 | 550 | 558 | 573 | 586 | 598 | 610 | 623 | 636 | 649 | 663 |
| - Mutatiegraad bestaande woningen | 10,25 | 10,2 | 11,3 | 10,1 | 10,2 | 9,4 | 9,4 | 10,5 | 8,8 | 10,9 | 9,1 |
| - Aantal mutaties bestaand bezit | 157 | 150 | 167 | 151 | 153 | 140 | 141 | 157 | 131 | 163 | 136 |
| - Rentelasten per VHE (€) | 2.574 | 2.443 | 2.324 | 2.261 | 2.201 | 2.135 | 2.161 | 2.090 | 2.049 | 1.977 | 1.860 |
| - Bedrijfsresultaat per VHE (€) | 1.541 | 1.831 | 1.021 | 1.662 | 1.232 | 1.588 | 1.524 | 1.513 | 559 | 575 | 1.482 |
| - Bedrijfswaarde per VHE | 78.461 | 78.516 | 78.478 | 78.477 | 78.614 | 78.291 | 77.953 | 77.543 | 77.568 | 77.803 | 78.165 |
| - Totaal Onderhoud per VHE (€) | 845 | 708 | 1.348 | 854 | 1.269 | 1.021 | 1.080 | 1.097 | 2.016 | 1.962 | 1.813 |
| - Onderhoud per VHE (gemiddeld) | 845 | 776 | 967 | 939 | 1.005 | 1.007 | 1.018 | 1.028 | 1.137 | 1.220 | 1.274 |
| - Totaal variabele lasten per VHE (€) | 1.082 | 1.120 | 1.115 | 1.066 | 1.111 | 1.121 | 1.154 | 1.187 | 1.222 | 1.284 | 1.295 |
| - Belastingen en vaste lasten VHE (€) | 870 | 727 | 899 | 907 | 925 | 886 | 904 | 926 | 947 | 967 | 989 |
| - Restant gemiddelde levensduur (jaren) | 30 | 32 | 31 | 30 | 29 | 28 | 27 | 26 | 25 | 25 | 24 |

2.2 Kengetallen financieel

| Boekjaar van 01-01 t/m 31-12 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Parameters WSW | | | | | | | | | | | |
| - Interest Coverage Ratio (norm 1,4) | 1,41 | 1,78 | 1,49 | 1,94 | 1,83 | 2,09 | 2,13 | 2,09 | 1,75 | 1,88 | 2,10 |
| - Debt Service Coverage Ratio (norm 1) | 0,86 | 1,06 | 1,03 | 1,11 | 1,14 | 1,22 | 1,23 | 1,30 | 1,34 | 1,41 | 1,53 |
| - Loan to Value (norm < 0,75) | 0,79 | 0,75 | 0,74 | 0,72 | 0,69 | 0,67 | 0,65 | 0,62 | 0,60 | 0,58 | 0,55 |
| - Solvabiliteit (EV/TV) (norm 20%) | 34,4% | 36,1% | 37,1% | 38,7% | 40,4% | 42,4% | 43,9% | 46,1% | 47,6% | 49,4% | 51,8% |
| - Dekkingsratio (norm ,50) | 56,61 | | | | | | | | | | |
| Vermogensontwikkeling | | | | | | | | | | | |
| - Eigen vermogen 31-12 (x € 1.000,-) | 47.342 | 49.007 | 50.777 | 53.037 | 55.198 | 57.354 | 59.338 | 61.504 | 63.316 | 65.826 | 69.158 |
| - Vreemd vermogen 31-12 (x € 1.000,-) | 90.357 | 86.867 | 86.167 | 83.951 | 81.292 | 77.804 | 75.687 | 71.838 | 69.678 | 67.510 | 64.337 |
| - Totaal vermogen 31-12 (x € 1.000,-) | 137.699 | 135.874 | 136.944 | 136.988 | 136.490 | 135.158 | 135.025 | 133.342 | 132.994 | 133.336 | 133.495 |
| - Schuld per vhe (€) | 57.231 | 54.851 | 53.790 | 52.223 | 50.580 | 48.328 | 46.871 | 44.409 | 43.078 | 41.806 | 39.975 |
| Parameters resultaat | | | | | | | | | | | |
| - Jaarresultaat | -473 | -1.465 | -2.249 | -1.448 | -1.885 | -1.431 | -1.603 | -1.564 | -2.638 | -2.591 | -1.237 |
| - Resultaat + Afschrijving bezit in exploitatie | 2.733 | 1.860 | 1.279 | 2.215 | 1.918 | 2.500 | 2.466 | 2.647 | 1.762 | 2.026 | 2.603 |
| - Rentelasten | 3.776 | 3.593 | 3.469 | 3.382 | 3.286 | 3.190 | 3.230 | 3.127 | 3.067 | 2.961 | 2.788 |
| - VpB | 1.147 | -576 | -417 | -671 | -562 | -743 | -781 | -836 | -537 | -622 | -808 |
| - Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting | 5,8% | 3,8% | 2,5% | 4,2% | 3,5% | 4,4% | 4,2% | 4,3% | 2,8% | 3,1% | 3,8% |
| - Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen | 4,2% | 4,1% | 4,0% | 4,0% | 4,0% | 4,1% | 4,3% | 4,4% | 4,4% | 4,4% | 4,3% |
| - Ontwikkeling Resultaat +afschrijving bezit ir | 1.089 | -873 | -581 | 936 | -297 | 582 | -34 | 181 | -885 | 264 | 577 |
| - Cumulatief Ontwikkeling Resultaat voor bele | 1.089 | 216 | -365 | 571 | 274 | 856 | 822 | 1.003 | 118 | 382 | 959 |

2.3 Analyse van de resultaatbegroting 2014 t/m 2024

| | |
|--|---------------|
| | (x € 1.000) |
| Resultaat 2014 | |
| Begroting 2014 | 1.242 |
| Prognose 2014 volgens meerjarenbegroting | -473 |
| Minder resultaat dan begroot | <u>-1.715</u> |

De belangrijkste veranderingen zijn:

| | |
|---|---------------|
| Afschrijving activa in exploitatie | -3.415 |
| Toename vennootschapsbelasting latentie | 1.590 |
| Lagere huuropbrengsten vanwege meer derving en niet in gebruik nemen van nieuwbouwcomplexen | -86 |
| Afwaardering commercieel vastgoed in exploitatie | -119 |
| Afwaardering nieuwbouw en gronden | -46 |
| Betere dekking technische dienst en geen prijscompensatie | 77 |
| Lagere vennootschapsbelasting | 40 |
| Lagere kostprijs verkoop bestaande bouw | 220 |
| Hogere rentelasten | -66 |
| Verhuurderheffing | 41 |
| Overig | 49 |
| Totaal | <u>-1.715</u> |

Vergelijk bedrijfsresultaten 2015 ten opzichte van 2014

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Geprognoseerd Bedrijfsresultaat 2014 | 2.261 |
| Begroting 2015 bedrijfsresultaat | 2.694 |
| Hoger resultaat | <u>433</u> |

De belangrijkste posten zijn:

| | |
|---|------------|
| Huurverlaging WSC Pannerden | -218 |
| Huurverhoging 2014/2015 | 285 |
| Huur uit hoofde van aankopen en overig | 113 |
| Minder derving promenadeplan | 40 |
| Saneringssteun | 293 |
| Geen marge begroot op verkopen vastgoedportefeuille | -247 |
| Lager planmatig onderhoud | 193 |
| Verhuurderheffing | -58 |
| Verzekering panden | -20 |
| Afboeking nieuwbouw in 2014 niet in 2015 begroot | 46 |
| Overig | 6 |
| | <u>433</u> |

2.4 Analyse van de begroting 2015 vorig jaar en dit jaar

(x € 1.000,-)

| <u>Vergelijking begroting 2015 vorig jaar en dit jaar</u> | <u>2015 oud</u> | <u>2015 nw</u> | <u>verschil</u> |
|---|-----------------|----------------|-------------------|
| Bedrijfsresultaat | 5.852 | 2.694 | -3.158 |
| Afschrijving activa in exploitatie | | | <u>3.325</u> |
| Verbetering resultaat | | | 167 |
| <u>Verklaring vermindering bedrijfsresultaat</u> | | | |
| Huurverlaging WSC Pannerden | | | -218 |
| Lagere salarissen en betere dekking technische dienst | | | 90 |
| Minder onderhoud | | | 137 |
| Saneringssteun | | | 175 |
| Verhuurderheffing | | | 110 |
| Marge servicekosten | | | -64 |
| Verzekering panden | | | -20 |
| Advocaatkosten derivaten | | | -30 |
| Overig | | | <u>-13</u> |
| Totaal verbetering bedrijfsresultaat | | | <u>167</u> |

2.5 Mutatie eigen vermogen 2015 t/m 2024

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Totaal |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Mutatie vermogen | | | | | | | | | | | |
| Totaal volgens balans | 1.665 | 1.770 | 2.260 | 2.161 | 2.156 | 1.984 | 2.166 | 1.812 | 2.510 | 3.332 | |
| Investerings | | | | | | | | | | | |
| Nieuwbouw | -655 | -1.359 | -566 | 0 | -594 | -612 | -631 | -650 | -669 | -704 | -6.440 |
| Aankoop/inruil | -509 | -368 | -376 | -255 | -264 | -271 | -279 | -288 | -296 | -305 | -3.211 |
| Duurzaamheid | -58 | -449 | 6 | -105 | -130 | -71 | -7 | -613 | -69 | -172 | |
| Vraaggestuurd | -150 | -150 | -150 | -150 | -150 | -150 | -150 | -150 | -150 | -150 | -1.500 |
| Totaal investeringen | -1.372 | -2.326 | -1.086 | -510 | -1.138 | -1.104 | -1.067 | -1.701 | -1.184 | -1.331 | -12.819 |
| Vermogensmutaties | | | | | | | | | | | |
| Gerealiseerde herwaardering | 8.336 | 4.978 | 5.613 | 5.290 | 5.823 | 5.640 | 6.035 | 6.383 | 6.899 | 7.152 | |
| Reserve waardevermindering | -3.834 | 1.367 | -819 | -734 | -1.098 | -949 | -1.238 | -232 | -614 | -1.252 | |
| | 4.502 | 6.345 | 4.794 | 4.556 | 4.725 | 4.691 | 4.797 | 6.151 | 6.285 | 5.900 | |
| Resultaat | -1.465 | -2.249 | -1.448 | -1.885 | -1.431 | -1.603 | -1.564 | -2.638 | -2.591 | -1.237 | |
| | 3.037 | 4.096 | 3.346 | 2.671 | 3.294 | 3.088 | 3.233 | 3.513 | 3.694 | 4.663 | |
| Mutatie eigen vermogen | 1.665 | 1.770 | 2.260 | 2.161 | 2.156 | 1.984 | 2.166 | 1.812 | 2.510 | 3.332 | |

2.6 Specificatie onderhoudslasten 2015 t/m 2024

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Gemiddeld |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| (bedragen x €1.000) | | | | | | | | | | | |
| <u>Dagelijks onderhoud</u> | | | | | | | | | | | |
| Reparatieonderhoud | 312 | 317 | 322 | 328 | 336 | 345 | 354 | 363 | 372 | 382 | 343 |
| Mutatieonderhoud | 217 | 225 | 228 | 240 | 239 | 246 | 255 | 264 | 264 | 270 | 245 |
| Correctief onderhoud | 41 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 49 | 50 | 45 |
| Serviceonderhoud | 78 | 80 | 81 | 82 | 85 | 87 | 89 | 91 | 94 | 96 | 86 |
| Groenonderhoud | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 12 |
| Totaal dagelijks onderhoud | 658 | 674 | 684 | 704 | 715 | 735 | 756 | 777 | 792 | 811 | 731 |
| <u>Vervanging</u> | | | | | | | | | | | |
| CV | 91 | 92 | 94 | 79 | 81 | 83 | 95 | 97 | 100 | 111 | 92 |
| Keuken | 39 | 39 | 95 | 96 | 99 | 85 | 87 | 89 | 119 | 122 | 87 |
| Warmterugwinneenheden | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 24 | 24 | 25 | 26 | 26 | 14 |
| Ventilatieeenheden | 6 | 6 | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Totaal vervanging | 136 | 137 | 195 | 181 | 199 | 199 | 213 | 218 | 252 | 266 | 200 |
| <u>Planmatig onderhoud</u> | | | | | | | | | | | |
| Planmatig onderhoud | 183 | 655 | 336 | 844 | 411 | 528 | 570 | 1.302 | 1.703 | 1.331 | 786 |
| Duurzaamheid | 58 | 514 | 9 | 105 | 130 | 71 | 7 | 613 | 69 | 172 | 175 |
| Lasten nieuwbouw/aankoop | 7 | 32 | 53 | 61 | 70 | 82 | 95 | 108 | 123 | 138 | 77 |
| Totaal planmatig onderhoud | 248 | 1.201 | 398 | 1.010 | 611 | 681 | 672 | 2.023 | 1.895 | 1.641 | 1.038 |
| Totaal | 1.042 | 2.012 | 1.277 | 1.895 | 1.525 | 1.615 | 1.641 | 3.018 | 2.939 | 2.718 | 1.968 |
| Totaal duurzaamheid tm jaar 10 | | | | | | | | | | | 769 |
| Per VHE | | | | | | | | | | | |
| Dagelijks onderhoud | 448 | 455 | 458 | 471 | 479 | 492 | 506 | 519 | 529 | 541 | 490 |
| Vervanging | 93 | 92 | 130 | 121 | 133 | 133 | 142 | 146 | 168 | 178 | 134 |
| Planmatig | 169 | 810 | 266 | 676 | 409 | 456 | 449 | 1.352 | 1.265 | 1.095 | 695 |
| Totaal | 710 | 1.357 | 854 | 1.268 | 1.021 | 1.081 | 1.097 | 2.017 | 1.962 | 1.814 | 1.318 |

2.7 Analyse eigen vermogen per 31 december 2014 volgens begroting 2015

| | |
|---|----------------|
| Sociaal vastgoed | 115.047 |
| Sociaal vastgoed volgens begroting 2015 | <u>115.102</u> |
| Afname sociaal vastgoed | <u>-55</u> |

Verklaring mutatie

| | | |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Planmatig onderhoud | 710 | |
| Bedrijfskosten (verhuurderheffing) | 2.019 | |
| Meer mutaties | -634 | |
| Index verhuurderheffing | -2.178 | |
| Verlaging verkopen | -1.240 | |
| Verkopen 1 jaar erbij en gew beleid | <u>513</u> | -810 |
| Levensduurherziening SVB | 3.690 | |
| Bedrijfswaarde investeringen | 1.928 | |
| Aanpassing WSC Pannerden | -4.057 | |
| Vermindering 1 jaar levensduur | -619 | |
| Overig | <u>-77</u> | |
| | | <u>865</u> |
| Totaal afname | | 55 |
| Investeringen | -2.012 | |
| Desinvesteringen | <u>266</u> | -1.746 |
| Resultaat 2014 | | -473 |
| Gerealiseerde herwaardering | | 3.317 |
| | | <u>1.153</u> |
| Verschil eigen vermogen | | <u>1.153</u> |
| Eigen vermogen jaarrekening 2013 | 46.189 | |
| Eigen vermogen einde 2014 | <u>47.342</u> | |
| Meer eigen vermogen | | <u>1.153</u> |

2.8 AFKORTINGEN EN BEGRIPPENLIJST

| | |
|-----------------------------|---|
| B | Besluitvorming |
| BNG | Bank Nederlandse Gemeenten |
| BO | Besluitenoverleg. Overleg binnen Vryleve waarin de maandrapportages besproken worden en de benodigde besluiten worden genomen |
| CFV | Centraal Fonds Volkshuisvesting |
| CO | controller |
| CVO | coördinator Vastgoed Operationeel |
| CW | coördinator Woondiensten |
| DAEB | Diensten Algemeen Economisch Belang . Primair werkgebied van de corporatie |
| DB | directeur-bestuurder |
| Debt Service Coverage Ratio | Geeft aan in hoeverre de operationele kasstroom de lasten (rente uitgaven en aflossing) van het vreemd vermogen kan dekken (WSW hanteert minimum van 1) |
| Dekkingsratio | Percentage van de WOZ waarde |
| FTE | Fulltime-equivalent. Rekeneenheid waarmee de omvang van de personeelssterkte wordt uitgedrukt |
| Interest Coverage Ratio | Ook wel interest dekkingskengetal genoemd. Geeft aan hoeveel maal Vryleve haar uitgaven verdient. ((operationele kasstroom + rente uitgaven)/rente uitgaven) ICR < 1,3 is voor het WSW een signaal dat de corporatie problemen heeft bij een slechtweerscenario om aan haar renteverplichtingen te voldoen. |
| Loan to Value Ratio | verhouding tussen lang lopende schulden en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van het bezit |
| mio | miljoen euro |
| PK | projectmanager Klant & Markt |
| PVS | projectmanager Vastgoed Strategisch |
| R | Rapportage |

| | |
|---------------|---|
| RvC | Raad van Commissarissen |
| Solvabiliteit | Eigen vermogen in procenten van het totale vermogen |
| SVB | Strategisch Voorraad Beleid |
| Vhe | Verhuur eenheid |
| VpB | Vennootschapsbelasting |
| WSC | Woon Service Centrum in Pannerden |
| WSW | Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Instelling die als borg er mede voor zorgt dat corporaties leningen aan kunnen trekken. |

