



Begroting 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding en uitgangspunten	3
2. Kengetallen totaal	17
3. Kasstroomprognose totaal	20
4. Winst- en verliesrekening totaal	32
5. Balans totaal	35
6. DAEB	40
7. Niet-DAEB	44
8. Bijlagen:	
a. Afkortingen	48
b. Scenario's	49

1. Inleiding

In de begroting van 2017 zijn de prognoses weergegeven van financiële ontwikkelingen en resultaten voor 2017 en de meerjarenraming 2018 t/m 2021. De beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de strategische koers en de goedgekeurde notitie uitgangspunten begroting 2017 zijn vertaald in de begroting 2017. De afrondingsverschillen van € 1.000,- en € 2.000,- zijn niet gecorrigeerd.

De cijfers die in het rapport worden gepresenteerd zijn van DAEB en niet-DAEB samen en in hoofdstuk 6 en 7 zijn de cijfers van DAEB en niet-DAEB apart opgenomen. De niet direct toe te rekenen kosten zijn gesplitst op basis van het aantal vhe's. De cijfers DAEB en niet-DAEB zijn verwerkt o.b.v. de uitgangspunten die voor het splitsingsvoorstel gehanteerd moeten worden. Het totale splitsingsvoorstel DAEB en niet-DAEB wordt apart besproken in het MT en de RvC van begin december.

Vanaf 2016 moeten corporaties hun bezit waarderen tegen marktwaarde, in de begroting en meerjarenraming is hiermee rekening gehouden. In 2015 is voor het bezit van Woontij voor het eerst de marktwaardering bepaald. De gegevens van het bezit die voor deze marktwaardeberekening zijn gehanteerd zijn de basis voor de waardering van het bezit in de begroting 2017 en meerjarenraming 2018 t/m 2021. De parameters uit het waarderingshandboek 2015 zijn gehanteerd.

Er is in het rapport rekening gehouden met overcompensatie en de volkshuisvestelijke bestemming van het vermogen is bepaald.

De onderhoudsbegroting 2016 is gebaseerd op uitgevoerde inspecties op basis van conditiemeting, klachten en cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting. Er is een budget voor 2017 vastgesteld van € 3.075.000,-.

Als basis voor de meerjarenraming 2017 tot en met 2021 is de jaarrekening 2015 en rapportage augustus 2016 gehanteerd. Per post in het kasstroomoverzicht, de balans en winst- en verliesrekening is een doorrekening gemaakt van de te verwachten ontwikkelingen en beleidskeuzes.

In het MT van 24 augustus zijn de te hanteren uitgangspunten voor de begroting en meerjarenraming goedgekeurd en de RvC van 6 september besproken. In deze conceptbegroting wijken de gehanteerde uitgangspunten af van de goedgekeurde notitie. In september heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de parameters voor het schei-

dingsvoorstel gepubliceerd. Het scheidingsvoorstel moet gebaseerd zijn op de goedgekeurde begroting van de corporatie. Deze parameters wijken gering af van de uitgangspunten zoals eerder goedgekeurd. Omdat de verschillen gering zijn en acceptabele parameters zijn hebben we uit praktische overwegingen zoveel mogelijk de parameters van het Aw gehanteerd. Voor de eerste vijf prognosejaren is het interne budget voor onderhoud gehanteerd en het eigen huurbeleid.

In deze begroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Inflatie 0,2% voor 2016, 2017 0,6%, 2018 1,07%, 2019 1,53% en vanaf 2020 2,0% (in notitie uitgangspunten 0,1% voor 2016, 2017 0,9%, 2018 1,37%, 2019 1,56%, 2020 1,69% en vanaf 2021 2,0%), deze kostenstijging is gehanteerd voor de bedrijfskosten en onderhoudskosten. De onderhoudskosten stijgen niet in de jaren t/m 2018 (budget 2017 € 3.075.000,-), in 2019 en 2020 stijgen de kosten met 1,0% en vanaf 2021 2,0%. De kostenstijging mag niet hoger zijn dan de verhoging van de huren;
- Huurstijging in 2017 op basis van inflatie 2016, gebaseerd op inflatievolgend huurbeleid. In 2017 wordt de huursombenadering ingevoerd waardoor je de huur met een extra percentage mag verhogen boven de inflatie. Er wordt rekening gehouden met het goedgekeurde huurbeleid en passend toewijzen bij mutatie (een percentage van de maximaal redelijke huur per complex en aftoppen op verschillende huurtoeslaggrenzen) en een percentage huurderiving van 0,75% per jaar;
- Renteopbrengst r/c bank gebaseerd op inschatting van Ortec. In 2017 wordt rekening gehouden met 1,07%, 1,81% in 2018, 2,33% in 2019, 2,7% in 2020 en 3,55% vanaf 2021;
- Rentepercentage leningen bij renteconversie en aantrekken nieuwe leningen in 2017 0,85%, in 2018 1,68%, in 2019 2,51%, 2020 3,34%, 2021 4,17% en vanaf 2022 5,0% (gelijk aan het disconteringspercentage bedrijfswaarde, voorgeschreven door WSW en Aw);
- Budget bewonersverenigingen o.b.v. de conceptsamenwerkingsovereenkomst;
- Personeelskosten: voor de jaren t/m 2017 een budget van € 1.020.000,-. Er is rekening gehouden met een stijging van 1,6% in 2017, 1,9% in 2018, 2,2% in 2019 en 2,5% vanaf 2020 o.b.v. de voorschriften Aw. In 2020 is rekening gehouden met de besparing van 1 fte;

- Opleidingsbudget van 2,5% van de loonkosten. Daarnaast op grond van de Cao-afspraken een budget loopbaanontwikkeling van € 900,- per werknemer per dienstjaar (maximaal € 4.500,- per werknemer). Van het maximale budget wordt een vijfde deel als budget opgenomen;
- Verhuurdersheffing op basis van gegevens van Aw. In 2017 € 5,43 per € 1.000,-, vanaf 2018 t/m 2022 € 5,69 per € 1.000,- en vanaf 2023 € 5,43 per € 1.000,-;
- Saneringssteun op basis van gegevens WSW. Voor de jaren 2017 t/m 2021 moet er op basis van de voorschriften van WSW rekening worden gehouden met saneringsheffing verschuldigd. Er is rekening gehouden met 1,0% van de huur;
- Bijdrage voor toezicht aan Aw is € 3,30 per vhe (verhuureenheid) en 0,025 per € 1.000,- WOZ o.b.v. voorschriften Aw;
- Aw en WSW hanteren een norm voor de solvabiliteit van 20,0% o.b.v. bedrijfs-waarde. Voor het scheidingsvoorstel moet worden voldaan aan een solvabili-teitseis o.b.v. marktwaarde. Voor DAEB geldt een minimumeis van 20,0% en voor niet-DAEB een minimumeis van 40,0%. Voor niet-DAEB geldt in de startsi-tuatie bij scheiding een maximum van 60,0%;
- ICR, geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten. Voor DAEB geldt een minimale ICR van 1,4 en voor niet-DAEB van 1,8.
- DSCR, geeft aan in welke mate de corporatie in staat is om op korte en lange termijn in staat is om uit de operationele kasstroom zorg te dragen voor de ver-plichtingen uit de leningportefeuille (rente en aflossing). Voor het bepalen van de DCSR voor het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB worden een stan-daardnormen gehanteerd voor onderhoud en restwaarde activa voor de bere-kening. Voor DAEB en niet-DAEB geldt een minimale DSCR van 1,0.
- LTV op basis van bedrijfswaarde. Er wordt bepaald in hoeverre de bedrijfs-waarde van de vastgoedportefeuille in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Als maximum voor DAEB en niet-DAEB geldt een norm 75%.
- Dekkingsratio, dit is het percentage van de marktwaarde van het totale bezit dat in leningen met WSW-garantie vastligt. De dekkingsratio voor DAEB en niet-DAEB mag maximaal 70% bedragen.

- Als investeringsbudget wordt voor automatisering een bedrag van € 25.000,- aangehouden (€ 10.000,- regulier budget en € 15.000,- extra i.v.m. automatiseringsprojecten), voor inventaris € 7.500,-, voor gereedschap € 1.500,-. Voor vervanging inrichting De Potvis is € 10.000,- als budget opgenomen onder de MVA t.d.v. exploitatie, voor vervanging auto directie € 40.000,- één maal per 5 jaar en vervanging auto's kantoor € 120.000,- één maal per 10 jaar;
- Tarief vennootschapsbelasting van gemiddeld 25,0%.

In de begroting wordt rekening gehouden met nieuwbouwprojecten waarvoor initiatieven zijn ontplooid. Voor een aantal investeringen in projecten is door de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend en voor een aantal projecten zijn voorbereidende werkzaamheden gestart. In de huidige begroting is rekening gehouden met de projecten (genoemde bedragen zijn inclusief BTW):

Project	Aantal	Stichtingskosten	Huur	Startdatum	Oplevering	Toelichting	Besluit RvC
<i>Nieuwbouw sociale huur</i>							
Waaldereind	20	€ 2.663.000,-	€ 482,00 € 546,00 € 586,00	Juni 2018	Mrt 2019	Er wordt uitgegaan van 8 type budget, 8 budget plus en 4 basis. De kosten voor het aanleggen van parkeerplaatsen en groenvoorziening bedragen € 238.000,-.	nee
Nesland	12	€ 1.459.000,-	€ 482,00	Jan 2018	Sept 2018	Er wordt uitgegaan van 12 type budget	nee
Tijdelijke woningen	100	€ 11.973.000,-	€ 546,00 € 482,00	Okt 2017	Sept 2018	32 type budget plus met “normale” levensduur van 50 jaar voor 2 groepen en 68 type budget met tijdelijk karakter. Grondprijs van € 50,- per m2 excl. BTW (afpraak i.v.m. Waaldereind)	nee

Project	Aantal	Stichtings- kosten	Huur	Start- datum	Opleve- ring	Toelichting	Besluit RvC
<i>30 huurwoningen per jaar om aan strategische doelstelling te voldoen (nieuwbouw sociale huur)</i>							
Woonaltijdwoningen in Den Helder	30	€ 3.732.000,-	€ 409,00 € 482,00 € 546,00 € 586,00	Jan 2021	Sept 2021	Betreft 7 type budget junior, 8 type budget, 7 type budget extra en 8 type basis	nee
Woonaltijdwoningen op Texel	30	€ 3.732.000	€ 409,00 € 482,00 € 546,00 € 586,00	Jan 2023	Sept 2023	Betreft 7 type budget junior, 8 type budget, 7 type budget extra en 8 type basis	nee
Woonaltijdwoningen in Den Helder en op Texel	30	€ 3.840.000	€ 409,00 € 482,00 € 546,00 € 586,00	Jan 2025	Sept 2025	Betreft 5 budget junior en 5 budget in Den Helder en 10 budget extra en 10 basis op Texel	nee

Project	Aantal	Stichtingskosten	Huur	Start-datum	Oplevering	Toelichting	Besluit RvC
<i>In 2016 opgeleverde nieuwbouw huur</i>							
Den Burg west, woonzorgcomplex De Waerden	16	€ 2.208.000,-	€ 542,00	Dec 2015	Juni 2016	Betreffen 16 zelfstandige woon-eenheden en 2 algemene ruimten	Ja, project is in juli 2016 opgeleverd
Nusa Tenggara	4	€ 946.000,-	€ 683,11		Mrt 2016	Onderdeel van het project Tjem-paka. Grond is verkocht aan Tuin die als projectontwikkelaar en aan-nemer optreedt. Woontij koopt 4 woningen. Alle appartementen zijn door Tuin verkocht en alle grond is overgedragen.	ja

Project	Aantal	Stichtingskosten	Huur	Start-datum	Oplevering	Toelichting	Besluit RvC
<i>Sloop en vervangen-de nieuwbouw (sociale huur)</i>							
Burdetstraat (Stichting blied)	14	€ 1.911.000,-	€ 542,00	Juni 2016	Febr 2017	14 woningen en een gemeenschappelijke ruimte voor Stichting Blied op de plaats van de Buitelboet aan de Burdetstraat	Ja, initiatief- en aanbestedingsfase (03-11-15)
Sloop 6 woningen Loodssingel	4	€ 617.000,-	€ 576,00 € 618,00	Dec 2016	Sept 2017	Betreft 2 type basis en 2 type basis plus. Sloopkosten € 42.000,-	Ja, initiatief- en aanbestedingsfase (01-12-15)
Sloop 8 woningen de Botterstraat (cpl 108)	9	€ 1.346.000,-	€ 576,00 € 618,00	Dec 2016	Sept 2017	Betreft 4 type basis en 5 type basis plus. Sloopkosten € 48.000,-.	Ja, initiatief- en aanbestedingsfase (01-12-15)
Gasthuisstraat (Pelgrim)	64	€ 12.360.000,-	€ 586,00	Sept 2018	Mrt 2019	In samenwerking met De Omring 32 appartementen voor bescherm wonen en gemeenschappelijke ruimte, 24 appartementen wonen met een plus met een gemeenschappelijke ruimte en 8 woonaltijdwoningen.	Ja, initiatieffase (07-06-16)

Project	Aantal	Stichtingskosten	Huur	Startdatum	Oplevering	Toelichting	Besluit RvC
Javastraat (Windwijzer)	12	€ 1.680.000,-	€ 546,00	Juni 2019	Febr 2020	Betreffen 12 appartementen type budget plus. Eventueel appartementen voor ander doel gebruiken (ontmoetingsruimte)	nee
Tjempaka	2	€ 50.000,-	€ 675,00	Mrt 2020	Mei 2020	Ombouwen van ontmoetingsruimte Suka Hati tot 2 appartementen	nee
<i>Aankoop</i>							
n.v.t.							

Project	Aantal	Stichtingskosten	Huur	Start-datum	Oplevering	Toelichting	Besluit RvC
<i>Renovatie¹</i>							
16 appartementen Stendertuus Botterstraat in Oosterend (cpl 114)	16	€ 1.364.000,-	€ 25,00 of € 50,00 extra huur	Sept 2016	Jan 2017	Totale kosten € 1.405.000,- excl. STEP subsidie. Incl. subsidie € 1.364.000,- waarvan € 700.000,- betrekking heeft op onderhoud en € 663.000,- te activeren. Levensduurverlenging van 40 jaar vanaf de oplevering.	Ja, realisatiefase (07-06-16)
16 appartementen Naalrand in Den Hoorn (cpl 114)	16	€ 1.557.000,-	€ 25,00 of € 50,00 extra huur	April 2017	Juni 2017	Totale kosten € 1.588.000,- excl. STEP subsidie. Incl. subsidie € 1.557.000,- waarvan € 793.000,- betrekking heeft op onderhoud en € 763.000,- te activeren. Levensduurverlenging van 40 jaar vanaf de oplevering.	

¹ Alle kosten voor de renovatie vallen binnen het budget volgens het toetsingskader

Project	Aantal	Stichtingskosten	Huur	Start-datum	Oplevering	Toelichting	Besluit RvC
12 appartementen Klimpstraat in De Cocksdorp (cpl 114)	12	€ 1.160.000,-	€ 25,00 of € 50,00 extra huur	Juli 2017	Sept 2017	Totale kosten € 1.191.000,- excl. STEP subsidie. Incl. subsidie € 1.160.000,- waarvan € 595.000,- betrekking heeft op onderhoud en € 564.000,- te activeren. Levens- duurverlenging van 40 jaar vanaf de oplevering.	nee
14 appartementen Houtmanstraat in Ou- deschild (cpl 114)	14	€ 1.353.000,-	€ 25,00 of € 50,00 extra huur	April 2018	Juni 2018	Totale kosten € 1.389.000,- excl. STEP subsidie. Incl. subsidie € 1.353.000,- waarvan € 695.000,- betrekking heeft op onderhoud en € 658.000,- te activeren. Levens- duurverlenging van 40 jaar vanaf de oplevering.	nee

Project	Aantal	Stichtings- kosten	Huur	Start- datum	Opleve- ring	Toelichting	Besluit RvC
40 appartementen en 1 woonhuis Starkenburgh in Den Burg	41	€ 3.369.000,-	€ 25,00 of € 50,00 extra huur	April 2019	Juni 2019	Totale kosten € 3.369.000,- waarvan € 1.685.000,- betrekking heeft op onderhoud en € 1.685.000,- te activeren. Levensduurverlenging van 40 jaar vanaf de oplevering.	Nee

Project	Aantal	Stichtings- kosten	Huur	Start- datum	Verkoop	Toelichting	Besluit RvC
<i>Verkoop</i>							
Peperhof	1				2018	Er is rekening gehouden met een verkoopprijs van € 200.000,-	nee
Waldereind	1				2017	Er is rekening gehouden met verkoop van de grond waarop de Welkoopwinkel gebouwd kan worden voor € 112.000,-	nee

Voor de nieuwbouw van woonaltijdwoningen wordt uitgegaan van een huurprijs en stichtingskosten volgens het financieel toetsingskader nieuwbouwprojecten en wordt er rekening gehouden met interne uren en toe te rekenen rente.

De meerjarenbegroting geeft inzicht of Woontij in staat is om alle projecten uit te voeren en te voldoen aan de voorschriften van WSW en Aw (dit blijkt uit het overzicht kentallen). Voor ieder project worden afzonderlijke fasebesluiten genomen. De meerjarenbegroting dient als onderbouwing voor de financiële haalbaarheid van een fasebesluit.

Zowel in de onderhoudsbegroting 2016 als in de financiële begroting (2016 t/m 2020) voor Woontij is rekening gehouden met het verkoopbeleid zoals opgenomen in de strategische koers en het strategisch vastgoedbeleid. Er is rekening gehouden met de verkoop van 7 woningen in Den Helder en 13 op Texel per jaar.

De begroting en meerjarenplanning zoals opgenomen in dit rapport is de basis voor de rapportage Corpodata (dPi t.b.v. WSW en Aw) die voor 15 december 2016 moet worden opgeleverd en het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB die voor 31 december 2016 ingediend moet worden. Het scheidingsvoorstel moet gebaseerd zijn op de goedgekeurde begroting. Parameters die afwijken van de voorgeschreven parameters Aw moeten worden toegelicht in het scheidingsvoorstel. Voor Woontij is dat het onderhoud in de eerste vijf prognosejaren.

2. Kengetallen

	2015	2016 ²	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal huurwoningen begin jaar	2.153	2.181	2.172	2.179	2.271	2.335	2.329
+ nieuwbouw huur	47	20	27	112	84	14	30
+ aankoop/ombouw	4	0	0	0	0	0	0
- sloop/uit exploitatie	0	-9 ³	0	0	0	0	0
- verkoop huurwoningen	23	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Aantal huurwoningen einde jaar	2.181	2.172	2.179	2.271	2.335	2.329	2.339
Waarvan:							
DAEB	2.153	2.159	2.166	2.258	2.322	2.316	2.326
Niet-DAEB	28	13	13	13	13	13	13
Aantal koopgarantwoningen ⁴	211	197	182	177	165	154	150
Aantal koopstartwoningen (DAEB)	4	6	10	14	18	22	26
Totaal aantal woningen (huur en koopgarant)	2.396	2.389	2.400	2.496	2.564	2.562	2.576
Aantal woningen nieuwbouw koop begin jaar	2	0	0	0	0	0	0
+ nieuwbouw koop	0	0	0	0	0	0	0
- verkoop koopwoningen	0	0	0	0	0	0	0
- verhuurd vanaf 2015	2	0	0	0	0	0	0
Aantal woningen nieuwbouw koop eind jaar	0	0	0	0	0	0	0
Overige:							
Garages en parkeerplaatsen	165	171	169	167	165	163	161
Bedrijfsruimte	35	34	33	33	33	33	33
Overige (gemeenschappelijke ruimte/kantoren)	11	12	14	14	14	14	14
Pelgrim	1	1	0	0	0	0	0
Eigen kantoorpanden	2	2	1	1	1	1	1
Totaal	214	220	217	215	213	211	209
Waarvan:							
DAEB	171	178	177	176	208	207	206
Niet-DAEB	43	42	40	39	39	38	37

² O.b.v. cijfers augustus 2016

³ 1 woning Loodssingel en 8 woningen Botterstraat, in het voorgaande jaren zijn overige woningen Loodssingel al uit exploitatie gehaald

⁴ Op de beginbalans 182 DAEB KG woningen en 29 niet-DAEB woningen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bedrijfsresultaat per woning	1.756	2.864	2.319	2.557	2.284	2.974	2.799
Kosten onderhoud per woning	1.199	1.313	1.408	1.361	1.386	1.392	1.521
Kosten renovaties per woning	79	322	638	306	721	106	199
Kosten bedrijfsvoering per woning ⁵	917	909	867	834	826	817	828
Overige lasten per woning ⁶	1.336	1.333	1.516 ⁷	1.524	1.566	1.635	1.657
Totale bedrijfslasten per woning	3.528	3.878	4.429	4.025	4.500	3.950	4.204
Resultaat- en rendementsdoelstellingen							
Interest dekkingsratio (ICR) ⁸	2,5	2,4	2,1	2,6	2,2	3,1	2,5
Debt service coverage ratio (DSCR) (%) ⁹	1,8	2,2	1,9	2,3	2,4	2,6	2,3
Loan to value (%) o.b.v. bedrijfswaarde ¹⁰	61,2	58,0	56,5	64,4	59,6	56,3	52,5
Loan to value (%) o.b.v. marktwaarde ¹¹	27,3	26,3	26,3	30,8	29,7	28,0	26,1
Solvabiliteitsratio o.b.v. marktwaarde	66,3	67,5	65,6	64,0	65,0	66,2	68,4
Solvabiliteitsratio o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming ¹²	46,1	48,1	44,6	43,4	44,7	46,8	50,1
Dekkingsratio (%) ¹³	27,3	26,3	26,3	30,8	29,7	28,0	26,1
Operationele kasstroom (* € 1.000)	4.194	3.794	2.987	3.672	3.053	4.928	3.327
Nominale schuld per vhe	31.777	30.388	30.286	35.002	33.821	32.189	30.320
Huurverhoging (%)	1,1	0,7	0,2	0,6	1,1	1,5	2,0
Inflatie (%)	0,6	0,2	0,6	1,1	1,5	2,0	2,0
Gemiddeld % betaalde rente	4,1	3,9	3,6	3,3	3,0	2,9	2,8
Aantal medewerkers per 31-12							
Aantal medewerkers in dienstbetrekking ¹⁴	22	22	22	22	22	21	21
Aantal fte's	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3	18,3	18,3
Eigen vermogen (na resultaat) (* € 1.000)	192.578	192.551	183.616	186.554	191.025	197.120	204.278
Jaarresultaat (na vpb) (* € 1.000)		-29	-8.904	2.963	4.568	6.643	8.261

⁵ Betreffen de lonen, sociale lasten, pensioenen, overige personeelskosten, huisvestingskosten, kosten RvC en algemene kosten

⁶ Betreft belastingen, verzekeringen, servicekosten, diverse lasten, bijdrage saneringssteun, verhuurdersheffing en wijkbijdrage

⁷ Stijging t.o.v. 2016 wordt veroorzaakt door verhuurderheffing, het tarief stijgt t.o.v. 2016 en het aantal woningen neemt gering toe. In de jaren daarna neemt het aantal woningen toe en stijgt het tarief niet

⁸ De ICR moet minimaal 1,4 bedragen. Uit de ICR blijkt of de operationele kasstromen voldoende zijn om de renteverplichtingen te kunnen voldoen. Voor DAEB 1,4 en voor niet-DAEB 1,8

⁹ Uit de DSCR blijkt of er voldoende operationele kasstromen zijn voor rente en aflossing. De DSCR dient minimaal 1 te zijn volgens de WSW norm

¹⁰ De loan to value legt de relatie tussen de bedrijfswaarde en het aandeel externe financiering en geeft de mate aan waarin het vastgoed extern is gefinancierd. Als norm geldt een maximaal percentage van 75%.

¹¹ De LTV o.b.v. marktwaarde mag maximaal 70% bedragen voor zowel DAEB als niet-DAEB.

¹² Solvabiliteitsratio: dit is de solvabiliteit op basis van de volkshuisvestelijke bestemming (zie toelichting balans). Als norm minimum norm voor DAEB geldt 20%. Als minimum norm voor niet-DAEB geldt 40% en maximaal 60%

¹³ Dit is het percentage van de marktwaarde van het totale bezit dat in leningen met WSW-garantie vastlegt. Als norm geldt een maximum van 70%

¹⁴ Op basis van bestaande afspraken gebaseerd op budget salarissen van € 1.020.000,- t/m 2017. De bezetting wordt de komende jaren opnieuw beoordeeld

Strategische doelstellingen

In het strategisch document “Vooruit naar de basis – Strategie 2015 tot en met 2017” zijn een aantal doelstellingen geformuleerd:

- het aantal te bereiken huurwoningen in Den Helder en op Texel
- samenstelling van de voorraad
- percentage nultredenwoningen van totale voorraad
- totaal nieuw te bouwen nultredenwoningen 2015 t/m 2017
- aantal nieuwbouw huur per jaar
- aantal verkopen bestaand bezit
- netto bedrijfskosten per woning

Uit de begroting 2017 en meerjarenraming 2018 t/m 2021 moet blijken of deze doelstellingen worden bereikt. In onderstaande tabel wordt per doelstelling aangegeven of deze wordt bereikt:

Omschrijving doelstelling	doelstelling	realisatie
Aantal huurwoningen Den Helder in 2020	800	Ja, met nieuwbouw van 12 woningen in 2020, 30 in 2021 en 10 in 2025
Aantal huurwoningen Texel in 2020	1500	Ja, met bekende nieuwbouwplannen, 30 extra woningen in 2023 en 20 in 2025
Samenstelling voorraad • goedkoop • betaalbaar • duur	10% 80% 10%	Nee, zie blz. 22 van het rapport. O.b.v. te verwachte mutaties is deze doelstelling niet haalbaar. Huurbeleid is hierop wel gericht.
Nultredenwoningen in % van totale voorraad	55%	Nee, eind 2020 is het percentage nultredenwoningen 53,9% van de voorraad. Met de extra nieuwbouwprojecten in 2021, 2023 en 2025 komt dit percentage op 58%
Nieuw te bouwen nultredenwoningen 2015 t/m 2017	100	Nee, er worden totaal 79 nultredenwoningen gebouwd in deze periode
Nieuwbouw huur per jaar (gemiddeld)	30	Ja, in 2015 zijn 45 woningen opgeleverd, in 2016 20 woningen en in 2017 worden 27 woningen opgeleverd. Totaal zijn dat 92 woningen in 3 jaar.
Verkopen bestaand bezit per jaar	20	Haalbaar, in 2015 zijn 23 woningen verkocht, voor 2016 wordt verwacht dat er 20 worden verkocht, in begroting 2017 is rekening gehouden met 20. De aantallen 2016 en 2017 moeten nog gerealiseerd worden.
Netto bedrijfskosten per woning	€ 1.150	Ja, in 2015 € 1.006,-, in 2016 o.b.v. vergelijkende cijfers begroting € 798,- en in 2017 € 766,-

In 2017 worden de strategische doelen voor 2018 t/m 2020 bepaald en wordt beoordeeld of bovenstaande doelstelling bijgesteld moeten worden.

3. Kasstroomprognose (bedragen * € 1.000,-)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Operationele kasstromen						
Huren	14.177	14.258	14.511	15.435	15.721	15.932
Vergoedingen	432	431	436	442	451	460
Overige bedrijfsopbrengsten	85	73	75	80	82	84
Ontvangen interest	164	392	114	47	182	174
Onderhoudsuitgaven	-3.553	-4.457	-3.785	-4.922	-3.490	-4.023
Personeelskosten	-1.259	-1.228	-1.252	-1.280	-1.252	-1.283
Overige bedrijfslasten ¹⁵	-3.611	-3.965	-4.104	-4.306	-4.458	-4.527
Betaalde interest	-2.641	-2.517	-2.323	-2.443	-2.308	-2.145
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	-1.345
Totaal operationele kasstromen	3.794	2.987	3.672	3.053	4.928	3.327
Investeringskasstromen						
Verkopen bestaand bezit	3.640	3.876	3.681	3.978	4.075	3.811
Sloop	-108	-37	-53	0	0	0
Nieuwbouw huur	-3.621	-6.012	-19.877	-4.346	-244	-4.148
Verbeteringen bestaand bezit	0	-2.009	-681	-1.783	-499	-959
Nieuwbouw koop	243	94	191	0	0	0
Overige investeringen	-8	-44	-142	-65	-29	-29
Opbrengst deelneming	0	18	0	0	0	0
Totaal investeringskasstroom	146	-4.114	-16.881	-2.216	3.303	-1.325
Financieringskasstromen						
Nieuwe leningen ¹⁶	0	6.188	17.594	4.630	0	0
Aflossingen	-3.303	-6.198	-4.097	-5.148	-4.002	-4.050
Totaal financieringskasstroom	-3.303	-10	13.497	-518	-4.002	-4.050
Mutatie liquide middelen	637	-1.137	288	319	4.229	-2.048

De operationele kasstroom is positief. Voor zowel het DAEB bezit als het niet-DAEB is de operationele kasstroom positief in alle jaren.

¹⁵ Incl. sanerings- en verhuurderheffing

¹⁶ Aan te trekken leningen bepaald o.b.v. een minimum saldo liquide middelen van € 750.000,-

Toelichting prognose kasstromen

Operationele kasstroom

Huren

Uitgegaan is van een inflatievolgend huurbeleid per 1 juli van elk jaar. Op basis van het beleid overheid mag huursombenadering worden toegepast, d.w.z. de huren mogen jaarlijks stijgen met de inflatie en een extra percentage. Onder de huurstijging valt de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie. De huursombenadering biedt de mogelijkheid om per complex de jaarlijkse huurverhoging te variëren. Zo kan er meer evenwicht gebracht worden in de prijs/kwaliteitverhouding en het gewenste aanbod in verband met passend toewijzen. In 2016 hebben we gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Voor de jaarlijkse huurverhoging is in de begroting rekening gehouden met een verhoging o.b.v. de inflatie..

Jaarlijks stijgen de huren met de inflatie van het voorgaand jaar en de huuropbrengsten stijgen als gevolg van het opleveren van nieuwbouw en uitvoeren renovaties, dalen als gevolg van verkoop en wijzigen door huurharmonisatie. Er is rekening gehouden met huurharmonisatie zoals opgenomen in het nieuwe huurbeleid per 1 januari 2016. Het huurbeleid varieert van 70 tot 80% van de maximaal redelijke huur en wordt afgetopt op verschillende huurtoeslaggrenzen (HTS-grens voor 1- en 2-persoonshuishoudens, meerpersoonshuishoudens, liberalisatiegrens en jongerengrens). De liberalisatiegrens wordt voor 3 jaar bevroren (2016 t/m 2018).

In de onderstaande tabel worden de verschillende effecten op de totale huurstijging ten opzichte van het voorgaand jaar weergegeven (o.b.v. huursomstanden, bedragen * € 1.000,-)¹⁷ :

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021
Beginstand huur	14.535	14.605	15.202	15.806	16.019
Reguliere huurverhoging	26	80	167	240	316
Harmonisatie	-15	-9	-32	1	-19
Nieuwbouw	188	689	581	97	193
Verkoop/sloop	-142	-167	-125	-128	-127
Overig	13	4	12	2	5
Eindstand huur	14.605	15.202	15.805	16.018	16.387

¹⁷ Bedragen op basis van huursomstanden

In onderstaande tabel wordt de invloed van het nieuwe huurbeleid op de verdeling van de aantallen woningen in de categorieën goedkoop, betaalbaar, duur en duur boven HTS-grens weergegeven:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Doelstelling
Goedkoop	13,0%	12,5%	12,2%	11,6%	11,7%	11,8%	10,0%
Betaalbaar	67,9%	69,3%	70,5%	72,2%	72,6%	73,0%	80,0%
Duur tot hts	18,5%	17,9%	16,7%	15,2%	14,7%	14,2%	10,0%
Duur boven hts	0,6%	0,3%	0,6%	1,0%	1,0%	1,0%	
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Vergoedingen

De vergoedingen hebben betrekking op servicekosten, er is rekening gehouden met de verkoop van woningen, de oplevering van nieuwbouwprojecten en een schatting van de jaarlijkse servicekostenafrekening.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten betreffen onder andere vergoeding voor administratiekosten VvE beheer, inschrijfgeld, beheervergoeding particuliere verhuur, opbrengst economiewoningen. Er is rekening gehouden met de toerekening van uren manager Vastgoed en projectopzichter aan de nieuwbouwprojecten.

Ontvangen interest

De rentebaten betreft de rente over de r/c verhouding met de bank. De baten zijn overeenkomstig de ontwikkeling van het saldo liquide middelen (liquiditeitsprognose). Tevens is hieronder de toerekening rente aan projecten opgenomen.

Onderhoud

De onderhoudslasten zijn gebaseerd op het budget voor onderhoud¹⁸ en de te verwachten prijsstijging voor de komende jaren. Voor 2017 en 2018 € 3.075.000,-, voor 2019 en 2020 wordt rekening gehouden met een stijging van 1,0% en vanaf 2021 2,0%. Op basis van inspecties m.b.v. conditiemeting en cycli zijn de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden bepaald, daarnaast is er rekening gehouden met reparatieverzoeken, verhuizingen, vraaggestuurd onderhoud en contractonderhoud.

¹⁸ Totaalbudget onderhoud van € 3.075.000,- en vanaf 2019 geïndexeerd, zie tabel blz. 24

Het gehele bezit van Woontij is geïnspecteerd. Dit is gedaan op basis van de NEN 2767 waarbij de conditiescore een resultante is van de gebrekenparameters omvang, intensiteit en belang. De conditiescore wordt weergegeven op een zespuntenschaal. Als een bepaald onderdeel van een gebouw een conditiescore 1 heeft betekent dit een uitstekende conditie van dat onderdeel. In 2016 is een nulmeting uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de kwaliteit van het totale bezit van Woontij. Op basis van de uitkomsten is gebleken dat ons bezit er goed bij staat (overwegend conditiescores 1-3). Op basis van de conditiescores zijn er sporadisch op onderdelen slechts kleine uitschieters. Dit bevestigt het beeld dat Woontij de kwaliteit van zijn bezit in afgelopen jaren op een hoog niveau heeft kunnen houden.

In de begroting 2017 en meerjarenraming 2018 t/m 2021 is rekening gehouden met de renovatie van de complexen 114 en 113 . De renovaties zijn gesplitst in werkzaamheden die:

- geactiveerd kunnen worden, omdat er huurverhoging mogelijk is of levensduurverlenging tegenover staat
- onderhoud, zoals vervangen van kozijnen, badkamers e.d.

De kosten voor deze renovaties zijn als extra uitgaven ten opzichte van het budget opgenomen.

De begrote onderhoudswerkzaamheden volgens de onderhoudsbegroting (incl. inflatie) betreffen:

(* € 1.000,-)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dagelijks onderhoud:						
reparatieverzoeken (incl. klein materiaal)	601	592	592	598	604	616
verhuizingen	30	51	51	52	52	54
glasschade	16	15	15	15	15	15
vraaggestuurd onderhoud	745	745	745	753	760	776
<i>Totaal dagelijks onderhoud</i>	<i>1.392</i>	<i>1.404</i>	<i>1.404</i>	<i>1.418</i>	<i>1.431</i>	<i>1.461</i>
Gepland onderhoud:						
planmatig onderhoud	1.004	1.228	1.257	742	2.097	1.076
contract onderhoud	422	443	464	468	468	472
groot onderhoud	700	1.389	695	1.685	248	464
<i>Totaal gepland onderhoud</i>	<i>2.122</i>	<i>3.060</i>	<i>2.416</i>	<i>2.895</i>	<i>2.818</i>	<i>2.012</i>
Totaal onderhoudsbegroting	3.518	4.464	3.820	4.313	4.244	3.473
Totaal excl. renovaties	2.818	3.075	3.125	2.582	3.996	3.009
Budget ¹⁹	3.150	3.075	3.075	3.105	3.135	3.200
Onderhoud volgens W&V rekening	3.553	4.457	3.785	4.922	3.490	4.023
Onderhoud W&V rekening excl. renovaties	2.853	3.068	3.090	3.220	3.242	3.559

Verschil tussen de onderhoudsbegroting en W&V rekening betreffen mutaties in het bezit (verkoop en toekomstige nieuwbouw).

Voor het dagelijks onderhoud is een budget per vhe bepaald. Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieverzoeken (budget per woning € 275,- en per bedrijfspand € 400,-), verhuizingen (budget € 25,- per woning), vraaggestuurd onderhoud (keukens, badkamers en toiletten, € 350,- per woning), glasverzekeringen (€ 7,- per woning).

Het gepland onderhoud bestaat uit planmatig onderhoud, contractonderhoud en groot onderhoud. Voor het geplande onderhoud zijn de conditiemetingen, cycli, onderhoudscontracten en planning groot onderhoud de basis.

Het groot onderhoud 2017 betreft renovatie Naalrand en de Klimpstraat, in 2018 De Houtmanstraat en in 2019 Starkenburgh.

Voor de toelichting op de onderhoudskosten wordt verwezen naar de onderhoudsbegroting.

¹⁹ Budget 2017 totaal € 3.075.000,- excl. groot onderhoud en vanaf 2019 jaarlijks geïndexeerd

Personeelskosten (lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenpremie)

Uitgangspunt voor de begroting is een maximaal budget voor de jaren t/m 2017 van € 945.000,-²⁰. Tot en met 2017 blijven we onder dit budget. De lonen en salarissen blijven tot en met 2021 onder deze grens.

Er wordt rekening gehouden met het verantwoorden van een deel van de salariskosten buurtconciërges onder de onderhoudslasten (€ 75.000,-). Vanaf 2020 wordt rekening gehouden met 1 fte minder.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt opgebouwd:

(Bedragen * € 1.000)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Overige Personeelskosten	79	84	85	95	84	86
Huisvestingskosten	49	42	33	40	50	33
Kosten raad van commissarissen	68	66	59	68	61	71
Algemene kosten	520	470	465	446	455	464
Belastingen en verzekeringen	934	940	959	1.026	1.052	1.068
Diverse lasten	275	283	286	290	296	302
Servicekosten	320	329	333	338	344	351
Bijdrage saneringssteun	0	143	145	154	157	159
Bijdrage verhuurdersheffing	1.354	1.593	1.723	1.832	1.941	1.976
Bijdrage AW	12	16	16	17	18	19
Totaal	3.611	3.966	4.104	4.306	4.458	4.529

²⁰ Oorspronkelijk budget incl. buurtconciërges bedraagt € 1.020.000,-, gecorrigeerd voor overheveling onderhoud bedraagt het budget € 945.000,-

Algemeen

De kosten mogen niet sterker stijgen dan de huren. Voor de meeste kosten is een stijging met de inflatie aangehouden. Doelstelling voor de komende jaren is dat de uitgaven in een percentage van de huren gelijk blijven en niet mogen stijgen. De verhouding tussen de huur en kosten wordt in onderstaande tabel weergegeven:

(in een % van de huurinkomsten)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Personeelskosten	8,9%	8,6%	8,6%	8,3%	8,0%	8,1%
Onderhoud	20,1%	22,9%	21,3%	21,0%	22,2%	25,3%
Renovaties	4,9%	8,4%	4,8%	10,9%	0,0%	0,0%
Overige bedrijfslasten beïnvloedbaar ²¹	7,0%	6,6%	6,4%	6,1%	6,0%	6,0%
Overige bedrijfslasten niet beïnvloedbaar ²²	18,5%	21,2%	21,9%	21,8%	22,3%	22,4%
Totaal	59,4%	67,7%	63,0%	68,1%	58,5%	61,7%

Overige personeelskosten

In de overige personeelskosten is rekening gehouden met opleidingskosten, reis- en verblijfkosten, ziekteverzuimverzekering en een budget voor loopbaanontwikkeling gebaseerd op CAO afspraken.

Huisvestingskosten

De huisvestingskosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers. Voor beide kantoren wordt rekening gehouden met een schilderbeurt buiten iedere 5 jaar, binnenschilderwerk, vervangen en onderhoud van installaties en vervangen vloerbedekking. Vanaf 2018 dalen de huisvestingskosten als gevolg van sluiting kantoor Den Helder.

Kosten Raad van Commissarissen

Deze kosten hebben betrekking op de vergoedingen en kosten van de Raad van Commissarissen, uitgangspunt is de huidige vergoeding die voldoet aan de WNT-norm. Er wordt rekening gehouden met hogere opleidingskosten, fit and propertest en zelfevaluatie op grond van nieuwe woningwet en governance code.

²¹ Dit betreffen: overige personeelskosten, huisvestingskosten, kosten RvC, algemene kosten, diverse lasten

²² Dit betreffen: belastingen, verzekeringen, servicekosten, saneringsbijdrage, verhuurderheffing, kosten toezicht Aw

Algemene kosten

De algemene kosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers en te verwachten ontwikkelingen voor de komende jaren. Er is rekening gehouden met 1 maal per 4 jaar een visitatie en met een tijdelijk hoger budget automatisering van € 35.000,- (t/m 2017).

Belastingen en verzekeringen

Er wordt rekening gehouden met een kostenstijging van de belastingen en voor de verzekeringen o.b.v. inflatie.

Diverse lasten

Voor de activiteiten van de bewonersverenigingen is een budget per vereniging opgenomen o.b.v. wettelijke verplichtingen (o.a. huurwijzer, lidmaatschap woonbond, bestuurskosten) en contractuele afspraken (conceptsamenwerkingsovereenkomst). Het budget is hoger dan de afgelopen jaren omdat er op grond van de Woningwet een belangrijkere bijdrage van de bewonersverenigingen wordt verwacht.

Servicekosten

Betreffen kosten die door Woontij worden betaald en die jaarlijks worden verrekend met de huurders.

Saneringssteun

In de begroting is rekening gehouden met een bijdrage saneringssteun op basis van richtlijnen van WSW (zie inleiding). De regeling wordt o.b.v. de nieuwe woningwet uitgevoerd door WSW.

Verhuurderheffing

In de begroting is rekening gehouden met de verhuurdersheffing op basis van richtlijnen van de Aw (zie inleiding).

Bijdrage Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Vanaf 2015 moet er voor het toezicht, dat vanaf 1 juli 2015 door de Aw wordt uitgevoerd, een bijdrage worden betaald door alle corporaties. Door de Aw wordt aangegeven met welke bijdrage rekening moet worden gehouden (zie inleiding).

Betaalde interest

De rentelasten hebben betrekking op de aangetrokken geldleningen. Bij een gelijkblijvende portefeuille neemt de rente jaarlijks af als gevolg van aflossingen. De laatste jaren zijn er fixe leningen afgesloten waarbij de rente constant blijft. Als gevolg van nieuwbouw en herfinanciering worden de komende jaren nieuwe leningen aangetrokken. De aflossingen zijn de komende jaren hoger dan het bedrag dat aan nieuwe leningen nodig is, m.u.v. 2018. De rente daalt als gevolg van een lager rentepercentage en een afname van de langlopende leningen. Voor de jaren dat er projecten in de cijfers zijn opgenomen wordt er rekening gehouden met rentetoerekening aan projecten. Dit bedrag is verantwoord onder de rentebaten.

Vennootschapsbelasting

Voor het bepalen van de vennootschapsbelasting is het resultaat gecorrigeerd voor afschrijvingen, onrendabele toppen en het verschil tussen het commercieel en fiscaal verkoopresultaat o.b.v. fiscale regels. De te betalen belasting is bepaald met een tarief van 25,0%. Voor 2016 tot en met 2020 wordt rekening gehouden met een belastinglast van nihil als gevolg van te verrekenen verliezen 2012. In 2012 is in de aangifte rekening gehouden met het afwaarderen van het onroerend goed naar lagere WOZ waarde, dit leidt tot verrekenbare verliezen.

Investeringskasstroom

Verkopen

Voor de verkoop van de huurwoningen wordt rekening gehouden met een liquiditeitsstroom van gemiddeld € 3,8 miljoen per jaar.

Sloop

Betreffen de sloopkosten voor de complexen Buitelboet (nieuwbouw Blied), 6 woningen Loodssingel (nieuwbouw 4 woningen) en 8 woningen Botterstraat (nieuwbouw 9 woningen) in 2016, Pelgrim (nieuwbouw 64 woningen) in 2017 en 1 Welkoopwinkel (nieuwbouw 20 woningen).

Nieuwbouw huur

In de begroting is rekening gehouden met de nieuwbouw van een aantal projecten (zie inleiding). Er is rekening gehouden met de volgende projecten (* €1.000,-):

(Bedragen * € 1.000,-)	Investering	Onrendabele investering ²³	Jaar onrendabele investering
<i>Nieuwbouw sociale verhuur</i>			
20 woningen Waaldereind en parkeerplaatsen	3.015	1.236	2018
100 Tijdelijke woningen	12.330	4.112	2017
12 woningen Nesland	1.510	589	2017
30 woningen Den Helder i.v.m. doelstelling	4.148	1.589	2020
30 woningen Texel i.v.m. doelstelling	4.358	1.642	2022
10 woningen Den Helder en 20 woningen Texel i.v.m. doelstelling	4.712	1.774	2024
<i>In 2016 opgeleverde nieuwbouw</i>			
16 woningen Den Burg west	2.208	769	2015 en 2016
4 appartementen Nusa Tenggara	946	477	2015 en 2016
<i>Sloop en vervangende nieuwbouw</i>			
Sloop en nieuwbouw 4 woningen Loodssingel	617	172	
Sloop en nieuwbouw 9 woningen Botterstraat	1.298	329	2016
Sloop school en nieuwbouw 14 woningen St. Blied	1.893	613	2016
Sloop en nieuwbouw 64 woningen Gasthuisstraat	12.787	6.445	2017

²³ O.b.v. marktwaarde

(Bedragen * € 1.000,-)	Investering	Onrendabele investering	Jaar onren- dabele inves- tering
<i>Verbouwing</i>			
Verbouwing Javastraat, 12 woningen	1.734	617	
Verbouwing Suka Hati tot 2 appartementen	50	143 ²⁴	2020

De onrendabele investering is niet zichtbaar in het kasstroomoverzicht. Dit is een post die in de winst- en verliesrekening wordt verantwoord.

Verbeteringen bestaand bezit

(Bedragen * € 1.000,-)	Investering ²⁵	Onrendabele investering	Jaar onren- dabele inves- tering
<i>Renovatie</i>			
Renovatie Botterstraat (Stendertuus)	663	405	2016
Renovatie Naalrand	763	405	2017
Renovatie Klimpstraat	564	304	2017
Renovatie De Houtmanstraat	658	439	2018
Renovatie Starkenburgh	1.685	1.007	2019
Renovatie Opperwal	499	349	2020
Renovatie Bakkerstichting	959	703	2021

Nieuwbouw koop

Betreft de verkoop van de grond voor de Welkoopwinkel in 2017 en de verkoop van de kerk in de Peperstraat in 2018.

Overige investeringen

Betreffen de investeringen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie volgens de uitgangspunten begroting (zie inleiding).

Financiële vaste activa

Betreffen in 2017 de baten wegens het opheffen van Woontij Projecten BV.

²⁴ De onrendabele top wordt als 1 bedrag berekend en heeft deels betrekking op bestaand bezit en deels op de verbouwing. De totale investering bedraagt € 379.000,- waarvan € 339.000,- overboeking van maatschappelijk vastgoed betreft en € 50.000,- verbouwing.

²⁵ Excl. bedragen t.l.v. onderhoud

Financieringskasstroom

Voor zover investeringen ook tot kasuitgaven leiden is daarmee in de liquiditeits- en kasstroomprognose rekening gehouden. Daarnaast is er rekening gehouden met herfinanciering van leningen.

Rekening is gehouden met het aantrekken van externe financiering van € 28.412.000,- de komende 5 jaar. Deze nieuwe leningen worden aangewend voor herfinanciering van leningen en voor nieuwbouw. De lening portefeuille neemt in 2018 toe als gevolg van de hoeveelheid investeringen nieuwbouw huurwoningen en neemt de daarna af. De nominale schuld per vhe neemt af vanaf 2019.

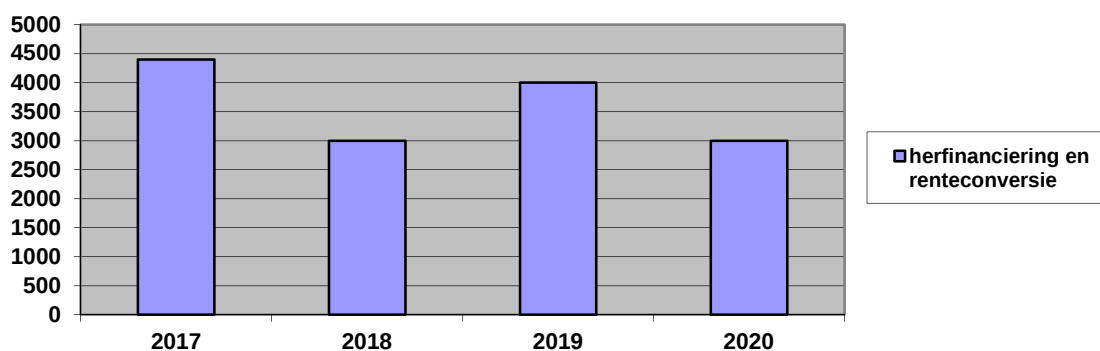
In 2017 is er € 6.188.000,- aan nieuwe leningen nodig, € 4.400.000,- voor herfinanciering en € 1.768.000,- voor nieuwbouw.

In 2018 is er € 17.594.000,- aan nieuwe leningen nodig, € 3.000.000,- voor herfinanciering en € 14.594.000,- voor nieuwbouw.

In 2019 is er € 4.630.000,- aan nieuwe leningen nodig voor herfinanciering.

In 2020 en 2021 zijn geen nieuwe leningen nodig.

Hieronder is op grafische wijze de vervalkalender van de leningen voor de komende vijf jaar weergegeven. Het betreft renteconversie en herfinanciering (bedragen * € 1.000,-).



Het renterisico blijft jaarlijks onder de 15% (norm WSW).

4. Prognose winst- en verliesrekening (Bedragen X € 1.000,-)

	2016 ²⁶	2017	2018	2019	2020	2021
Bedrijfsopbrengsten						
Huren	14.233	14.306	14.531	15.435	15.721	15.932
Vergoedingen	432	431	436	442	451	460
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	85	72	75	80	82	84
Som der bedrijfsopbrengsten	14.750	14.809	15.042	15.957	16.254	16.476
Bedrijfslasten						
Afschrijving vaste activa	107	106	95	115	128	95
Lonen en salarissen	943	934	952	973	952	976
Sociale lasten	159	154	157	161	157	161
Pensioenen	157	140	143	146	143	146
Lasten onderhoud	3.553	4.457	3.785	4.922	3.490	4.023
Overige bedrijfslasten	3.611	3.965	4.104	4.306	4.458	4.527
Som der bedrijfslasten	8.530	9.756	9.236	10.623	9.328	9.928
Bedrijfsresultaat	6.220	5.053	5.806	5.334	6.926	6.548
Rentebaten	164	392	114	47	182	174
Rentelasten	-2.612	-2.405	-2.426	-2.348	-2.230	-2.073
Som der financiële baten en lasten	-2.448	-2.013	-2.312	-2.301	-2.048	-1.899
Resultaat gewone bedrijfsvoering	3.772	3.040	3.494	3.033	4.878	4.649
Buitengewone baten						
Buitengewone lasten						
Jaarresultaat voor belasting huur	3.772	3.040	3.494	3.033	4.878	4.649
Overige waardeveranderingen	-1.225	-12.203	-1.751	-1.604	-2.081	-703
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV portefeuille	372	251	202	131	66	94
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VG portefeuille	-3.474	-840	174	1.359	2.640	2.660
Waardeverandering VG portefeuille	-4.327	-12.792	-1.375	-114	625	2.051
Verkoopresultaat huurwoningen	1.470	1.807	1.530	1.905	1.980	1.783
Resultaat nieuwbouw koop	0	-111	203	0	0	0
Belastingen	-944	-880	-912	-356	-1.385	-1.324
Jaarresultaat	-29	-8.936	2.940	4.468	6.098	7.159

²⁶ Gebaseerd op cijfers augustus

Toelichting prognose winst- en verliesrekening

Algemeen

In de winst- en verliesrekening is het resultaat over de jaren 2016 tot en met 2021 verantwoord. Het resultaat is gesplitst in het resultaat verhuur (inclusief rentelasten), waardeveranderingen, verkopen huurwoningen, nieuwbouwprojecten verkoop en belastingen. De aan de projecten toe rekenen kosten voor toezicht, directievoering en rente zijn onder de stichtingskosten opgenomen. In de winst- en verliesrekening zijn de toegerekende lonen en salarissen als baten opgenomen onder de overige opbrengsten en de toegerekende rentelasten als baten onder rentebaten. De loonkosten van de buurtconciërges die onderhoudswerkzaamheden uitvoeren zijn toegerekend aan het onderhoud.

In 2016 en 2017 wordt een negatief resultaat verwacht als gevolg van waardeverandering (onrendabele toppen nieuwbouwprojecten) en voor de jaren 2016 tot en met 2020 is het jaarresultaat positief. Het bedrijfsresultaat uit gewone bedrijfsvoering is in alle jaren positief. De afwaardering (onrendabele toppen) en niet gerealiseerde waardeveranderingen hebben grote invloed op het resultaat.

Afschrijvingen

Betreft de afschrijving op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie (eigen kantoor, inventaris, automatisering en vervoermiddelen).

De vaste activa in exploitatie is gewaardeerd op marktwaarde, er wordt niet afgeschreven op vaste activa in exploitatie.

Waardeveranderingen VG (vastgoed) portefeuille

De waardeverandering VG portefeuille bestaat uit de overige waardeverandering (onrendabele toppen nieuwbouw o.b.v. marktwaarde), niet gerealiseerde waardeveranderingen VoV portefeuille (conform voorgaande jaren) en niet gerealiseerde waardeverandering VG portefeuille (als gevolg van waardering tegen marktwaarde).

De onrendabele toppen/overige waardeveranderingen VG portefeuille worden toege- licht bij het kasstroomoverzicht investeringen nieuwbouw huur. In 2017 wordt een hoge onrendabele top verantwoord door de omvangrijke projecten Gasthuistraat en 100 tijdelijke woningen. De onrendabele toppen zijn bij waardering tegen marktwaarde ongeveer gelijk aan de onrendabele toppen o.b.v. bedrijfswaarde. Dit komt omdat bij de berekening o.b.v. marktwaarde van de exploitatie van 15 jaar wordt uitgegaan i.p.v. 50 jaar bij bedrijfswaarde en de normen voor onderhoud zijn hoger.

5. Prognose balans (bedragen * € 1.000,-)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ACTIVA							
Vaste activa							
Materiële vaste activa	282.956	279.194	275.935	287.830	290.309	289.814	292.971
Financiële vaste activa	3.618	2.764	1.997	1.229	1.020	1.054	1.137
	286.574	281.958	277.932	289.059	291.329	290.868	294.108
Vlottende activa							
Vorraden	1.049	1.049	1.049	1.049	1.049	1.049	1.049
Onderhanden projecten	175	193	-12	0	0	0	0
Vorderingen	1.361	123	123	123	123	123	123
Liquide middelen	1.251	1.886	750	1.035	1.355	5.583	3.534
	3.836	3.251	1.910	2.207	2.527	6.755	4.706
Totaal activa	290.410	285.209	279.842	291.266	293.856	297.623	298.814
PASSIVA							
Eigen vermogen							
Voorzieningen	192.578	192.551	183.616	186.554	191.025	197.120	204.278
Langlopende schulden	611	526	5.358	252	0	1.589	0
Kortlopende schulden	93.989	90.104	88.951	102.440	100.908	95.721	91.470
Totaal passiva	3.232	2.028	1.917	2.020	1.923	3.193	3.066
	290.410	285.209	279.842	291.266	293.856	297.623	298.814

Toelichting balans

Materiële vaste activa (MVA)

De materiële vaste activa bestaat uit MVA ten dienste van exploitatie, MVA in exploitatie (uit DAEB en niet-DAEB vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde), vaste activa in ontwikkeling (nieuwbouw huur) en koopgarantwoningen.

In 2015 is voor het eerst de marktwaarde berekend, deze bedraagt per 31-12-2015 € 254.000.000,-. De marktwaarde stijgt per jaar door oplevering nieuwbouw en daalt door verkopen. Voor bestaand bezit wordt rekening gehouden met voorgeschreven autonome ontwikkelingen, dit leidt tot en met 2018 tot een lichte daling en vanaf 2019 tot een lichte stijging.

Specificatie van de materiële vaste activa:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DAEB vastgoed in exploitatie	248.652	245.102	245.283	252.527	260.436	262.362	265.642
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.620	5.398	5.376	5.485	5.514	5.561	5.612
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.624	3.944	1.478	5.778	1.252	0	0
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden (VoV)	24.222	24.012	23.120	23.315	22.432	21.315	21.206
MVA ten dienste van de exploitatie	838	739	677	725	675	576	511
	282.956	279.194	275.935	287.830	290.309	289.814	292.971

Financiële vaste activa

Betreft voornamelijk de latente belastingvordering wegens waarderingsverschil tussen de leningportefeuille commercieel en fiscaal en de te verrekenen verliezen uit 2012. De verliezen zijn in 2018 verrekend, daarna blijft de latentie wegens waarderingsverschillen leningen op de balans staan, deze loopt af in 2047.

Er is geen latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie en de commerciële waardering omdat het een permanent verschil betreft waarvoor geen latentie gevormd hoeft te worden. Over het wel of niet vormen van deze latentie hebben de accountantskantoren op dit moment overleg, het is nog niet duidelijk wat hun standpunt daarin wordt.

Vorraden

Dit betreft de voorraad teruggekochte koopgarantwoningen die weer worden doorverkocht. Het doorverkoopen is op basis van de marktprijs, de voorraad koopgarantwoningen neemt daarmee af.

Onderhanden projecten

Betreffen de kerk in de Peperstraat en de grond voor de Welkoopwinkel. De grond voor de Welkoopwinkel wordt in 2017 verkocht en de kerk in de Peperstraat in 2018.

Vorderingen

De vorderingen betreffen de huurdebiteuren, overige vorderingen en overlopende activa. Daarnaast zijn in 2015 vorderingen op de balans opgenomen die in 2016 worden afgewikkeld. Dit betreft een vordering op de gemeente van € 788.000,- i.v.m. de grond bij de complexen Tjempaka, Jozef, Lidwina en Catharina, deze grond wordt in 2016 aan de gemeente overgedragen als openbaar gebied. Nog te ontvangen subsidie Zouteland, deze wordt afgewikkeld in 2016. En vordering op Tuin voor de grond Nusa Tenggara, alle appartementen zijn verkocht in 2016 door Tuin, Woontij heeft de bedragen voor de grond ontvangen.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Overige reserve	10.740	12.466	5.326	7.336	11.507	15.496	20.020
Herwaarderingsreserve VG in exploitatie	157.616	156.142	155.217	155.955	157.209	160.418	163.190
Herwaarderingsreserve VoV	24.222	23.943	23.073	23.263	22.309	21.206	21.068
	192.578	192.551	183.616	186.554	191.025	197.120	204.278

Volkshuisvestelijke bestemming van het vermogen, dit begrip is tot stand gekomen in verband met de waardering op basis van marktwaarde. Het eigen vermogen neemt hierdoor toe en het vermogen is niet allemaal vrij beschikbaar voor de DAEB-tak. Om de volkshuisvestelijke bestemming te bepalen van het vermogen wordt het verschil bepaald tussen het vermogen o.b.v. marktwaarde met de voorgeschreven parameters en het vermogen o.b.v. kasstromen uit het beleid van Woontij. Om het vermogen vol-

gens beleid van Woontij te bepalen worden 2 parameters in de marktwaardeberekening aangepast. Dit betreffen:

- Streefhuur i.p.v. markthuur, de streefhuur is de huur die Woontij in het eigen beleid heeft bepaald (een percentage van de maximaal redelijke huur volgens de woningwaardering), de markthuur is voorgeschreven in het waarderingshandboek.
- Er wordt uitgegaan van doorexpluiten, bij de berekening van de reguliere marktwaarde wordt uitgegaan van het hoogste scenario van uitponden en doorexpluiten. Bij Woontij is vrijwel voor alle complexen het uitpondscenario de hoogste.

De solvabiliteitseisen die van toepassing zijn, zijn o.b.v. het volkshuisvestelijke vermogen (aangepaste marktwaarde). Voor DAEB geldt een minimumeis van 20% en geen maximum. Voor niet-DAEB geldt een minimum van 40% en een maximum van 60%. Deze bovengrens voor niet-DAEB geldt alleen in het startjaar van de scheiding. In de kengetallen is de solvabiliteit voor heel Woontij opgenomen, in de hoofdstuk 6 DAEB en hoofdstuk 7 niet-DAEB wordt ingegaan op de kengetallen voor de afzonderlijke delen.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Volkshuisvestelijk vermogen	83.508	88.846	77.598	80.106	82.967	89.365	97.084

Voorzieningen

Betreft de voorziening voor onrendabele investeringen.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de stichtingskosten. Indien en voor zover de verwachte verliezen de stichtingskosten van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Tijdens de voortgang van het nieuwbouwproject wordt de voorziening ten gunste gebracht van de stichtingskosten.

Langlopende schulden

In verband met financiering van nieuwbouwprojecten en herfinanciering van leningen wordt uitgegaan van het aantrekken van nieuwe langlopende geldleningen. Zie toelichting financieringskasstroom.

Daarnaast zijn onder de langlopende schulden de koopgarantverplichtingen opgenomen.

Specificatie langlopende schulden:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Leningen	69.306	66.003	65.993	79.489	78.971	74.968	70.919
Koopgarant verplichting	24.683	24.101	22.958	22.951	21.937	20.753	20.551
	93.988	90.104	88.951	102.440	100.908	95.721	91.470

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden betreffen nog te betalen rente leningen o/g, schulden aan leveranciers, belastingen en premies sociale verzekeringen, overige schulden en overlopende passiva. De belangrijkste mutatie t.o.v. 2015 betreft de afwikkeling van nieuwbouwprojecten op Texel. De grondoverdracht en betaling van de grond heeft in 2016 plaats gevonden.

Overcompensatie

Bij Woontij is er geen sprake van overcompensatie²⁷, we genieten dus niet teveel voordeel van de rentekorting a.g.v. WSW-borging.

²⁷ Bij overcompensatie wordt beoordeeld of een corporatie teveel voordeel geniet van de borg, het rendement van de corporatie wordt getoetst aan een marktconform rendement van 4,5% en een gemiddelde marktwaarde van € 93.000,-. Een lagere prijs voor bouwgrond speelt hierbij geen rol.

6. DAEB

Kengetallen DAEB

Resultaat- en rendementsdoelstellingen	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Interest dekkingsratio (ICR) ²⁸	2,3	2,0	2,4	2,1	3,0	2,4
Debt service coverage ratio (DSCR) (%) ²⁹	2,2	2,3	2,2	2,3	2,5	2,3
Loan to value (%) o.b.v. bedrijfswaarde ³⁰	59,8	58,6	66,6	61,4	58,1	54,1
Loan to value (%) o.b.v. marktwaarde ³¹	26,3	26,5	31,1	30,0	28,3	26,4
Solvabiliteitsratio o.b.v. marktwaarde	68,5	66,5	64,9	65,8	67,0	69,2
Solvabiliteitsratio o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming ³²	49,3	45,6	44,2	45,5	47,7	51,0
Operationele kasstroom (* € 1.000)	3.514	2.730	3.354	2.741	4.577	3.045

Alle kengetallen DAEB voldoen aan de normen van WSW en Aw.

Huurwoningen met een huur tot en met de liberalisatiegrens, parkeerplaatsen die aan huurders worden verhuurd en maatschappelijk vastgoed zijn als DAEB vastgoed aangemerkt.

Koopgarantwoningen die een huurcontract hadden bij verkoop met een huur onder de liberalisatiegrens zijn als DAEB aangemerkt. De bijbehorende verplichting en herwaarderingsreserve zijn als DAEB aangemerkt.

Van de materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie is alleen het kantoorpand als DAEB aangemerkt.

Van de overige balansposten is bepaald of deze rechtsreeks aan DAEB of niet-DAEB toegerekend kunnen worden of o.b.v. de verdeelsleutel aantal vhe's, hetzelfde geldt voor posten in het kasstroomoverzicht en de W&V rekening.

²⁸ De ICR DAEB moet minimaal 1,4 bedragen. Uit de ICR blijkt of de operationele kasstromen voldoende zijn om de renteverplichtingen te kunnen voldoen.

²⁹ Uit de DSCR blijkt of er voldoende operationele kasstromen zijn voor rente en aflossing. De DSCR dient minimaal 1 te zijn volgens de WSW norm

³⁰ De loan to value legt de relatie tussen de bedrijfswaarde en het aandeel externe financiering en geeft de mate aan waarin het vastgoed extern is gefinancierd. Als norm geldt een maximaal percentage van 75%.

³¹ De LTV o.b.v. marktwaarde mag maximaal 70% bedragen voor DAEB.

³² Solvabiliteitsratio: dit is de solvabiliteit op basis van de volkshuisvestelijke bestemming (zie toelichting balans). Als norm minimum norm voor DAEB geldt 20%.

Kasstroomprognose DAEB (bedragen * € 1.000,-)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Operationele kasstromen						
Huren	13.767	13.853	14.086	15.007	15.287	15.491
Vergoedingen	418	417	421	428	436	445
Overige bedrijfsopbrengsten	84	71	73	80	81	83
Ontvangen interest	164	390	107	31	154	126
Onderhoudsuitgaven	-3.509	-4.404	-3.739	-4.863	-3.449	-3.975
Personeelskosten	-1.236	-1.206	-1.229	-1.256	-1.229	-1.260
Overige bedrijfslasten ³³	-3.568	-3.922	-4.060	-4.261	-4.412	-4.482
Betaalde interest	-2.606	-2.470	-2.305	-2.426	-2.292	-2.131
Vennootschapsbelasting	0	1	0	1	1	-1.252
Totaal operationele kasstromen	3.514	2.730	3.354	2.741	4.577	3.045
Investeringskasstromen						
Verkopen bestaand bezit	3.455	3.705	3.667	3.848	3.994	3.724
Sloop	-108	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	-3.677	-6.060	-19.897	-4.346	-244	-4.148
Verbeteringen bestaand bezit	0	-2.009	-681	-1.783	-499	-959
Nieuwbouw koop	0	0	0	0	0	0
Overige investeringen	0	0	0	0	0	0
Opbrengst deelneming	0	18	0	0	0	0
Totaal investeringskasstroom	-330	-4.346	-16.911	-2.281	3.251	-1.383
Financieringskasstromen						
Nieuwe leningen	467	5.929	17.654	4.690	60	60
Aflossingen	-3.228	-5.448	-4.097	-5.148	-4.002	-4.050
Totaal financieringskasstroom	-2.761	481	13.557	-458	-3.942	-3.990
Mutatie liquide middelen	423	-1.135	0	2	3.886	-2.328

De operationele kasstroom DAEB is positief.

³³ Incl. sanerings- en verhuurderheffing

Prognose winst- en verliesrekening DAEB (bedragen * € 1.000,-)

	2016 ³⁴	2017	2018	2019	2020	2021
Bedrijfsopbrengsten						
Huren	13.767	13.853	14.086	15.007	15.287	15.491
Vergoedingen	418	417	421	428	436	445
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	84	71	73	80	81	83
Som der bedrijfsopbrengsten	14.269	14.341	14.580	15.515	15.804	16.019
Bedrijfslasten						
Afschrijving vaste activa	44	44	44	44	44	27
Lonen en salarissen	926	917	935	955	935	958
Sociale lasten	156	151	154	158	154	158
Pensioenen	154	138	140	143	140	144
Lasten onderhoud	3.509	4.404	3.739	4.863	3.449	3.975
Overige bedrijfslasten	3.568	3.922	4.060	4.261	4.412	4.482
Som der bedrijfslasten	8.357	9.576	9.072	10.424	9.134	9.744
Bedrijfsresultaat	5.912	4.765	5.508	5.091	6.670	6.275
Rentebaten	164	390	107	31	154	126
Rentelasten	-2.578	-2.362	-2.408	-2.331	-2.215	-2.059
Som der financiële baten en lasten	-2.414	-1.972	-2.301	-2.300	-2.061	-1.933
Resultaat gewone bedrijfsvoering	3.498	2.793	3.207	2.791	4.609	4.342
Buitengewone baten en lasten						
Jaarresultaat voor belasting	3.498	2.793	3.207	2.791	4.609	4.342
Overige waardeveranderingen	-1.225	-12.058	-1.698	-1.604	-2.081	-703
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV portefeuille	327	226	173	119	57	88
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VG portefeuille	-3.260	-818	171	1.330	2.585	2.605
Waardeverandering VG portefeuille	-4.158	-12.650	-1.354	-155	561	1.990
Verkoopresultaat huurwoningen	1.293	1.636	1.527	1.775	1.907	1.702
DAEB en niet-DAEB scheiding³⁵	7.086	150	455	411	311	345
Belastingen	-927	-864	-896	-349	-1.291	-1.220
Jaarresultaat	6.792	-8.935	2.939	4.473	6.097	7.159

³⁴ Gebaseerd op cijfers augustus

³⁵ FMP verwerkt de mutaties die te maken hebben met de scheiding per 01-01-2017 in de winst- en verliesrekening 2016 (mutatie netto vermogenswaarde, startlening en herverdeling liquide middelen)

Prognose balans DAEB (bedragen * € 1.000,-)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ACTIVA							
Vaste activa							
Materiële vaste activa	273.181	269.843	266.921	278.607	281.233	280.815	284.057
Financiële vaste activa	3.564	9.344	8.685	8.327	8.475	8.760	9.128
	276.745	279.187	275.606	286.934	289.708	289.575	293.185
Vlottende activa							
Vorraden	0	0	0	0	0	0	0
Onderhanden projecten	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen	1.097	120	120	120	120	120	120
Liquide middelen	1.214	1.635	500	500	500	4.385	2.058
	2.311	1.755	620	620	620	4.505	2.178
Totaal activa	279.056	280.942	276.226	287.554	290.328	294.080	295.363
PASSIVA							
Eigen vermogen							
Voorzieningen	185.758	192.551	183.616	186.554	191.025	197.120	204.278
Langlopende schulden	611	526	5.358	252	0	1.589	0
Kortlopende schulden	89.475	85.858	85.350	98.745	97.397	92.288	88.138
Totaal passiva	3.212	2.007	1.902	2.003	1.906	3.083	2.947
	279.056	280.942	276.226	287.554	290.328	294.080	295.363

7. Niet-DAEB

Kengetallen niet-DAEB

Resultaat- en rendementsdoelstellingen	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Interest dekkingsratio (ICR) ³⁶	11,4	7,4	18,7	18,4	21,5	17,0
Debt service coverage ratio (DSCR) (%) ³⁷	3,7	0,4	4,9	5,2	7,1	9,1
Loan to value (%) o.b.v. bedrijfswaarde ³⁸	25,1	17,0	17,2	16,2	15,3	14,4
Loan to value (%) o.b.v. marktwaarde ³⁹	27,8	18,8	17,3	16,1	14,9	13,7
Solvabiliteitsratio o.b.v. marktwaarde ⁴⁰	53,9	58,3	59,9	62,7	64,0	65,9
Operationele kasstroom (* € 1.000)	283	256	314	313	352	278

Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens, parkeerplaatsen die niet aan huurders worden verhuurd en bedrijfsmatig vastgoed zijn als niet-DAEB vastgoed aangemerkt.

Koopgarantwoningen die als nieuwbouwwoning zijn verkocht zijn niet-DAEB. De bijbehorende verplichting en herwaarderingsreserve zijn als DAEB aangemerkt.

Van de materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie is de inventaris, automatisering en auto's als niet-DAEB aangemerkt. Een duidelijke richtlijn is hier niet voor. De indeling voor de balans is afgeleid uit de richtlijn voor het verantwoorden van de kasstromen. Investerings in het eigen kantoorpand worden als DAEB gezien. Investerings in inventaris e.d. moet als niet-DAEB worden gezien.

Van de overige balansposten is bepaald of deze rechtsreeks aan DAEB of niet-DAEB toegerekend kunnen worden of o.b.v. de verdeelsleutel aantal vhe's, hetzelfde geldt voor posten in het kasstroomoverzicht en de W&V rekening.

De DSCR voldoet in 2017 niet aan de norm van de Aw vanwege de aflossing van de commerciële lening. Van deze lening is intern afgesproken om deze af te lossen.

³⁶ De ICR niet-DAEB moet minimaal 1,8 bedragen. Uit de ICR blijkt of de operationele kasstromen voldoende zijn om de renteverplichtingen te kunnen voldoen.

³⁷ Uit de DSCR blijkt of er voldoende operationele kasstromen zijn voor rente en aflossing. De DSCR dient minimaal 1 te zijn volgens de WSW norm

³⁸ De loan to value legt de relatie tussen de bedrijfswaarde en het aandeel externe financiering en geeft de mate aan waarin het vastgoed extern is gefinancierd. Als norm geldt een maximaal percentage van 75%.

³⁹ De LTV o.b.v. marktwaarde mag maximaal 70% bedragen voor DAEB.

⁴⁰ De solvabiliteit niet-DAEB moet minimaal 40% en maximaal 60% bedragen, het maximum geldt alleen in het startjaar

Kasstroomprognose niet-DAEB (bedragen * € 1.000,-)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Operationele kasstromen						
Huren	410	405	425	428	434	441
Vergoedingen	14	14	14	14	15	15
Overige bedrijfsopbrengsten	1	1	0	0	0	0
Ontvangen interest	0	3	7	16	28	47
Onderhoudsuitgaven	-44	-53	-46	-59	-41	-48
Personeelskosten	-23	-23	-23	-24	-23	-24
Overige bedrijfslasten ⁴¹	-40	-43	-43	-44	-44	-45
Betaalde interest	-35	-47	-19	-17	-16	-14
Vennootschapsbelasting	0	-1	-1	-1	-1	-94
Totaal operationele kasstromen	283	256	314	313	352	278
Investeringskasstromen						
Verkopen bestaand bezit	185	172	14	130	81	87
Sloop	0	-37	-53	0	0	0
Nieuwbouw huur	0	0	0	0	0	0
Verbeteringen bestaand bezit	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw koop	298	142	211	0	0	0
Overige investeringen	-8	-44	-142	-65	-29	-29
Opbrengst deelneming	0	0	0	0	0	0
Totaal investeringskasstroom	475	233	30	65	52	58
Financieringskasstromen						
Nieuwe leningen	0	319	0	0	0	0
Aflossingen (herclassificatie liq.middelen)	-542	-810	-60	-60	-60	-60
Totaal financieringskasstroom	-542	-491	-60	-60	-60	-60
Mutatie liquide middelen	216	-2	284	318	344	276

De operationele kasstroom niet-DAEB is positief.

⁴¹ Incl. sanerings- en verhuurderheffing

Prognose winst- en verliesrekening niet-DAEB (bedragen * € 1.000,-)

	2016 ⁴²	2017	2018	2019	2020	2021
Bedrijfsopbrengsten						
Huren	410	405	425	428	434	441
Vergoedingen	14	14	14	14	15	15
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	1	0	0	0	0	0
Som der bedrijfsopbrengsten	425	419	439	442	449	456
Bedrijfslasten						
Afschrijving vaste activa	63	61	50	70	84	68
Lonen en salarissen	17	17	17	18	17	18
Sociale lasten	3	3	3	3	3	3
Pensioenen	3	3	3	3	3	3
Lasten onderhoud	44	53	46	59	41	48
Overige bedrijfslasten	40	43	43	44	44	45
Som der bedrijfslasten	170	180	162	197	192	185
Bedrijfsresultaat	255	239	277	245	257	271
Rentebaten	0	3	7	16	28	47
Rentelasten	-35	-42	-19	-17	-16	-14
Som der financiële baten en lasten	-35	-39	-12	-1	12	33
Resultaat gewone bedrijfsvoering	220	200	265	244	269	304
Buitengewone baten en lasten						
Jaarresultaat voor belasting	220	200	265	244	269	304
Overige waardeveranderingen	0	-145	-53	0	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV portefeuille	45	25	30	12	8	6
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VG portefeuille	-214	-22	4	29	55	56
Waardeverandering VG portefeuille	-169	-142	-19	41	63	62
Verkoopresultaat huurwoningen	178	172	3	131	73	82
Resultaat verkoop nieuwbouw	56	-63	223	0	0	0
DAEB en niet-DAEB scheiding	-1.217	0	0	0	0	0
Belastingen	-17	-16	-17	-7	-94	-104
Jaarresultaat	-949	151	455	409	311	344

⁴² Gebaseerd op cijfers augustus

Prognose balans niet-DAEB (bedragen * € 1.000,-)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ACTIVA							
Vaste activa							
Materiële vaste activa	9.775	9.351	9.014	9.223	9.075	8.999	8.915
Financiële vaste activa	54	38	22	6	0	0	0
	9.829	9.389	9.036	9.229	9.075	8.999	8.915
Vlottende activa							
Vorraden	1.049	1.049	1.049	1.049	1.049	1.049	1.049
Onderhanden projecten	175	193	-12	0	0	0	0
Vorderingen	263	2	2	2	2	2	2
Liquide middelen	38	251	250	535	855	1.198	1.475
	1.525	1.495	1.289	1.586	1.906	2.249	2.526
Totaal activa	11.354	10.884	10.325	10.815	10.981	11.248	11.441
PASSIVA							
Eigen vermogen							
Voorzieningen	6.820	5.869	6.019	6.474	6.885	7.196	7.541
Langlopende schulden	0	0	0	0	0	0	0
Kortlopende schulden	4.514	4.996	4.291	4.325	4.081	3.944	3.782
Totaal passiva	20	19	15	16	15	109	118
	11.354	10.884	10.325	10.815	10.981	11.249	11.441

8. Bijlagen

8a. Afkortingen

Afkorting	Omschrijving
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Aw	Autoriteit woningcorporaties
CPB	Centraal Plan Bureau
r/c bank	Rekening courant bank
MT	Management team
POP	Persoonlijk Ontwikkelingsplan
SVB	Strategisch Vastgoed Beleid
VVE	Vereniging Van Eigenaars
Vpb	Vennootschapsbelasting
KG	Koopgarant
KS	Koopstart
ICR	Interest dekkingsratio
DSCR	Debt service coverage ratio

8b. Scenario's

Er is een aantal scenario's doorgerekend om het effect van afwijkingen van gehanteerde uitgangspunten te laten zien. Alle scenario's betreffen de afwijkingen t.o.v. begroting die op 1 november in de RvC is besproken.

De volgende scenario's zijn doorgerekend:

1. minder verkopen (10 i.p.v. 20)
2. rente 1,0% hoger/lager
3. inflatie 1,0% hoger/lager
4. huurverhoging 1% lager dan inflatie
5. combinatie van scenario's (10 verkopen minder, 1,0% hogere rente en huurverhoging 1,0% lager dan inflatie)
6. verkoop van bedrijfsmatig vastgoed (BOG, niet-DAEB)
7. waardering o.b.v. boekwaarde of lagere bedrijfswaarde
8. maximale rente die Woontij kan betalen
9. huurverlaging

In de scenario's worden de effecten weergegeven ten opzichte van de begroting voor posten uit de balans, resultatenrekening en kasstromen. Daarnaast wordt aangegeven wat de solvabiliteit, Loan to Value (LTV), ICR en DSCR bedragen in de scenario's (groen = voldoen aan norm Aw en WSW).

Scenario 1 Minder verkopen per jaar (10 i.p.v. 20)

In onderstaande tabel wordt het effect van de lagere verkopen weergegeven (na vpb):

<i>Bedragen * € 1.000</i>	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op verkoopresultaat W&V rek.	-609	-683	-727	-739	-828
Effect op vermogen en resultaat	-605	-660	-702	-550	-742
Effect op operationele kasstroom	15	37	29	21	110
Effect op investeringskaststroom	-1.651	-1.789	-1.764	-1.757	-1.802
Effect op financieringskaststroom	1.635	1.752	1.736	0	0
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	65,2	63,2	63,7	64,9	67,1
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	55,4	64,1	60,4	57,3	53,7
ICR	2,1	2,6	2,2	3,1	2,7
DSCR	1,8	2,1	2,2	2,3	2,1

Minder verkopen per jaar heeft een negatief effect op de investerings- en financieringskasstromen, het resultaat en eigen vermogen. Het effect op de operationele kasstroom is positief omdat er meer woningen zijn waarvoor huur wordt ontvangen. De normen Aw en WSW (solvabiliteit, ICR, DSCR en LTV) worden gehaald met 10 verkopen per jaar. De leningen nemen toe, daar moet wel een borgstellingsverklaring voor afgegeven worden.

Scenario 2a rente 1% hoger

In onderstaande tabel worden de effecten weergegeven van een hogere rente van 1% per jaar (na vpb) in de periode 2017 tot en met 2021 (met een maximale rente van 5%, gelijk aan de disconteringsvoet bedrijfswaarde):

<i>Bedragen * € 1.000</i>	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op rente W&V rek.	-31	-149	-265	-292	-292
Effect op vermogen en resultaat	-31	-149	-265	-111	-229
Effect op operationele kasstroom	0	-62	-239	-297	-120
Effect op investeringskasstroom	0	0	0	0	0
Effect op financieringskasstroom	0	58	236	0	0
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	65,6	64,0	64,9	66,2	68,4
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	54,3	61,9	57,4	54,5	51,0
ICR	2,1	2,5	2,0	2,8	2,4
DSCR	1,9	2,3	2,2	2,4	2,2

Indien in de periode 2017 t/m 2021 1% meer rente betaald moet worden dan voldoen we aan de normen met betrekking tot solvabiliteit, LTV, ICR en DSCR.

Scenario 2b rente 1% lager

In onderstaande tabel worden de effecten weergegeven van een lagere rente van 1% per jaar (2017 t/m 2021 na vpb):

<i>Bedragen * € 1.000</i>	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op rente W&V rek.	26	140	231	234	234
Effect op vermogen en resultaat	26	140	193	116	183
Effect op operationele kasstroom	0	52	228	199	123
Effect op investeringskasstroom	0	0	0	0	0
Effect op financieringskasstroom	0	-50	-226	0	0
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	65,6	64,1	65,2	66,4	68,7
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	54,3	61,8	57,0	54,1	50,6
ICR	2,1	2,6	2,5	3,5	3,0
DSCR	1,9	2,3	2,5	2,8	2,5

Scenario 3a 1% hogere inflatie

In onderstaande tabel wordt het effect van 1% hogere inflatie van de bedrijfskosten, personeelskosten en onderhoud weergegeven (na vpb):

Bedragen * € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op huur W&V rek.	0	67	219	379	544
Effect op waardeverandering in W&V rek.	2.160	2.474	2.642	2.679	2.865
Effect op vermogen en resultaat	2.085	2.376	2.560	2.743	2.925
Effect op operationele kasstroom	-73	-68	-28	116	224
Effect op investeringskasstroom	-41	-397	-136	-18	-215
Effect op financieringskasstroom	114	464	166	0	0
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	65,8	64,5	65,7	67,2	69,7
Loan to Value	46,9	53,1	48,6	45,7	42,4
ICR	2,0	2,5	2,2	3,2	2,8
DSCR	1,9	2,3	2,4	2,6	2,4

In het scenario is rekening gehouden met het effect op de huurverhoging als de inflatie hoger is. Een hogere inflatie in 2017 heeft effect op de huurverhoging van 2018.

Scenario 3b 1% lagere inflatie

In onderstaande tabel wordt het effect van 1% lagere inflatie van de bedrijfskosten, personeelskosten en onderhoud weergegeven (na vpb):

Bedragen * € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op huur W&V rek.	0	-40	-161	-316	-473
Effect op waardeverandering in W&V rek.	-1.088	-2.426	-2.541	-2.517	-2.656
Effect op vermogen en resultaat	-1.020	-2.319	-2.424	-2.567	-2.688
Effect op operationele kasstroom	66	87	74	-66	-195
Effect op investeringskasstroom	40	393	132	17	206
Effect op financieringskasstroom	-106	-478	-208	0	0
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	65,6	63,8	64,5	65,6	67,6
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	62,0	71,1	66,5	63,7	60,1
ICR	2,1	2,6	2,3	3,2	2,6
DSCR	1,9	2,3	2,4	2,6	2,3

Scenario 4 Huurverhoging 1% lager dan inflatie

In onderstaande tabel wordt het effect van huurverhoging 1% lager (voor alleen de woningen) dan inflatie weergegeven (na vpb):

Bedragen * € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op huur W&V rek.	-12	-58	-163	-289	-409
Effect op waardeverandering in W&V rek.	-194	-33	-31	-108	-3
Effect op vermogen en resultaat	-205	-91	-198	-273	-325
Effect op operationele kasstroom	-12	-58	-164	-299	-296
Effect op investeringskasstroom	0	0	0	0	0
Effect op financieringskasstroom	12	57	163	0	0
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	65,6	64,0	64,9	66,2	68,4
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	67,3	78,1	74,0	71,3	67,8
ICR	2,1	2,5	2,2	3,1	2,6
DSCR	1,9	2,3	2,3	2,5	2,2

De LTV o.b.v. bedrijfswaarde is 2018 hoger dan de norm. O.b.v. de marktwaarde voldoet de LTV ruim aan de norm. De lagere huur heeft een fors effect op de bedrijfswaarde.

Scenario 5 Combinatie van scenario's (10 minder verkopen, 1,0% hogere rente en huurverhoging 1,0% lager dan inflatie oftewel een worst case scenario)

In onderstaande tabel wordt het effect van het gecombineerde scenario (wordt case) weergegeven:

Bedragen * € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op vermogen en resultaat	-849	-926	-1.212	-960	-1.350
Effect op operationele kasstroom	4	-100	-412	-635	-324
Effect op investeringskasstroom	-1.651	-1.789	-1.764	-1.757	-1.802
Effect op financieringskasstroom	1.647	1.885	2.171	0	782
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	65,1	63,0	63,4	64,7	66,5
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	68,8	81,0	78,4	75,5	72,7
ICR	2,1	2,5	2,0	2,6	2,3
DSCR	1,8	2,1	2,0	2,1	1,9

Het negatieve effect op vermogen en resultaat wordt veroorzaakt door lagere verkoopopbrengsten en afwaardering (hogere onrendabele toppen projecten). De lagere verkoopopbrengsten zie je ook terug in de lagere investeringskasstroom en hogere leningen in financieringskasstroom. De rentelasten onder de operationele kasstroom nemen hierdoor toe. We voldoen in het worst case scenario nog aan allen normen.

Scenario 6 Verkoop van het bedrijfsmatig vastgoed in niet-DAEB

Bij verkoop van het bedrijfsmatig vastgoed in de niet-DAEB tak blijven alleen de woningen over met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en parkeerplaatsen die aan een derde (niet-huurder) worden verhuurd. In onderstaande tabel wordt het effect van de verkopen van bedrijfsmatig vastgoed weergegeven (na vpb):

Bedragen * € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op verkoopresultaat W&V rek.	524	0	0	0	0
Effect op vermogen en resultaat	437	-182	-181	-156	-147
Effect op operationele kasstroom	-100	-180	-165	-169	-110
Effect op investeringskasstroom	3.629	0	0	0	0
Effect op financieringskasstroom	-319	0	0	0	0
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	61,8	62,6	64,8	65,9	67,4
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	28,9	30,9	27,8	25,1	22,2
ICR	4,9	6,8	5,6	7,3	3,8
DSCR	0,3	8,8	-7,8	-3,2	-0,7

De DSCR niet-DAEB is in 2017 lager dan de norm door de aflossing van de lening. Vanaf 2019 wordt deze negatief omdat er dan geen rente meer betaald wordt en er alleen nog rentebaten zijn. Voor de beoordeling Aw is dit geen probleem.

Scenario 7 Waardering o.b.v. boekwaarde of lagere bedrijfswaarde

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de kengetallen en resultaten zijn o.b.v. waarderingsgrondslagen 2015 (waardering vastgoed tegen boekwaarde of lagere bedrijfswaarde):

Bedragen * € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op verkoopresultaat W&V rek.	1.838	1.989	1.968	1.870	1.864
Effect op afschrijving	-3.082	-2.955	-3.276	-3.350	-3.295
Effect waardeveranderingen	1.659	1.254	1.059	-1.333	-1.212
Effect op vermogen en resultaat	415	289	-575	-2.971	-2.746
Effect op operationele kasstroom	0	0	0	-330	-168
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	35,1	35,3	37,8	40,1	43,9
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	54,3	61,8	57,2	54,3	50,8
ICR	2,1	2,6	2,2	3,1	2,6
DSCR	1,9	2,3	2,4	2,5	2,3

Vanaf 2017 is het effect op de waardeverandering positief a.g.v. afschrijving op de afwaardering (ieder jaar een stuk afwaardering teruggenomen) . In 2016 vindt een extra afwaardering van het bezit plaats van € 4.187.000,-.

Scenario 8 Maximale rente die Woontij kan betalen

In onderstaande tabel wordt weergegeven bij welk rentepercentage de ratio's nog voldoen aan de eisen Aw en WSW:

Bedragen * € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op rente W&V rek.	-186	-849	-1.485	-1.639	-1.662
Effect op vermogen en resultaat	-186	-590	-1.114	-1.243	-1.289
Effect op operationele kasstroom	0	-379	-1.080	-1.285	-1.282
Effect op financieringskasstroom	0	359	1.076	0	667
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	65,6	63,6	63,8	65,1	67,0
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	54,3	62,1	58,6	55,7	52,6
ICR	2,1	2,2	1,4	1,6	1,5
DSCR	1,9	2,1	1,7	1,6	1,5

Bij een rente van 7,0% voldoet Woontij aan de normen van Aw en WSW. Bij een hogere rente voldoet Woontij niet aan de normen (ICR).

Scenario 9 Huurverlaging

In onderstaande tabel wordt het effect weergegeven van een huurverlaging per 01-07-2017:

Bedragen * € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021
Effect op huur	-319	-618	-579	-548	-518
Effect op operationele kasstroom	-315	-615	-65	665	-414
Effect op financieringskasstroom	328	595	155	0	0
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	65,7	64,0	64,7	65,7	67,8
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	58,9	66,8	62,0	58,8	55,0
ICR	1,9	2,3	2,0	2,8	2,2
DSCR	1,8	2,1	2,1	2,3	2,0

In dit scenario zijn we er vanuit gegaan dat we ons huidige huurbeleid (als streefhuur een percentage van de maximaal redelijke huur) voor het hele bezit in 2017 bij de reguliere huurverhoging toepassen. Dit komt overeen met een gemiddelde huurverlaging van 5,0%. Alle ratio's voldoen aan de normen van Aw en WSW.

Als dit scenario wordt doorgerekend in de begroting inclusief renovaties tot en met 2026 dan voldoet Woontij niet aan de normen Aw en WSW.

Het doorvoeren van een huurverlaging voor alle woningen is niet aan te raden, er moet ook eerst inzicht komen in de kosten voor het duurzamer maken van het bezit.