

Begroting **2019**

Meerjarenprognose 2020-2023

CONCEPT versie 26-11-2018

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Balans	4
3.	Toelichting op de balans	6
4.	Winst- en verliesrekening	8
5.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	9
6.	Kengetallen	12
7.	Kasstroomoverzicht	14
bijlage 1	Specificatie huur en huurderving	15
bijlage 2	Specificatie kosten onderhoud	16
bijlage 3	Specificatie kosten	17
bijlage 4	Specificatie overige bedrijfslasten	18

1. Inleiding

Deze begroting is opgesteld met inachtneming van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Alle bedragen zijn - indien van toepassing - inclusief 21% BTW.

1.1. FINANCIËEL BELEID

Algemeen

Ons financieel beleid is gebaseerd op de minimumwaarderingsregel, liquiditeit en continuïteit. Met het financieel beleid maken we de financiële uitgangspunten helder, verantwoord en transparant om de (financiële) continuïteit van woningbouwvereniging Arnhemuiden te waarborgen.

De minimumwaarderingsregel waardeert materiële vaste activa op historische kostprijs of op lagere bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde berekenen we door de contante waarde te berekenen van huur-opbrengsten, overige ontvangsten, bedrijfs- en onderhoudsuitgaven voor de resterende levensduur van de complexen. Voor (des)investeringen hanteren we een periode van vijf jaar.

Liquiditeit

Het WSW stuurt op kasstromen. Als deze voor de eerste drie jaar positief zijn, geeft het WSW een positief oordeel over de corporatie en geeft een borgingsplafond af op basis van de prognose van de corporatie. In de indicator is gedefinieerd dat voor de komende drie jaar het saldo van de operationele kasstromen, de renteverplichtingen op de langlopende schulden en de fictieve aflossing van 2% per jaar positief is. Een essentiële indicator omdat je kasstromen bepalen of je op (korte) termijn aan je financiële verplichtingen kunt voldoen. Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft de systematiek van het WSW overgenomen in haar financieel beleid.

Continuïteit

Het weerstandsvermogen criterium gebruiken we om de financiële continuïteit op lange termijn te waarborgen. De ondergrens voor het weerstandsvermogen is op basis van het volkshuisvestelijk vermogen vastgesteld door het WSW. Het WSW hanteert een ondergrens van circa 20%.

1.2. PARAMETERS

Periode	Huurstijging	Prijsinflatie	Stijging loonkosten	Stijging onderhoudslasten
2019	2,62%	2,30%	3,10%	4,20%
2020	3,04%	2,20%	2,80%	2,80%
2021	3,30%	2,10%	2,60%	2,60%
2022	3,05%	2,00%	2,50%	2,50%
2023	3,65%	2,00%	2,50%	2,50%
2024 en verder	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%

Ortec Finance adviseert onder andere woningcorporaties in het doorrekenen van financiële meerjarenprognoses. Hun visie op de economische parameters is onderbouwd en vastgelegd in een document. Dit document geldt als basis voor de begroting 2019 en meerjarenprognose 2020-2023. De financiële visie van Ortec wordt door het WSW gebruikt als onderlegger voor haar parameters.

Voor de jaren 2019 tot en met 2023 geldt het corporatiebeleid.
Voor de periode vanaf 2024 gelden de door het WSW vastgestelde parameters.

Woningbouwvereniging Arnemuiden past geen gedifferentieerde huurverhoging toe: zie '5. Toelichting op de winst- en verliesrekening', Huuropbrengsten.
De huurderiving is op complexniveau op basis van ervaringscijfers vastgesteld en het gewogen gemiddelde bedraagt 0,55%. De disconteringsvoet is conform het WSW en bedraagt 5,00%.

1.3. STRATEGISCH VOORRAAD BELEID

In 2018 is het portefeuillebeleid voor woningbouwvereniging Arnemuiden bepaald. Hierbij zijn alle complexen beoordeeld en is er een strategie per complex bepaald. Daarnaast zijn levensduren vastgesteld en is er beoordeeld hoeveel toekomstige investeringen nodig zijn om deze levensduren te realiseren.

De strategie heeft tot gevolg gehad dat nieuwe streefhuren zijn vastgesteld op een gemiddelde van circa 75%.

2. Balans

ACTIVA	(x € 1.000)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
VASTE ACTIVA								
<i>Materiële vaste activa</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie		33.030	32.881	33.637	35.132	35.869	36.587	37.319
DAEB vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-	-	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		96	94	89	83	79	74	70
		33.126	32.975	33.726	35.215	35.948	36.661	37.389
Som der vaste activa		33.126	32.975	33.726	35.215	35.948	36.661	37.389
VLOTTENDE ACTIVA								
<i>Voorraden</i>								
Overige voorraden		27	27	27	27	27	27	27
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren		23	23	23	24	25	26	27
Overige vorderingen		3	3	3	3	3	3	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	-	-	-	-	-	-
Overlopende activa		-	-	-	-	-	-	-
		26	26	26	27	28	29	30
<i>Liquide middelen</i>		1.338	1.156	1.154	878	907	1.226	1.372
Som der vlottende activa		1.391	1.209	1.207	932	962	1.282	1.429
TOTAAL ACTIVA		34.517	34.184	34.933	36.147	36.910	37.943	38.818

PASSIVA	(x € 1.000)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserve		20.517	20.407	20.782	20.730	21.195	21.708	22.378
Overige reserves		8.849	8.837	9.496	9.993	10.539	11.319	11.991
Totaal eigen vermogen		29.366	29.244	30.278	30.723	31.734	33.027	34.369
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Leningen overheid en kredietinstellingen		4.033	3.802	3.569	4.299	4.027	3.751	3.472
Waarborgsommen		173	173	173	173	173	173	173
Totaal langlopende schulden		4.206	3.975	3.742	4.472	4.200	3.924	3.645
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen		227	231	233	270	272	276	279
Rekening-courant bank		-	-	-	-	-	-	-
Schulden aan leveranciers		161	161	75	75	75	75	75
Belastingen en premies sociale verzekeringen		202	230	272	272	273	262	50
Schulden ter zake van pensioenen		1	1	1	1	1	1	1
Overige schulden		78	78	78	78	78	78	78
Overlopende passiva		276	264	254	256	277	300	321
Totaal kortlopende schulden		945	965	913	952	976	992	804
TOTAAL PASSIVA		34.517	34.184	34.933	36.147	36.910	37.943	38.818

3. Toelichting op de balans

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs.

DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Woningbouwvereniging Arnemuiden kwalificeert het sociaal vastgoed in exploitatie als bedrijfsmiddel, aangezien Woningbouwvereniging Arnemuiden een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen marktwaarde.

Voor het verschil tussen de marktwaarde en de aanschafwaarde op basis van historische kostprijs is een herwaarderingsreserve gevormd.

Investerings

In de jaren 2019 t/m 2023 staan investeringen opgenomen voor zonnepanelen. Hierbij is uitgegaan van 84 woningen in 2019 (waarvan 40 uitgesteld uit 2018), tussen de 40 en 45 voor 2020 t/m 2022 en nog 12 in 2023.

Voor de investeringen is geen huurverhoging verwerkt.

Voor de jaren 2020 en 2021 is rekening gehouden met investering in vloerisolatie.

In 2019 en 2021 is rekening gehouden met vervanging van een aantal CV ketels door warmtepompen.

In 2020 worden 15 woningen van Compelx 5 gesloopt en zal nieuwbouw plaatsvinden.

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten	176.461	
Onrendabel	85.467	
Huur per maand	622	
Onderhoudslasten	672	
Beheerlasten	1.222	
Disconteringsvoet	5%	
Looptijd in jaren	50	
Totale investering (15 x € 156.000)	176.461	2.646.915
Onrendabele top		1.282.000

In de begroting is rekening gehouden met sloop vanaf 30 juni, de oplevering en verhuur van de nieuwbouw is verwerkt vanaf december.

Voor de bouw zal een financiering worden aangetrokken van € 1.000.000

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd tegen boekwaarde (verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur). De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

De volgende afschrijvingstermijnen worden gebruikt:

Categorie	Aantal jaren
Kantoorpand grond	geen
Kantoorpand opstal	30
Kantoorinventaris	10
Website	5
Vervoermiddelen	4
Computer	3

Met een eventuele restwaarde is geen rekening gehouden.

Investeringsen

Er zullen geen investeringen in roerende zaken ten dienste van de exploitatie plaatsvinden.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen inkooprijzen.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen waarde per balans ultimo 2017 met uitzondering van de belastingvordering.

De post 'Huurdebiteuren' is gesteld op 1,0% van de huursom in het betreffende jaar. Dit percentage is gebaseerd op de huurachterstand ultimo 2017.

Liquide middelen

De liquide middelen bedragen minimaal € 250.000. Als het saldo hieronder komt, wordt een fictieve nieuwe langlopende lening afgesloten. Zie 'Leningen overheid en kredietinstellingen'.

De binnen één jaar vervallende aflossingsverplichting wordt verantwoord als kortlopende schuld.

Waarborgsommen

De ontwikkeling van de waarborgsommen is constant.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

De binnen een jaar vervallende aflossingsverplichting is opgenomen conform bijlage 5 'Overzicht leningen'.

Belastingen / premies sociale verzekeringen

De te betalen vennootschapsbelasting wordt niet als kortlopende schuld verantwoord, maar onmiddellijk betaald.

Overlopende passiva

Betreft de transitorische rente: een resultante van de opbouw van de leningportefeuille in het desbetreffende jaar.

4. Winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE					
Huuropbrengsten	2.308	2.354	2.510	2.590	2.664
Opbrengsten servicecontracten	82	84	90	93	95
Lasten servicecontracten	-51	-52	-54	-55	-57
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-391	-407	-417	-427	-435
Lasten onderhoudsactiviteiten	-570	-568	-869	-659	-785
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-407	-396	-403	-413	-410
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-5	-5	-5	-5	-4
	<u>966</u>	<u>1.010</u>	<u>852</u>	<u>1.124</u>	<u>1.068</u>
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE					
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE					
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	452	-355	568	613	707
	<u>452</u>	<u>-355</u>	<u>568</u>	<u>613</u>	<u>707</u>
Overige organisatiekosten					
Leefbaarheid					
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	2	7	16
Rentelasten en soortgelijke kosten	-203	-203	-204	-193	-181
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	<u>-203</u>	<u>-203</u>	<u>-202</u>	<u>-186</u>	<u>-165</u>
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	1.215	452	1.218	1.551	1.610
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-182	-5	-209	-260	-270
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>1.033</u>	<u>447</u>	<u>1.009</u>	<u>1.291</u>	<u>1.340</u>

5. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Algemeen

Indien niet anders vermeld is, is gerekend met een jaarlijkse indexering op basis van prijsinflatie.

Huuropbrengsten

Voor zelfstandige woningen (bijvoorbeeld eengezinswoningen, appartementen, portiekwoningen) is de maximale huurverhoging per 1 juli 2018 afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Dit betekent een huurverhoging van maximaal:

- inflatie + 2,5% voor huishoudinkomens tot € 41.056;
- inflatie + 4,0% voor huishoudinkomens boven € 41.056;
- inflatie + 2,5% voor huishoudinkomens boven € 41.056 met bewoner AOW gerechtigde leeftijd of >3 bewoners.

De inflatie over 2017 was 1,4%. Hierdoor gelden uiteindelijk per 1 juli 2018 de volgende percentages voor de maximale huurverhoging:

- 3,9% voor huishoudinkomens tot € 41.046 of bewoner AOW gerechtigd c.q. >3 bewoners;
- 5,4% voor huishoudinkomens boven € 41.056.

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft geen gedifferentieerde huurverhoging in 2017 toegepast.

De gemiddelde huurverhoging in 2017 was 1,0% (inclusief mutatie harmonisatie 0,87%).

Voor 2019 en de jaren daarna is gerekend met de huurverhoging volgens de parameters.

Voor de jaren 2018 tot en met 2023 is de huurstijging conform huursombeleid gemaximeerd op inflatie +1%. Vanaf 2024 geldt het WSW-percentage.

Periode	Regulier huurverhoging	Harmonisatie huurverhoging
2019	1,50%	1,12%
2020	2,30%	0,74%
2021	2,20%	1,10%
2022	2,10%	0,95%
2023	2,00%	1,65%
2024 en verder	2,00%	

De reguliere huurverhoging betreft inflatie, gemaximeerd op % streefhuur.

De extra huurverhoging betreft de harmonisatie en huurstijging boven inflatie rekening houdend met de huursombenadering.

Huurderving

De huurderving is op basis van ervaringscijfers per complex bepaald. Het gewogen gemiddelde over de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 bedraagt 0,55%.

Opbrengsten servicecontracten

Onder deze post is de vergoeding voor levering van goederen en diensten verantwoord. Hieronder vallen zowel de voorschotten voor de servicekosten, die jaarlijks afgerekend worden, als het huurdersabonnement.

Overige bedrijfsopbrengsten

Deze post bestaat uit opbrengsten in verband met kosten algemeen beheer zoals: vergoeding voor inschrijfgeld, verrichte diensten voor derden en eventuele restwaarden opbrengsten van woningen uit exploitatie.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Zie de balans: materiële vaste activa.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Dit zijn de af- en bijboekingen in het kader van het toepassen van de minimumwaarderingsregel. In deze begroting is ervan uitgegaan, dat deze waardeveranderingen reeds in voorgaande jaren zijn gerealiseerd.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Deze kosten zijn doorgerekend op basis van het personeelsbestand van oktober 2017, namelijk 3,11 formatieplaatsen (fte).
Indexatie vindt plaats tegen looninflatie.

Onderhoudslasten

De post 'Onderhoudslasten' bestaat uit de lasten voor planmatig onderhoud werk derden, klachtenonderhoud en mutatieonderhoud. De loonkosten van het onderhoud eigen dienst vallen onder de post 'Lonen en salarissen' en worden in mindering gebracht op het onderhoud.

Voor de meerjarenprognose is voor wat betreft planmatig onderhoud verondersteld dat drie jaar voor het einde van de exploitatie er geen planmatig onderhoud meer wordt uitgevoerd.
In de onderhoudslasten is ook rekening gehouden met eventuele nieuwbouw.

Het doorbelaste mutatie- en klachtenonderhoud is in mindering gebracht.
Indexatie vindt plaats tegen onderhoudsindex.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overige bedrijfslasten

Verhuurderheffing
Belastingen
Overige algemene kosten
Saneringsheffing
Kosten automatisering
Bestuurskosten
Verzekeringen
Huisvestingskosten
Contributies
Overige personeelskosten

Verhuurderheffing

De hoogte van de verhuurderheffing wordt bepaald door de hoogte van de WOZ-waarde van het totale woningbezit. Voor 2019 bedraagt dit percentage 0,591% van de totale WOZ-waarde minus tien keer de gemiddelde WOZ-waarde. Voor de prognose: zie bijlage 6 'Overzicht sanerings- en verhuurderheffing'.

Belastingen

Betreft de onroerende zaakbelasting op basis van de WOZ-waarde.

Overige algemene kosten

Betreft voornamelijk de controlekosten van de jaarrekening en kosten voor de administratieve dienstverlening.
Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2018, begroting 2018 en jaarrekening 2017.

Saneringsheffing

De hoogte van de saneringsheffing is gebaseerd op 1% van de huuromzet.

Bestuurskosten

Betreft voornamelijk presentiegelden en opleidingskosten.
Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2018, begroting 2018 en jaarrekening 2017.

Verzekeringen

Betreft aansprakelijkheids-, opstal- en glasverzekering.
Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2018, begroting 2018 en jaarrekening 2017.

Huisvestingskosten

Betreft voornamelijk belastingen en assurantiepemie en nutskosten.
Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2018, begroting 2018 en jaarrekening 2017.

Contributies

De jaarlijkse contributie Aedes is opgenomen op basis van de Aedescontributietabel 2017. De contributie is gebaseerd op een vast deel (€ 2.059,27) en variabel deel (€ 9,89 per verhuureenheid boven 249) in de klasse 250 < 500.

De bijdrage huurdervereniging is op basis van lasten vorig boekjaar ad. € 12 per woning. Indexering is op basis van huurverhoging.

Overige personeelskosten

De overige personeelskosten zijn doorgerekend op basis van 3,11 formatieplaatsen.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Betreft renteopbrengsten op basis van het saldo van de liquide middelen.

Kortlopende rente:

2019	2020	2021	2022	2023
0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%

Rentelasten en soortgelijke kosten

Dit betreft de rente die betaald wordt over de langlopende leningen o/g.
De rente op de waarborgsommen wordt bijgeschreven op de balanspost van de langlopende schulden.

Gemiddelde vermogenskostenvoet bestaande lening portefeuille (in procenten):

2019	2020	2021	2022	2023
5,04%	5,05%	5,06%	5,07%	5,09%

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Voor de berekening van de Vpb-last is het resultaat voor belasting gecorrigeerd voor de afschrijvingen materiële vaste activa, de overige waardeveranderingen, vrijval disagio langlopende leningen en een forfaitaire correctie voor gemengde kosten.

Voor belastbare winst tot en met € 200.000 geldt een tarief van 20%, voor fiscale winsten hoger dan € 200.000 25%. Deze tarieven gelden voor 2018, maar zijn ook gehanteerd voor de jaren 2018 en verder.

2019	2020	2021	2022	2023
4.910	208.900	260.375	269.700	295.738

6. Kengetallen

Woningbezit		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>								
Woningen en woongebouwen		380	380	380	380	380	380	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	
		<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	
<i>Mutaties in het woningbezit</i>								
Opgeleverd		-	-	15	-	-	-	
Aangekocht		-	-	-	-	-	-	
Verkocht		-	-	-	-	-	-	
Gesloopt		-	-	-15	-	-	-	
Uit exploitatie		-	-	-	-	-	-	
Correcties		-	-	-	-	-	-	
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>								
Woningen en woongebouwen		380	380	380	380	380	380	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	
Per 31 december		<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	
Financiële ratio's		norm*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Rentabiliteitspositie</i>								
Weerstandsvermogen marktwaarde (%)	>=45%		86%	87%	85%	86%	87%	89%
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5%		-0,3%	4,0%	1,5%	3,8%	4,7%	4,7%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	5%		5%	6%	5%	5%	5%	5%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	5%		0%	4%	2%	4%	5%	5%
<i>Solvabiliteit</i>								
Solvabiliteit (%)	10-15%		85,5%	86,7%	85,0%	86,0%	87,0%	88,5%
Rentedekkingsfactor	>1,25		0,4	4,8	4,9	4,2	6,1	6,5
Interest Covarige Ratio	>1,40		-0,2	3,5	5,0	3,6	5,1	3,8
Debt Service Capital Ratio	>=1		-0,1	1,7	2,3	1,4	2,0	1,4
Loan to Value marktwaarde	< 55%		12%	11%	12%	11%	10%	9%
<i>Liquiditeitspositie</i>								
Current ratio	>1		1,3	1,3	1,0	1,0	1,3	1,8
Quick ratio	>=1		1,2	1,3	1,0	1,0	1,3	1,7
Werkkapitaal (x € 1.000)	positief		244	294	-20	-14	290	625

* algemeen geldende / interne norm

Toelichting bij de financiële ratio's

Kengetallen bieden hulp bij het begrijpen en analyseren van de cijfers.

Het geheel van de kengetallen kan een indicatie geven over de financiële gezondheid van een organisatie. Op basis van de jaarrekeningen kan de historische trend worden beoordeeld, op basis van de begrotingen en meerjarenprognoses de toekomstige trend.

De kengetallen met betrekking tot rentabiliteit laten het verband zien tussen het financiële resultaat en het geïnvesteerde vermogen. Hierbij gaat het niet alleen om de kosten van het vermogen, maar ook om de opbrengst van het totale vermogen. Die wordt dan uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen. Dit wordt de rentabiliteit van het totaal vermogen (RTV) genoemd.

Rentabiliteit Eigen Vermogen en Rentabiliteit Totaal Vermogen worden berekend op basis van het jaarresultaat is daarom cruciaal voor de uitkomst van deze rentabiliteitskengetallen. Immers, een negatief jaarresultaat resulteert in een negatieve REV en RTV.

Voor het weerstandsvermogen hanteert woningbouwvereniging Arnemuiden haar eigen norm, voor de overige financiële kengetallen gebruiken we de algemeen geldende normen.

Ratio	Alias	
Weerstandsvermogen		Het vermogen om op lange termijn aan de schulden te voldoen.
Rentabiliteit eigen vermogen	REV	De mate van winstgevendheid.
Rentabiliteit vreemd vermogen	RVV	Dit geeft feitelijk weer wat de gemiddelde financieringslasten (rente) zijn over het totaal uitstaande vreemde vermogen.
Rentabiliteit totaal vermogen	RTV	Dit kengetal geeft een beeld van de economische rentabiliteit van de onderneming zonder de invloed van belastingen en financieringen.
Solvabiliteit	Solvabiliteitsratio	De mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen.
Rentedekkingsfactor	interest-coverage ratio (ICR)	De mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt.
Cashflowratio	kasstroombenadering	De mate waarin de onderneming aan haar verplichtingen aan de verschaffers van het lang vreemd vermogen kan voldoen.
Current ratio		De mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen uit de vlottende activa kunnen worden betaald.
Quick ratio		De mate aan waarin de verschaffers van het kort vreemd vermogen uit de vlottende activa kunnen worden betaald. Hier worden alleen de voorraden niet meegerekend.
Werkkapitaal	netto werkkapitaal	Een positieve waarde van het netto werkkapitaal betekent dat er meer eigen vermogen en lang vreemd vermogen is aangetrokken dan dat er in de vaste activa is geïnvesteerd.

7. Kasstroomoverzicht

(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Volgens de directe methode					
Ontvangsten van huurders	2.308	2.353	2.509	2.589	2.663
Vergoedingen	82	83	83	85	87
Overige bedrijfsontvangsten	13	14	20	21	21
	<u>2.403</u>	<u>2.450</u>	<u>2.612</u>	<u>2.695</u>	<u>2.771</u>
Personeelsuitgaven	-123	-128	-133	-137	-140
Onderhoudsuitgaven	-570	-568	-869	-659	-785
Verhuurdersheffing	-258	-269	-273	-279	-285
Leefbaarheid	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsuitgaven	-566	-470	-480	-490	-490
	<u>-1.517</u>	<u>-1.435</u>	<u>-1.755</u>	<u>-1.565</u>	<u>-1.700</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	886	1.015	857	1.130	1.071
Ontvangen interest	-	-	2	7	16
Betaalde interest	-213	-201	-183	-170	-160
Betaalde winstbelasting	-140	-5	-208	-271	-482
	<u>-353</u>	<u>-206</u>	<u>-389</u>	<u>-434</u>	<u>-626</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	533	809	468	696	445
Investerings in materiële vaste activa	-304	-1.853	-169	-104	-24
Desinvesterings in materiële vaste activa	-	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-304	-1.853	-169	-104	-24
Ontvangsten uit langlopende leningen	-	1.000	-	-	-
Aflossingen van langlopende leningen	-231	-233	-270	-272	-276
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-231	767	-270	-272	-276
Mutatie geldmiddelen	-2	-277	29	320	145
Liquide middelen					
Stand liquide middelen per 1 januari	1.156	1.154	878	907	1.226
Mutatie geldmiddelen (A+B+C)	-2	-277	29	320	145
Stand liquide middelen per 31 december	<u>1.154</u>	<u>878</u>	<u>907</u>	<u>1.226</u>	<u>1.372</u>

Verschillen ontstaan door afronding.

bijlage 1 Specificatie huur en huurderiving

(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Huurinkomsten	2.320	2.367	2.523	2.604	2.678
Huurderiving	13-	13-	13-	13-	14-
Huuropbrengsten	2.307	2.354	2.510	2.591	2.664

Het percentage huurderiving is berekend op complexniveau. Het gewogen gemiddelde is 0,55%.

bijlage 2 Specificatie onderhoudslasten

(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Klachtenonderhoud	176	177	177	182	187
Mutatieonderhoud	61	62	63	64	65
Planmatig onderhoud	333	329	629	413	533
Lasten onderhoud	570	568	869	659	785

Het betreft hier alleen de kosten van derden voor onderhoud. De kosten eigen dienst zijn verwerkt in de personeelslasten.

bijlage 4 Specificatie overige bedrijfslasten

(x € 1.000)	2019
Verhuurderheffing	258
Personeelslasten	217
Loon eigen dienst in onderhoud	84-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>391</u>
Belastingen	130
Overige algemene kosten	162
Saneringsheffing	-
Kosten automatisering	43
Bestuurskosten	36
Verzekeringen	10
Huisvestingskosten	8
Contributies	6
Vergoedingen	12-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>383</u>

bijlage 3 Specificatie kosten

(x € 1.000)	2019	
Bruto salarissen inclusief ziekengeld		157
Sociale lasten		26
Pensioenpremie		24
Reis- en verblijfkosten	1	
Kosten opleidingen	1	
Vergoedingen	-	
Diverse personeelskosten	8	
Overige personeelskosten		10
Huur werkplaats	1	
Onderhoud kantoorgebouw/werkplaats	1	
Gas, water en elektra	1	
Schoonmaakkosten	1	
Belasting/assuratiepremie	2	
Overige huisvestingskosten	2	
Huisvestingskosten		8
Presentie/vacatiegelden	16	
Reis-en verblijfskosten	1	
Vergaderkosten bestuur	5	
Overige bestuurskosten	14	
Bestuurskosten		36
Bankkosten	1	
Portokosten	2	
Telefoon/mobilofoon	3	
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	2	
Kosten bewonersblad	1	
Advertentiekosten/promotiekosten	2	
Contributie/abonnements	7	
Kosten externe controle	25	
Kosten administratieve bijstand	45	
Advieskosten	30	
Onderhoud inventaris	1	
Kosten vervoersmiddelen	3	
Verbruik klein materiaal	-	
Gereedschap aanschaf	2	
Klein inventaris	-	
AW heffing	2	
Debiteurenvoorziening	2	
Vuilafvoer	3	
Overige algemene kosten	31	
Overige algemene kosten		162