

Begroting **2020**

Meerjarenprognose 2021-2025

VOORLOPIG VERSIE 2-12-2019

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Balans	4
3.	Toelichting op de balans	6
4.	Winst- en verliesrekening	9
5.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	10
6.	Kengetallen	13
7.	Kasstroomoverzicht	15
bijlage 1	Specificatie huur en huurderving	16
bijlage 2	Specificatie kosten onderhoud	17
bijlage 3	Specificatie kosten	18
bijlage 4	Specificatie overige bedrijfslasten	19

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
2020	2,10%	1,50%	2,90%	2,90%
2021	1,97%	1,70%	2,30%	2,30%
2022	2,13%	1,90%	2,30%	2,40%
2023	2,30%	2,00%	2,50%	2,50%
2024	2,23%	2,00%	2,50%	2,50%
2025 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 2020 en meerjarenprognose 2021-2024. De financiële visie van Ortec wordt door het WSW gebruikt als onderlegger voor haar parameters.

Voor de jaren 2020 tot en met 2024 geldt het corporatiebeleid.
Voor de periode vanaf 2025 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)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
VASTE ACTIVA									
<i>Materiële vaste activa</i>									
DAEB vastgoed in exploitatie		35.034	35.701	36.291	38.838	40.597	41.426	42.255	43.189
DAEB vastgoed in ontwikkeling		-	250	1.918	-	-	-	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		96	90	85	79	74	70	67	64
		35.130	36.041	38.294	38.917	40.671	41.496	42.322	43.253
Som der vaste activa		35.130	36.041	38.294	38.917	40.671	41.496	42.322	43.253
VLOTTENDE ACTIVA									
<i>Voorraden</i>									
Overige voorraden		35	35	35	35	35	35	35	35
<i>Vorderingen</i>									
Huurdebiteuren		19	23	24	25	26	28	28	29
Overige vorderingen		2	2	2	2	2	2	2	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen		60	60	-	-	-	-	-	-
Overlopende activa		-	-	-	-	-	-	-	-
		81	85	26	27	28	30	30	31
<i>Liquide middelen</i>		789	924	1.430	1.420	1.307	1.447	1.645	994
Som der vlottende activa		905	1.044	1.491	1.482	1.370	1.512	1.710	1.060
TOTAAL ACTIVA		36.035	37.085	39.785	40.399	42.041	43.008	44.032	44.313

PASSIVA	(x € 1.000)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
EIGEN VERMOGEN									
Herwaarderingsreserve		22.249	22.917	23.316	23.249	23.633	24.323	24.988	25.210
Overige reserves		9.247	9.891	10.421	9.727	9.581	10.296	11.095	11.599
Totaal eigen vermogen		31.496	32.808	33.737	32.976	33.214	34.619	36.083	36.809
LANGLOPENDE SCHULDEN									
Leningen overheid en kredietinstellingen		4.033	3.802	5.552	6.916	8.305	7.882	7.456	7.026
Waarborgsommen		177	177	177	177	177	177	177	177
Totaal langlopende schulden		4.210	3.979	5.729	7.093	8.482	8.059	7.633	7.203
KORTLOPENDE SCHULDEN									
Schulden aan kredietinstellingen		-	-	-	-	-	-	-	-
Rekening-courant bank		-	-	-	-	-	-	-	-
Schulden aan leveranciers		16	16	16	16	16	16	16	16
Belastingen en premies sociale verzekeringen		21	21	21	21	21	21	21	21
Schulden ter zake van pensioenen		3	3	3	3	3	3	3	3
Overige schulden		21	3	3	3	3	3	3	3
Overlopende passiva		268	255	276	287	302	287	273	258
Totaal kortlopende schulden		329	298	319	330	345	330	316	301
TOTAAL PASSIVA		36.035	37.085	39.785	40.399	42.041	43.008	44.032	44.313

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 2020 t/m 2024 staan investeringen opgenomen voor zonnepanelen. Hierbij is uitgegaan van 42 woningen in 2020, 39 woningen in 2021, 46 woningen in 2022 en 12 woningen in 2023. Voor de investeringen is een huurverhoging verwerkt van € 10 per maand per VHE.

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

In 2020, 2021, 2023 en 2024 is rekening gehouden met vervanging van een aantal CV ketels door warmtepompen.

In de komende begrotingsperiode is rekening gehouden met een drietal bouwprojecten

In 2020 zal een aanvang worden gemaakt met project Hazenburg II, bestaande uit 9 NOM woningen.

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten		220.384
Onrendabel		108.667
Huur per maand		606
Onderhoudslasten		1.005
Beheerlasten		455
Disconteringsvoet		5%
Looptijd in jaren		50
Totale investering (9 x € 220.384)	220.384	1.983.456
Onrendabele top		978.003

In de begroting is rekening gehouden met bouw in 2020 en oplevering en verhuur van de nieuwbouw vanaf januari 2021.

Voor de bouw zal een financiering worden aangetrokken van € 1.983.000

Voor 2021 bestaat het voornemen 15 woningen van Complex 5 te slopen en nieuw te bouwen. Dit voornemen is reeds in de begroting verwerkt.

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)		172.000
Onrendabel		70.066
Huur per maand (incl indexering t/m 2021)		630
Onderhoudslasten		890
Beheerlasten		440
Disconteringsvoet		5%
Looptijd in jaren		50
Totale investering (15 x € 156.000 + indexering)	172.000	2.580.000
Onrendabele top		1.050.990

In de begroting is rekening gehouden met sloop vanaf 30 juni 2021, de oplevering en verhuur van de nieuwbouw is verwerkt vanaf december.

Voor de bouw zal een financiering worden aangetrokken van € 1.667.000

Voor 2022 bestaat het voornemen 18 woningen van Complex 5 te slopen en nieuw te bouwen. Dit voornemen is reeds in de begroting verwerkt.

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)		178.000
Onrendabel		73.400
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)		653
Onderhoudslasten		935
Beheerlasten		465
Disconteringsvoet		5%
Looptijd in jaren		50
Totale investering (18 x € 156.000 + indexering)	178.000	3.204.000
Onrendabele top		1.321.200

In de begroting is rekening gehouden met sloop vanaf 30 juni 2025, de oplevering en verhuur van de nieuwbouw is verwerkt vanaf december.

Voor de bouw zal een financiering worden aangetrokken van € 1.750.000

Voor 2025 bestaat het voornemen 5 woningen van Walstraat te slopen en nieuw te bouwen. Dit voornemen is

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)		233.000
Onrendabel		112.200
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)		696
Onderhoudslasten		1.100
Beheerlasten		502
Disconteringsvoet		5%
Looptijd in jaren		50
Totale investering (5 x € 190.000 + indexering)	233.000	1.165.000
Onrendabele top		561.000

In de begroting is rekening gehouden met sloop vanaf 30 juni 2025, de oplevering en verhuur van de nieuwbouw

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.

Investerings

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

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen inkooprijzen.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen waarde per balans ultimo 2018 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 2018.

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)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Huuropbrengsten	2.368	2.477	2.591	2.748	2.814	2.863
Opbrengsten servicecontracten	88	89	94	103	105	108
Lasten servicecontracten	-55	-55	-56	-58	-61	-61
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-418	-445	-493	-516	-511	-523
Lasten onderhoudsactiviteiten	-519	-840	-605	-728	-702	-760
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-302	-294	-293	-294	-309	-280
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-6	-5	-5	-4	-3	-3
	1.156	927	1.233	1.251	1.333	1.344
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	333	-1.167	-378	779	757	-3
	333	-1.167	-378	779	757	-3
Overige organisatiekosten						
Overige organisatiekosten	-132	-135	-138	-142	-145	-149
Leefbaarheid	-7	-7	-7	-7	-7	-6
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	2	10	19	21
Rentelasten en soortgelijke kosten	-221	-265	-302	-312	-295	-278
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-360	-407	-445	-451	-428	-412
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	1.129	-647	410	1.579	1.662	929
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-200	-114	-172	-174	-197	-203
RESULTAAT NA BELASTINGEN	929	-761	238	1.405	1.465	726

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 2019 afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Dit betekent een huurverhoging van maximaal:

- inflatie + 2,5% voor huishoudinkomens tot € 42.436;
- inflatie + 4,0% voor huishoudinkomens boven € 42.436;
- inflatie + 2,5% voor huishoudinkomens boven € 42.436 met bewoner AOW gerechtigde leeftijd of >3 bewoners.

De inflatie over 2018 was 1,6%. Hierdoor gelden uiteindelijk per 1 juli 2019 de volgende percentages voor de maximale huurverhoging:

- 4,1% voor huishoudinkomens tot € 44.436 of bewoner AOW gerechtigd c.q. >3 bewoners;
- 5,6% voor huishoudinkomens boven € 42.436.

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft geen gedifferentieerde huurverhoging in 2019 toegepast.

De gemiddelde huurverhoging in 2019 was 2,08%

Voor 2020 en de jaren daarna is gerekend met de huurverhoging volgens de parameters.

Voor de jaren 2020 tot en met 2024 is de huurstijging conform huursombeleid gemaximeerd op inflatie +1% .Vanaf 2025 geldt het WSW-percentage.

Periode	Regulier huurverhoging	Harmonisatie huurverhoging
2020	1,99%	0,11%
2021	1,24%	0,73%
2022	1,46%	0,67%
2023	1,72%	0,58%
2024	1,85%	0,38%
2025 en verder	2,00%	

De reguliere huurverhoging betreft inflatie, gemaximeerd op percentage streefhuur, deze is lager dan bij de "inflatie plus"methode.

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 2018 tot en met 31 december 2018 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 minimumwaarderingregel. 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 2019, 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 2020 bedraagt dit percentage 0,562% 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 2019, begroting 2019 en jaarrekening 2018.

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 2019, begroting 2019 en jaarrekening 2018.

Verzekeringen

Betreft aansprakelijkheids-, opstal- en glasverzekering.
Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2019, begroting 2019 en jaarrekening 2018.

Huisvestingskosten

Betreft voornamelijk belastingen en assurantiepremie en nutskosten.

Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2019, begroting 2019 en jaarrekening 2018.

Contributies

De jaarlijkse contributie Aedes is opgenomen op basis van de Aedescontributietabel 2020. De contributie is gebaseerd op een vast deel (€ 2.056,97) en variabel deel (€ 9,90 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:

2020	2021	2022	2023	2024
-0,27%	-0,11%	0,24%	0,66%	0,98%

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):

2020	2021	2022	2023	2024
4,86%	4,30%	4,06%	4,14%	4,21%

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 19%, voor fiscale winsten hoger dan € 200.000 25%. Deze tarieven gelden voor 2019, maar zijn ook gehanteerd voor de jaren 2019 en verder.

2020	2021	2022	2023	2024
0	0	0	0	0

6. Kengetallen

Woningbezit		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>									
Woningen en woongebouwen		380	380	380	389	389	389	389	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	-	
		<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>389</u>	<u>389</u>	<u>389</u>	<u>389</u>	
<i>Mutaties in het woningbezit</i>									
Opgeleverd		-	-	24	18	-	-	5	
Aangekocht		-	-	-	-	-	-	-	
Verkocht		-	-	-	-	-	-	-	
Gesloopt		-	-	-15	-18	-	-	-5	
Uit exploitatie		-	-	-	-	-	-	-	
Correcties		-	-	-	-	-	-	-	
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>									
Woningen en woongebouwen		380	380	389	389	389	389	389	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	-	
Per 31 december		<u>380</u>	<u>380</u>	<u>389</u>	<u>389</u>	<u>389</u>	<u>389</u>	<u>389</u>	
Financiële ratio's		norm*	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Rentabiliteitspositie</i>									
Weerstandsvermogen marktwaarde (%)	>=45%		88%	85%	82%	79%	80%	82%	83%
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5%		4,7%	3,3%	-2,0%	1,2%	4,6%	4,6%	2,5%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	5%		5,1%	4,6%	4,1%	3,9%	3,8%	3,8%	3,7%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	5%		4,7%	3,4%	-1,0%	1,7%	4,4%	4,4%	2,7%
<i>Solvabiliteit</i>									
Solvabiliteit (%)	10-15%		88,5%	84,8%	81,6%	79,0%	80,5%	81,9%	83,1%
Rentedekkingsfactor	>1,25		5,4	3,8	-3,8	0,0	3,5	3,9	1,3
Interest Covarige Ratio	>1,40		3,5	4,4	2,7	3,2	2,9	3,3	3,4
Debt Service Capital Ratio	>=1		1,7	2,0	1,2	1,4	1,3	1,4	1,4
Loan to Value marktwaarde	< 55%		11%	15%	18%	20%	19%	18%	16%
<i>Liquiditeitspositie</i>									
Current ratio	>1		3,5	4,7	4,5	4,0	4,6	5,4	3,5
Quick ratio	>=1		3,4	4,6	4,4	3,9	4,5	5,3	3,4
Werkkapitaal (x € 1.000)	positief		746	1.172	1.152	1.025	1.182	1.394	759

* 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)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Volgens de directe methode						
Ontvangsten van huurders	2.367	2.476	2.590	2.746	2.814	2.862
Vergoedingen	88	88	86	86	88	90
Overige bedrijfsontvangsten	7	8	15	24	24	25
	2.462	2.572	2.691	2.856	2.926	2.977
Personeelsuitgaven	-129	-132	-140	-145	-149	-153
Onderhoudsuitgaven	-519	-840	-605	-728	-702	-760
Verhuurdersheffing	-277	-299	-339	-357	-348	-355
Overige organisatiekosten	-132	-135	-138	-142	-145	-149
Leefbaarheid	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsuitgaven	-384	-377	-376	-379	-399	-369
	-1.441	-1.783	-1.598	-1.751	-1.743	-1.786
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.021	789	1.093	1.105	1.183	1.191
Ontvangen interest	-	-	2	10	19	21
Betaalde interest	-200	-254	-287	-327	-309	-293
Betaalde winstbelasting	-140	-114	-172	-174	-197	-203
	-340	-368	-457	-491	-487	-475
Kasstroom uit operationele activiteiten	681	421	636	614	696	716
Investerings in materiële vaste activa	-1.923	-1.797	-2.137	-50	-72	-938
Desinvesteringen in materiële vaste activa	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.923	-1.797	-2.137	-50	-72	-938
Ontvangsten uit langlopende leningen	1.983	1.667	1.750	-	-	-
Aflossingen van langlopende leningen	-233	-303	-361	-423	-426	-430
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.750	1.364	1.389	-423	-426	-430
Mutatie geldmiddelen	508	-12	-112	141	198	-652
Liquide middelen						
Stand liquide middelen per 1 januari	924	1.432	1.420	1.308	1.449	1.647
Mutatie geldmiddelen (A+B+C)	508	-12	-112	141	198	-652
Stand liquide middelen per 31 december	1.432	1.420	1.308	1.449	1.647	995

Verschillen ontstaan door afronding.

bijlage 1 Specificatie huur en huurderving

(x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huurinkomsten	2.381	2.491	2.604	2.762	2.828	2.877
Huurderving	13-	13-	13-	13-	14-	14-
Huuropbrengsten	2.368	2.478	2.591	2.749	2.814	2.863

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

bijlage 2 Specificatie onderhoudslasten

(x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Klachtenonderhoud	150	150	144	143	147	150
Mutatieonderhoud	61	62	63	64	65	66
Planmatig onderhoud	308	628	398	521	490	544
Lasten onderhoud	519	840	605	728	702	761

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)	2020
Verhuurderheffing	277
Personeelslasten	223
Loon eigen dienst in onderhoud	82-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	418
Belastingen	145
Overige algemene kosten	117
Saneringsheffing	-
Kosten automatisering	29
Verzekeringen	10
Huisvestingskosten	7
Contributies	8
Vergoedingen	7-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	309
Bestuurskosten	40
Kosten jaarverslaglegging	92
Overige organisatiekosten	132

bijlage 3 Specificatie kosten

(x € 1.000)	2020
Bruto salarissen inclusief ziekengeld	159
Sociale lasten	28
Pensioenpremie	24
Reis- en verblijfkosten	2
Kosten opleidingen	2
Vergoedingen	-
Diverse personeelskosten	9
Overige personeelskosten	13
Huur werkplaats	1
Onderhoud kantoorgebouw/werkplaats	1
Gas, water en elektra	1
Schoonmaakkosten	1
Belasting/assuratiepremie	2
Overige huisvestingskosten	1
Huisvestingskosten	7
Presentie/vacatiegelden	17
Reis-en verblijfskosten	2
Vergaderkosten bestuur	6
Overige bestuurskosten	15
Bestuurskosten	40
Bankkosten	2
Portokosten	3
Telefoon/mobilofoon	4
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	5
Kosten bewonersblad	2
Advertentiekosten/promotiekosten	3
Contributie/abonnementsen	8
Onderhoud inventaris	1
Kosten vervoersmiddelen	3
Verbruik klein materiaal	-
Gereedschap aanschaf	2
Klein inventaris	-
AW heffing	2
Debiteurenvoorziening	2
Vuilafvoer	3
Overige algemene kosten	70
Overige algemene kosten	110