

Begroting **2021**

Meerjarenprognose 2022-2026

vastgesteld 8-12-2020

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 overige bedrijfslasten	18
bijlage 4	Specificatie kosten	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
2021	0,95%	1,10%	1,40%	3,00%
2022	1,17%	1,30%	1,90%	2,50%
2023	0,95%	1,00%	1,90%	2,00%
2024	0,97%	1,00%	1,90%	2,00%
2025	1,46%	1,50%	2,50%	2,50%
2026 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 2021 en meerjarenprognose 2022-2025. De financiële visie van Ortec wordt door het WSW gebruikt als onderlegger voor haar parameters.

Voor de jaren 2021 tot en met 2025 geldt het corporatiebeleid. Voor de huurstijging wordt aangesloten met de prijsinflatie (conform huurprijsbeleid).

Voor de periode vanaf 2026 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. In 2020 wordt het portefeuillebeleid geëvalueerd.

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

1.4. ONZEKERHEDEN

Door de coronacrisis is het de verwachting dat er onderhoudswerkzaamheden niet zullen doorgaan, omdat deze niet direct noodzakelijk zijn en omdat de werkzaamheden in de woningen moeten plaatsvinden, wat bewoners liever niet willen/wensen. Deze zullen dan ook doorschuiven naar volgend jaar. Als gevolg hiervan zijn er in 2020 werkzaamheden niet uitgevoerd. Een ander punt waar rekening mee gehouden moet worden is de grote vraag aan aannemers en bijvoorbeeld installateurs. Hiervoor is er minder belangstelling voor kleinere onderhoudsklussen (bijvoorbeeld voegwerk of incidentele keuken vervanging). Het is al verschillende keren voorgekomen dat aannemers/installateurs geen offerte willen opmaken omdat ze het te druk hebben.

Gelukkig is dit voornamelijk van toepassing op de kleinere onderhoudswerkzaamheden en heeft dit beperkt invloed op de verwachtingen zoals weergegeven in de begroting.

2. Balans

ACTIVA	(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
VASTE ACTIVA									
<i>Materiële vaste activa</i>									
DAEB vastgoed in exploitatie		41.108	41.510	43.272	42.984	44.136	46.921	47.334	48.964
DAEB vastgoed in ontwikkeling		252	-	-	965	1.181	-	245	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		93	323	362	261	240	220	201	182
		41.453	41.833	43.634	44.210	45.557	47.141	47.780	49.146
Som der vaste activa		41.453	41.833	43.634	44.210	45.557	47.141	47.780	49.146
VLOTTENDE ACTIVA									
<i>Vorraden</i>									
Overige voorraden		33	33	33	33	33	33	33	33
<i>Vorderingen</i>									
Huurdebiteuren		20	24	25	25	26	27	28	29
Overige vorderingen		1	1	1	1	1	1	1	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	-	-	-	-	-	-	-
Overlopende activa		-	-	-	-	-	-	-	-
		21	25	26	26	27	28	29	30
<i>Liquide middelen</i>		1.173	1.109	250	541	250	250	744	250
Som der vlottende activa		1.227	1.167	309	600	310	311	806	313
TOTAAL ACTIVA		42.680	43.000	43.943	44.810	45.867	47.452	48.586	49.459

PASSIVA	(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
EIGEN VERMOGEN									
Herwaarderingsreserve		26.172	26.322	26.734	26.347	26.291	26.771	26.976	27.727
Overige reserves		11.920	11.681	12.226	13.730	13.976	13.592	14.782	15.131
Totaal eigen vermogen		38.092	38.003	38.960	40.077	40.267	40.363	41.758	42.858
VOORZIENINGEN									
Voorziening onrendabele investeringen		-	656	-	-	-	-	-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN									
Leningen overheid en kredietinstellingen		3.802	3.568	4.219	3.979	4.853	6.345	6.096	5.880
Waarborgsommen		184	184	184	184	184	184	184	184
Totaal langlopende schulden		3.986	3.752	4.403	4.163	5.037	6.529	6.280	6.064
KORTLOPENDE SCHULDEN									
Schulden aan kredietinstellingen		-	-	-	-	-	-	-	-
Rekening-courant bank		-	-	-	-	-	-	-	-
Schulden aan leveranciers		168	168	168	168	168	168	168	168
Belastingen en premies sociale verzekeringen		154	154	154	154	154	154	154	154
Schulden ter zake van pensioenen		3	3	3	3	3	3	3	3
Overige schulden		19	19	19	19	19	19	19	19
Overlopende passiva		258	245	236	226	219	216	204	193
Totaal kortlopende schulden		602	589	580	570	563	560	548	537
TOTAAL PASSIVA		42.680	43.000	43.943	44.810	45.867	47.452	48.586	49.459

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 Arnhemuiden kwalificeert het sociaal vastgoed in exploitatie als bedrijfsmiddel, aangezien Woningbouwvereniging Arnhemuiden 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 2021 t/m 2023 staan investeringen opgenomen voor zonnepanelen. Hierbij is uitgegaan van 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.

In 2021 en 2023 t/m 2026 is rekening gehouden met vervanging van een aantal CV ketels door warmtepompen.

In de komende begrotingsperiode is rekening gehouden met een drietal bouwprojecten

Eind 2019 is de grond gekocht voor project Hazenburg II, bestaande uit 9 NOM woningen.

In 2020 is aanvang gemaakt met het ontwerp e.d. en begin 2021 zal begonnen worden met de bouw.

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten		239.195
Onrendabel		113.940
Huur per maand		632
Onderhoudslasten		1.460
Beheerlasten		1.156
Disconteringsvoet		5%
Looptijd in jaren		50
Totale investering (9 x € 220.384)	239.195	2.152.755
Onrendabele top		1.025.460

In de begroting is rekening gehouden met bouw in 2021 en oplevering en verhuur van de nieuwbouw vanaf januari 2022.

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 886.000

Voor 2022 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 2022)		633
Onderhoudslasten		917
Beheerlasten		453
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 2022, de oplevering en verhuur van de nieuwbouw is verwerkt vanaf juli 2023.

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 1.117.000

Voor 2023 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 2024)		678
Onderhoudslasten		963
Beheerlasten		479
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 2023, de oplevering en verhuur van de nieuwbouw is verwerkt vanaf juli 2024.

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 1.738.000

Voor 2025 bestaat het voornemen 5 woningen van Walstraat 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)		233.000
Onrendabel		112.200
Huur per maand (incl indexering t/m 2024)		678
Onderhoudslasten		1.133
Beheerlasten		517
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 is verwerkt vanaf juli 2026

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 38.000

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd tegen boekwaarde (verrijingsprijs 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

In 2020 heeft er een investering plaatsgevonden in een nieuw kantoorpand (Dokstraat 4). Dit kantoorpand wordt momenteel verbouwd. De verwachte investeringen voor 2021 bedraagt EUR 55.000

Daarnaast staat er voor 2022 een investering gepland voor een nieuwe onderhoudsbus (EUR 22.000).

Voor de rest zullen er 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 2019 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 2019.

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 totaaloverzicht 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)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Huuropbrengsten	2.451	2.528	2.561	2.687	2.782	2.840
Opbrengsten servicecontracten	98	89	91	98	105	108
Lasten servicecontracten	-52	-52	-51	-53	-56	-57
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-417	-448	-443	-462	-489	-497
Lasten onderhoudsactiviteiten	-815	-657	-733	-703	-716	-831
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-307	-309	-305	-312	-310	-294
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-16	-123	-21	-19	-19	-19
	<u>942</u>	<u>1.028</u>	<u>1.099</u>	<u>1.236</u>	<u>1.297</u>	<u>1.250</u>
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	467	585	-424	-618	640	369
	<u>467</u>	<u>585</u>	<u>-424</u>	<u>-618</u>	<u>640</u>	<u>369</u>
Overige organisatiekosten						
Overige organisatiekosten	-93	-95	-97	-99	-101	-103
Leefbaarheid	-7	-7	-8	-8	-8	-8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-184	-175	-168	-172	-172	-160
	<u>-284</u>	<u>-277</u>	<u>-273</u>	<u>-279</u>	<u>-281</u>	<u>-269</u>
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN						
	<u>-284</u>	<u>-277</u>	<u>-273</u>	<u>-279</u>	<u>-281</u>	<u>-269</u>
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	1.125	1.336	402	339	1.656	1.350
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-168	-219	-212	-244	-258	-250
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>957</u>	<u>1.117</u>	<u>190</u>	<u>95</u>	<u>1.398</u>	<u>1.100</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 2020 afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Dit betekent een huurverhoging van maximaal:

- inflatie + 2,5% voor huishoudinkomens tot € 43.574;
- inflatie + 4,0% voor huishoudinkomens boven € 43.574;
- inflatie + 2,5% voor huishoudinkomens boven € 43.574 met bewoner AOW gerechtigde leeftijd of >3 bewoners.

De inflatie over 2019 was 2,6%. Hierdoor gelden uiteindelijk per 1 juli 2020 de volgende percentages voor de maximale huurverhoging:

- 5,1% voor huishoudinkomens tot € 43.574 of bewoner AOW gerechtigd c.q. >3 bewoners;
- 6,6% voor huishoudinkomens boven € 43.574.

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft geen gedifferentieerde huurverhoging in 2020 toegepast.

De gemiddelde huurverhoging in 2020 was 2,08%

Voor 2021 en de jaren daarna is gerekend met de huurverhoging volgens de parameters.

Voor de jaren 2021 tot en met 2025 is de huurstijging conform huursombeleid gemaximeerd op inflatie +1% (indien met gemeente in prestatieafspraken is overeengekomen). Vanaf 2025 geldt het WSW-percentage.

Periode	Regulier huurverhoging	Harmonisatie huurverhoging
2021	0,95%	0,43%
2022	1,17%	0,54%
2023	0,95%	0,70%
2024	0,97%	0,47%
2025	1,46%	0,11%
2026 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 2019 tot en met 31 december 2019 bedraagt 0,19%.

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 2020, 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 2021 bedraagt dit percentage 0,526% 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 2020, begroting 2020 en jaarrekening 2019.

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 2020, begroting 2020 en jaarrekening 2019.

Verzekeringen

Betreft aansprakelijkheids-, opstal- en glasverzekering.
Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2020, begroting 2020 en jaarrekening 2019.

Huisvestingskosten

Betreft voornamelijk belastingen en assurantiepremie en nutskosten.

Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2020, begroting 2020 en jaarrekening 2019.

Contributies

De jaarlijkse contributie Aedes is opgenomen op basis van de Aedescontributietabel 2020. De contributie is gebaseerd op een vast deel (€ 2.060,65) en variabel deel (€ 9,98 per verhuureenheid boven 249) in de klasse 250 < 500.

De bijdrage huurdervereniging is op basis van lasten vorig boekjaar ad. € 13 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:

2021	2022	2023	2024	2025
-0,38%	-0,42%	-0,32%	-0,37%	-0,45%

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):

2021	2022	2023	2024	2025
3,78%	2,97%	2,45%	2,37%	2,28%

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 16,5%, voor fiscale winsten hoger dan € 200.000 25%. Deze tarieven gelden voor 2020, maar zijn ook gehanteerd voor de jaren 2020 en verder.

2021	2022	2023	2024	2025
168.000	219.000	212.000	244.000	258.000

6. Kengetallen

Woningbezit		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>									
Woningen en woongebouwen		380	380	389	371	389	384	389	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	-	
		<u>380</u>	<u>380</u>	<u>389</u>	<u>371</u>	<u>389</u>	<u>384</u>	<u>389</u>	
<i>Mutaties in het woningbezit</i>									
Opgeleverd		-	9	-	15	18	-	5	
Aangekocht		-	-	-	-	-	-	-	
Verkocht		-	-	-	-	-	-	-	
Gesloopt		-	-	-15	-18	-	-5	-	
Uit exploitatie		-	-	-	-	-	-	-	
Correcties		-	-	-	-	-	-	-	
		<u>-</u>	<u>9</u>	<u>-15</u>	<u>-3</u>	<u>18</u>	<u>-5</u>	<u>5</u>	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>									
Woningen en woongebouwen		380	389	374	368	407	379	394	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	-	
Per 31 december		<u>380</u>	<u>389</u>	<u>374</u>	<u>368</u>	<u>407</u>	<u>379</u>	<u>394</u>	
Financiële ratio's		norm*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Rentabiliteitspositie</i>									
Weerstandsvermogen marktwaarde (%)	>=45%		88%	89%	89%	88%	85%	86%	87%
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5%		0,4%	2,9%	3,3%	1,0%	0,8%	4,0%	3,1%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	5%		5,0%	4,5%	4,1%	3,6%	2,9%	2,7%	2,6%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	5%		0,8%	3,0%	3,4%	1,2%	1,1%	3,7%	3,0%
<i>Solvabiliteit</i>									
Solvabiliteit (%)	10-15%		88,4%	88,7%	89,4%	87,8%	85,1%	85,9%	86,7%
Rentedekkingsfactor	>1,25		-0,1	4,3	6,5	0,9	-0,9	5,4	3,7
Interest Covarige Ratio	>1,40		3,5	3,6	4,5	4,6	5,2	5,2	5,3
Debt Service Capital Ratio	>=1		1,7	1,6	1,9	1,9	2,1	2,2	2,1
Loan to Value marktwaarde	< 55%		9%	10%	9%	11%	14%	13%	12%
<i>Liquiditeitspositie</i>									
Current ratio	>1		2,0	0,5	1,1	0,6	0,6	1,5	0,6
Quick ratio	>=1		1,9	0,5	1,0	0,5	0,5	1,4	0,5
Werkkapitaal (x € 1.000)	positief		578	-271	30	-253	-249	258	-224

* 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)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Volgens de directe methode						
Ontvangsten van huurders	2.450	2.528	2.560	2.686	2.781	2.839
Vergoedingen	89	89	87	86	88	89
Overige bedrijfsontvangsten	13	4	8	16	21	23
	<u>2.552</u>	<u>2.621</u>	<u>2.655</u>	<u>2.788</u>	<u>2.890</u>	<u>2.951</u>
Personeelsuitgaven	-131	-136	-141	-148	-151	-155
Onderhoudsuitgaven	-815	-657	-733	-703	-716	-831
Verhuurdersheffing	-268	-294	-283	-296	-319	-322
Overige organisatiekosten	-93	-95	-97	-99	-101	-103
Leefbaarheid	-7	-7	-8	-8	-8	-8
Overige bedrijfsuitgaven	-382	-383	-377	-385	-388	-375
	<u>-1.696</u>	<u>-1.572</u>	<u>-1.639</u>	<u>-1.639</u>	<u>-1.683</u>	<u>-1.794</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	856	1.049	1.016	1.149	1.207	1.157
Ontvangen interest	-	-	-	-	-	2
Betaalde interest	-193	-185	-175	-175	-184	-171
Betaalde winstbelasting	-168	-219	-212	-244	-258	-250
	<u>-361</u>	<u>-404</u>	<u>-387</u>	<u>-419</u>	<u>-442</u>	<u>-419</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	495	645	629	730	765	738
Investerings in materiële vaste activa	-2.005	-114	-1.793	-2.222	-18	-1.016
Desinvesteringen in materiële vaste activa	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.005	-114	-1.793	-2.222	-18	-1.016
Ontvangsten uit langlopende leningen	886	-	1.117	1.738	-	38
Aflossingen van langlopende leningen	-234	-242	-244	-246	-252	-254
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	652	-242	873	1.492	-252	-216
Mutatie geldmiddelen	-858	289	-291	-	495	-494
Liquide middelen						
Stand liquide middelen per 1 januari	1.109	251	540	249	249	744
Mutatie geldmiddelen (A+B+C)	-858	289	-291	-	495	-494
Stand liquide middelen per 31 december	<u>251</u>	<u>540</u>	<u>249</u>	<u>249</u>	<u>744</u>	<u>250</u>

Verschillen ontstaan door afronding.

bijlage 1 Specificatie huur en huurderiving

(x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Huurinkomsten	2.464	2.542	2.574	2.701	2.796	2.854
Huurderiving	14-	14-	13-	13-	14-	14-
Huuropbrengsten	2.450	2.528	2.561	2.688	2.782	2.840

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

bijlage 2 Specificatie onderhoudslasten

(x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Klachtenonderhoud	145	145	139	137	139	142
Mutatieonderhoud	61	62	63	64	65	66
Planmatig onderhoud	609	450	531	502	512	623
Lasten onderhoud	815	657	733	703	716	832

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

bijlage 3 Specificatie overige bedrijfslasten

(x € 1.000)	2021
Verhuurderheffing	268
Personeelslasten	231
Loon eigen dienst in onderhoud	82-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	417
Belastingen	142
Overige algemene kosten	111
Saneringsheffing	-
Kosten automatisering	31
Verzekeringen	8
Huisvestingskosten	11
Contributies	8
Vergoedingen	4-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	307
Bestuurskosten	35
Kosten jaarverslaglegging	58
Overige organisatiekosten	93

bijlage 4 Specificatie kosten

(x € 1.000)	2021
Bruto salarissen inclusief ziekengeld	162
Sociale lasten	26
Pensioenpremie	25
Reis- en verblijfkosten	3
Kosten opleidingen	3
Vergoedingen	1
Diverse personeelskosten	10
Overige personeelskosten	17
Huur werkplaats	1
Onderhoud kantoorgebouw/werkplaats	2
Gas, water en elektra	2
Schoonmaakkosten	2
Belasting/assuratiepremie	2
Overige huisvestingskosten	2
Huisvestingskosten	11
Presentie/vacatiegelden	15
Reis-en verblijfskosten	2
Vergaderkosten bestuur	5
Overige bestuurskosten	13
Bestuurskosten	35
Bankkosten	2
Portokosten	3
Telefoon/mobilofoon	4
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	5
Kosten bewonersblad	2
Advertentiekosten/promotiekosten	3
Contributie/abonnements	3
Kosten "De Hoogaars"	7
Onderhoud inventaris	1
Kosten vervoersmiddelen	3
Gereedschap aanschaf	2
Klein inventaris	-
AW heffing	2
Debiteurenvoorziening	2
Vuilafvoer	3
Overige algemene kosten	69
Overige algemene kosten	111