

Begroting **2022**

Meerjarenprognose 2023-2027

vastgesteld 13-12-2021

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
2022	1,95%	1,70%	1,70%	3,00%
2023	1,70%	1,50%	1,80%	1,90%
2024	1,50%	1,50%	1,80%	1,90%
2025	1,50%	1,50%	1,90%	1,90%
2026	1,50%	1,50%	1,90%	2,10%
2027 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 2022 en meerjarenprognose 2023-2027. De financiële visie van Ortec wordt door het WSW gebruikt als onderlegger voor haar parameters.

Voor de jaren 2022 tot en met 2026 geldt het corporatiebeleid. Voor de huurstijging wordt aangesloten met de prijsinflatie (conform huurprijsbeleid).

Voor de periode vanaf 2027 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 2021 is gestart met een update van het ondernemingsplan. Dit zal naar verwachting begin 2022 worden vastgesteld. Aan de hand van dit ondernemingsplan zal in 2022 het portefeuillebeleid weer worden 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 2021 (net als 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 keukens 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)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
VASTE ACTIVA									
<i>Materiële vaste activa</i>									
DAEB vastgoed in exploitatie		40.395	38.501	39.197	38.053	42.420	44.109	45.363	46.270
DAEB vastgoed in ontwikkeling		-	-	296	1.738	271	42	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		322	367	366	341	318	294	271	252
		40.717	38.868	39.859	40.133	43.009	44.445	45.633	46.522
Som der vaste activa		40.717	38.868	39.859	40.133	43.009	44.445	45.633	46.522
VLOTTENDE ACTIVA									
<i>Voorraden</i>									
Overige voorraden		33	33	33	33	33	33	33	33
<i>Vorderingen</i>									
Huurdebiteuren		19	25	25	25	26	28	29	29
Overige vorderingen		5	5	5	5	5	5	5	5
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	-	-	-	-	-	-	-
Overlopende activa		-	-	-	-	-	-	-	-
		24	29	30	30	31	33	33	34
<i>Liquide middelen</i>		1.373	875	1.048	250	250	250	250	745
Som der vlottende activa		1.430	938	1.111	313	314	316	317	812
TOTAAL ACTIVA		42.147	39.806	40.970	40.446	43.323	44.761	45.950	47.334

PASSIVA	(x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
EIGEN VERMOGEN									
Herwaarderingsreserve		27.443	24.388	24.904	23.413	22.805	22.997	23.426	24.642
Overige reserves		9.959	10.021	10.957	11.588	8.197	8.086	8.344	8.708
Totaal eigen vermogen		37.402	34.409	35.861	35.001	31.001	31.084	31.770	33.350
VOORZIENINGEN									
Voorziening onrendabele investeringen		392	-	-	-	-	-	-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN									
Leningen overheid en kredietinstellingen		3.569	4.624	4.347	4.692	11.547	12.908	13.419	13.231
Waarborgsommen		189	189	189	189	189	189	189	189
Totaal langlopende schulden		3.758	4.812	4.535	4.881	11.736	13.097	13.608	13.420
KORTLOPENDE SCHULDEN									
Schulden aan kredietinstellingen		-	-	-	-	-	-	-	-
Rekening-courant bank		-	-	-	-	-	-	-	-
Schulden aan leveranciers		153	153	153	153	153	153	153	153
Belastingen en premies sociale verzekeringen		169	169	169	169	169	169	169	169
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		251	240	229	220	241	236	228	220
Totaal kortlopende schulden		596	585	574	564	586	581	572	564
TOTAAL PASSIVA		42.147	39.806	40.970	40.446	43.323	44.761	45.950	47.334

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 Arnhem kwalificeert het sociaal vastgoed in exploitatie als bedrijfsmiddel, aangezien Woningbouwvereniging Arnhem 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 2022 t/m 2024 staan investeringen opgenomen voor zonnepanelen. Hierbij is uitgegaan van 45 woningen in 2022, 9 woningen in 2023 en 24 woningen in 2024. Voor de investeringen is een huurverhoging verwerkt van € 10 per maand per VHE.

In 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 viertal bouwprojecten

2021 Op 27 december 2021 worden er 9 woningen opgeleverd Bezaanschuit.
Op 31 maart 2021 is de Berenklaauwerf 18 verkocht.

2023 Voor 2023 bestaat het voornemen alle woningen aan de van Vollehovenstraat te slopen (33) stuks. Tevens zullen er 5 woningen gesloopt worden aan de van Langebeekestraat. Voornemen bestaat om in hetzelfde jaar 5 nieuwe woningen aan de van Vollenhovenstraat op te leveren. Om het project aan de van Vollenhovenstraat mogelijk te maken dient tevens de locatie van Arduin ('s-Heeren Loo) aangekocht te worden. Dit is in de begroting meegenomen voor een bedrag van EUR 509.000 (inclusief indexatie).

2023: 5 woningen van Vollenhovenstraat

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)		264.736
Onrendabel		167.836
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)		632
Onderhoudslasten		672
Beheerlasten		788
Looptijd in jaren		50
Totale investering	264.736	1.323.680
Onrendabele top		839.180

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 533.000

2024 Voor 2024 bestaat het voornemen om een nieuw complex op te leveren aan de van Vollenhovenstraat bestaande uit 33 woningen (28 woningen Fase-2 en 5 woningen Langeblekerstraat) Tevens bestaat het voornemen om 5 woningen te slopen aan de Walstraat en tevens 5 aan de Nieuwlandseweg.

2024: 28 woningen van Vollenhovenstraat

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)		270.304
Onrendabel		136.917
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)		632
Onderhoudslasten		672
Beheerlasten		788
Looptijd in jaren		50
Totale investering	270.304	7.568.512
Onrendabele top		3.833.676

2024: 5 woningen Langeblekerstraat

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)	221.168	
Onrendabel	84.998	
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)	632	
Onderhoudslasten	672	
Beheerlasten	788	
Looptijd in jaren	50	
Totale investering	221.168	1.105.840
Onrendabele top		424.990

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 7.089.000

2025 Voor 2025 bestaat het voornemen om 5 nieuwe woningen op te leveren aan de Walstraat en 5 woningen aan de Nieuwlandseweg.

Tevens is het voornemen om 4 woningen te slopen aan de Spoorstraat (nummer 58 t/m 64).

2025: 5 woningen Walstraat

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)	219.740	
Onrendabel	97.552	
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)	632	
Onderhoudslasten	672	
Beheerlasten	788	
Looptijd in jaren	50	
Totale investering	219.740	1.098.700
Onrendabele top		487.760

2025: 5 woningen Nieuwlandseweg

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)	221.168	
Onrendabel	87.577	
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)	632	
Onderhoudslasten	672	
Beheerlasten	788	
Looptijd in jaren	50	
Totale investering	221.168	1.105.840
Onrendabele top		437.885

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 1.597.000

2026 Voor 2026 bestaat het voornemen om 4 nieuwe woningen op te leveren aan de Spoorstraat.

2026: 4 woningen Spoorstraat

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)	221.168	
Onrendabel	90.686	
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)	632	
Onderhoudslasten	672	
Beheerlasten	788	
Looptijd in jaren	50	
Totale investering	221.168	884.672
Onrendabele top		362.744

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 748.000

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.

Investerings

In 2022 is een investering gepland voor een nieuwe elektrische onderhoudsbus (EUR 38.000).

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 2020 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 2020.

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)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Huuropbrengsten	2.519	2.489	2.584	2.752	2.839	2.898
Opbrengsten servicecontracten	88	85	91	101	106	110
Lasten servicecontracten	-51	-49	-49	-52	-54	-55
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-551	-494	-520	-580	-603	-623
Lasten onderhoudsactiviteiten	-639	-959	-717	-655	-849	-766
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-277	-274	-276	-270	-274	-280
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-22	-25	-24	-24	-24	-18
	<u>1.066</u>	<u>772</u>	<u>1.089</u>	<u>1.273</u>	<u>1.142</u>	<u>1.265</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	892	-1.208	-4.565	-596	108	907
	<u>892</u>	<u>-1.208</u>	<u>-4.565</u>	<u>-596</u>	<u>108</u>	<u>907</u>
Overige organisatiekosten						
Overige organisatiekosten	-114	-116	-119	-121	-124	-127
Leefbaarheid	-7	-7	-7	-8	-8	-8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-184	-172	-194	-224	-223	-219
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	<u>-305</u>	<u>-296</u>	<u>-321</u>	<u>-352</u>	<u>-355</u>	<u>-354</u>
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	<u>1.654</u>	<u>-732</u>	<u>-3.796</u>	<u>325</u>	<u>895</u>	<u>1.819</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-201	-128	-203	-243	-208	-239
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>1.452</u>	<u>-860</u>	<u>-4.000</u>	<u>82</u>	<u>687</u>	<u>1.580</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 2021 afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Dit betekent een huurverhoging van maximaal:

- inflatie + 1,0% voor huishoudinkomens tot € 44.655;
- inflatie + 4,0% voor huishoudinkomens boven € 44.655;
- inflatie + 1,0% voor huishoudinkomens boven € 44.655 met bewoner AOW gerechtigde leeftijd of >4 bewoners.

De inflatie over 2021 was 1,4%. Hierdoor gelden uiteindelijk per 1 juli 2021 de volgende percentages voor de maximale huurverhoging:

- 2,4% voor huishoudinkomens tot € 44.655 of bewoner AOW gerechtigd c.q. >3 bewoners;
- 5,4% voor huishoudinkomens boven € 44.655

Woningbouwvereniging Arnemuiden heeft geen gedifferentieerde huurverhoging in 2021 toegepast.

De gemiddelde huurverhoging was in 2021 conform de huursomstijging 0%.

Voor 2022 en de jaren daarna is gerekend met de huurverhoging volgens de parameters.

Voor de jaren 2022 tot en met 2026 is de huurstijging conform huursombeleid gemaximeerd op inflatie +1% (indien met gemeente in prestatieafspraken is overeengekomen) .Vanaf 2027 geldt het WSW-percentage.

Periode	Regulier huurverhoging	Harmonisatie huurverhoging
2022	1,95%	0,00%
2023	1,70%	0,00%
2024	1,50%	0,00%
2025	1,50%	0,00%
2026	1,50%	0,00%
2027 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 2020 tot en met 31 december 2020 bedraagt 0,56%.

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 2021, namelijk 3,11 formatieplaatsen (fte).

Voor het jaar 2022 is rekening gehouden met 1 extra fte welke de werkzaamheden van Piet de Vos Gaat overnemen (EUR 80.000 salaris en EUR 10.000 pensioen).

Indexatie vindt plaats tegen looninflatie.

Tevens is onder de post beheersactiviteiten rekening gehouden met een extra kostenpost van EUR 40.000 op jaarbasis (vanaf 2022) voor extra inhuur (financieel) personeel. Dit bedrag wordt vanaf 2023 elk jaar met 3% geïndexeerd.

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 2022 bedraagt dit percentage 0,526% van de totale WOZ-waarde minus tien keer de gemiddelde WOZ-waarde.

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 2021, begroting 2021 en jaarrekening 2020.

Saneringsheffing

Er is op dit moment geen sprake van saneringsheffing.

Bestuurskosten

Betreft voornamelijk presentiegelden en opleidingskosten.

Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2021, begroting 2021 en jaarrekening 2020. Vanaf 2021 wordt voor de beloning voor de bestuurders en RvC de staffel van Aedes gehanteerd.

Verzekeringen

Betreft aansprakelijkheids-, opstal- en glasverzekering.

Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2021, begroting 2021 en jaarrekening 2020.

Huisvestingskosten

Betreft voornamelijk belastingen en assurantiepremie en nutskosten.
Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2021, begroting 2021 en jaarrekening 2020.

Contributies

De jaarlijkse contributie Aedes is opgenomen op basis van de Aedescontributietabel 2021. 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 huurdersvereniging 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 4,11 formatieplaatsen voor het jaar 2022. Vanaf het jaar 2023 zal er weer sprake zijn van 3,11 formatieplaatsen.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Kortlopende rente:

2022	2023	2024	2025	2026	2027
-0,54%	-0,54%	-0,54%	-0,55%	-0,52%	-0,43%

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):

2022	2023	2024	2025	2026	2027
4,20%	3,79%	1,99%	1,80%	1,70%	1,66%

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 € 245.000 geldt een tarief van 15%, voor fiscale winsten hoger dan € 245.000 25%. Deze tarieven gelden voor 2021, maar zijn ook gehanteerd voor de jaren 2021 en verder.

2022	2023	2024	2025	2026	2027
-201.064	-128.344	-203.409	-242.575	-208.069	-238.850

6. Kengetallen

Woningbezit		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>									
Woningen en woongebouwen		379	387	387	354	377	383	387	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	-	
		<u>379</u>	<u>387</u>	<u>387</u>	<u>354</u>	<u>377</u>	<u>383</u>	<u>387</u>	
<i>Mutaties in het woningbezit</i>									
Opgeleverd		9	-	5	33	10	4	-	
Aangekocht									
Verkocht		-1	-	-	-	-	-	-	
Gesloopt		-	-	-38	-10	-4	-	-	
Uit exploitatie									
Correcties									
		<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-33</u>	<u>23</u>	<u>6</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>									
Woningen en woongebouwen		387	387	354	377	383	387	387	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	-	
Per 31 december		<u>387</u>	<u>387</u>	<u>354</u>	<u>377</u>	<u>383</u>	<u>387</u>	<u>387</u>	
Financiële ratio's		norm*	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Rentabiliteitspositie</i>									
Weerstandsvermogen marktwaarde (%)	>=45%		86%	88%	87%	72%	69%	69%	70%
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5%		-0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	5%		4,4%	4,0%	3,7%	2,4%	1,8%	1,7%	1,6%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	5%		0,0%	0,5%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
<i>Solvabiliteit</i>									
Solvabiliteit (%)	10-15%		86,4%	87,5%	86,5%	71,6%	69,4%	69,1%	70,5%
Rentedekkingsfactor	>1,25		2,9	6,5	-6,6	-21,7	-0,4	2,1	5,2
Interest Covarige Ratio	>1,40		3,5	4,1	3,2	4,8	4,2	3,8	4,2
Debt Service Capital Ratio	>=1		1,7	1,7	1,3	1,8	1,9	1,7	2,3
Loan to Value marktwaarde	< 55%		12%	11%	12%	27%	29%	30%	29%
<i>Liquiditeitspositie</i>									
Current ratio	>1		1,6	1,9	0,6	0,5	0,5	0,6	1,4
Quick ratio	>=1		1,5	1,9	0,5	0,5	0,5	0,5	1,4
Werkkapitaal (x € 1.000)	positief		353	538	-251	-272	-265	-256	248

* 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)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Volgens de directe methode						
Ontvangsten van huurders	2.518	2.490	2.583	2.751	2.838	2.897
Vergoedingen	88	85	81	80	81	83
Overige bedrijfsontvangsten	4	4	14	25	28	30
	2.610	2.578	2.678	2.856	2.948	3.011
Personeelsuitgaven	-219	-136	-144	-148	-151	-155
Onderhoudsuitgaven	-639	-959	-717	-655	-849	-766
Verhuurdersheffing	-267	-293	-309	-351	-368	-381
Overige organisatiekosten	-114	-116	-119	-121	-124	-127
Leefbaarheid	-7	-7	-7	-8	-8	-8
Overige bedrijfsuitgaven	-358	-349	-353	-363	-368	-380
	-1.604	-1.861	-1.648	-1.646	-1.867	-1.816
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.005	717	1.029	1.210	1.081	1.194
Ontvangen interest	-	-	-	-	-	1
Betaalde interest	-195	-181	-173	-229	-232	-228
Betaalde winstbelasting	-201	-128	-203	-243	-208	-239
	-396	-310	-376	-471	-440	-466
Kasstroom uit operationele activiteiten	609	407	653	739	641	729
Investerings in materiële vaste activa	-121	-1.507	-7.464	-2.056	-1.104	-
Desinvesteringen in materiële vaste activa	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-121	-1.507	-7.464	-2.056	-1.104	-
Ontvangsten uit langlopende leningen	-	626	7.139	1.648	802	-
Aflossingen van langlopende leningen	-276	-282	-285	-287	-294	-187
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-276	343	6.854	1.361	508	-187
Mutatie geldmiddelen	212	-756	42	44	45	541
Liquide middelen						
Stand liquide middelen per 1 januari	875	1.088	331	374	417	462
Mutatie geldmiddelen (A+B+C)	212	-756	42	44	45	541
Stand liquide middelen per 31 december	1.088	331	374	417	462	1.004

Verschillen ontstaan door afronding.

bijlage 1 Specificatie huur en huurderiving

(x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Huurinkomsten	2.532	2.503	2.597	2.765	2.852	2.911
Huurderiving	14-	13-	13-	13-	13-	13-
Huuropbrengsten	2.519	2.489	2.584	2.752	2.839	2.898

Het percentage huurderiving is berekend op complexniveau. Het gewogen gemiddelde is 0,56%.

bijlage 2 Specificatie onderhoudslasten

(x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Klachtenonderhoud	143	136	125	124	125	129
Mutatieonderhoud	61	62	63	64	65	66
Planmatig onderhoud	434	761	529	467	658	571
Lasten onderhoud	639	959	717	655	849	767

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)	2022
Verhuurderheffing	267
Personeelslasten	358
Loon eigen dienst in onderhoud	82-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	544
Belastingen	140
Overige algemene kosten	84
Saneringsheffing	-
Kosten automatisering	31
Verzekeringen	8
Huisvestingskosten	11
Contributies	8
Vergoedingen	4-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	277
Bestuurskosten	57
Kosten jaarverslaglegging	57
Overige organisatiekosten	114

bijlage 4 Specificatie kosten

(x € 1.000)	2022
Bruto salarissen inclusief ziekengeld	240
Sociale lasten	36
Pensioenpremie	25
Reis- en verblijfkosten	3
Kosten opleidingen	3
Vergoedingen	1
Inhuur personeel	40
Diverse personeelskosten	10
Overige personeelskosten	57
Huur werkplaats	1
Onderhoud kantoorgebouw/werkplaats	2
Gas, water en elektra	2
Schoonmaakkosten	2
Belasting/assuratiepremie	2
Overige huisvestingskosten	2
Huisvestingskosten	11
Presentie/vacatiegelden	37
Reis-en verblijfskosten	2
Vergaderkosten bestuur	5
Overige bestuurskosten	13
Bestuurskosten	57
Bankkosten	2
Portokosten	3
Telefoon/mobilofoon	4
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	5
Kosten bewonersblad	2
Advertentiekosten/promotiekosten	3
Contributie/abonnements	3
Kosten "De Hoogaars"	1
Onderhoud inventaris	3
Kosten vervoersmiddelen	2
Gereedschap aanschaf	-
Klein inventaris	2
AW heffing	2
Debiteurenvoorziening	3
Vuilafvoer	49
Overige algemene kosten	84