

Begroting **2023**

Meerjarenprognose 2024-2028

vastgesteld 06-12-2022

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 Arnemuiden 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 Arnemuiden 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
2023	2,30%	4,20%	3,90%	4,50%
2024	3,40%	2,40%	2,90%	1,40%
2025	2,40%	1,70%	2,20%	2,10%
2026	1,70%	1,30%	1,90%	2,00%
2027	1,30%	1,40%	2,00%	2,20%
2028 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 2023 en meerjarenprognose 2024-2028. De financiële visie van Ortec wordt door het WSW gebruikt als onderlegger voor haar parameters.

Voor de jaren 2023 tot en met 2027 geldt het corporatiebeleid. Voor de huurstijging wordt aangesloten met de prijsinflatie (conform huurprijsbeleid).

Voor de periode vanaf 2028 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.

Het ondernemingsplan is in 2022 goedgekeurd door de RvC en is van toepassing op de jaren 2022 t/m 2026.

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

2. Balans

ACTIVA	(x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
VASTE ACTIVA									
<i>Materiële vaste activa</i>									
DAEB vastgoed in exploitatie		47.592	50.428	50.145	50.234	52.202	61.403	62.202	66.511
DAEB vastgoed in ontwikkeling		-	301	2.549	2.871	2.695	-	540	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		-	-	-	-	-	-	-	-
		371	349	384	354	324	294	269	243
		47.963	51.078	53.078	53.459	55.221	61.697	63.011	66.754
<i>Financiële vaste activa</i>									
Latente belastingvordering(en)		22	-	-	-	-	-	-	-
Som der vaste activa		47.985	51.078	53.078	53.459	55.221	61.697	63.011	66.754
VLOTTENDE ACTIVA									
<i>Voorraden</i>									
Overige voorraden		33	33	33	33	33	33	33	33
<i>Vorderingen</i>									
Huurdebiteuren		17	25	25	26	26	29	32	34
Overige vorderingen		-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		131	-	-	-	-	-	-	-
Overlopende activa		1	1	1	1	1	1	1	1
		149	26	26	27	27	30	33	35
<i>Liquide middelen</i>		1.260	1.665	250	250	250	250	553	250
Som der vlottende activa		1.442	1.724	309	310	310	313	619	318
TOTAAL ACTIVA		49.427	52.802	53.387	53.769	55.531	62.010	63.630	67.072

PASSIVA	(x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
EIGEN VERMOGEN									
Herwaarderingsreserve		31.457	34.070	32.099	31.462	32.597	33.419	35.305	35.870
Overige reserves		12.237	13.477	13.904	14.678	14.945	9.996	9.923	8.356
Totaal eigen vermogen		43.694	47.547	46.003	46.140	47.542	43.415	45.228	44.226
VOORZIENINGEN									
Voorziening onrendabele investeringen		-	-	-	-	-	-	-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN									
Leningen overheid en kredietinstellingen		4.347	4.066	6.180	6.427	6.791	17.400	17.213	21.620
Waarborgsommen		191	191	191	191	191	191	191	191
Totaal langlopende schulden		4.538	4.257	6.371	6.618	6.982	17.591	17.404	21.811
KORTLOPENDE SCHULDEN									
Schulden aan kredietinstellingen		273	276	280	283	287	183	183	183
Rekening-courant bank		-	-	-	-	-	-	-	-
Schulden aan leveranciers		373	373	373	373	373	373	373	373
Belastingen en premies sociale verzekeringen		44	44	44	44	44	44	44	44
Schulden ter zake van pensioenen		3	3	3	3	3	3	3	3
Overige schulden		22	22	22	22	22	22	22	22
Overlopende passiva		480	280	291	286	278	379	373	410
Totaal kortlopende schulden		1.195	998	1.013	1.011	1.007	1.004	998	1.035
TOTAAL PASSIVA		49.427	52.802	53.387	53.769	55.531	62.010	63.630	67.072

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.

Investeringsen

Voor het jaar 2023 staan investeringen opgenomen voor zonnepanelen met een geschatte investering van € 276.650. Voor de investering hierin is een huurverhoging verwerkt van € 10 per maand per VHE.

Voor de jaren 2023, 2024 en 2028 is er rekening gehouden met vervanging van een aantal CV ketels voor warmtepompen.

In de komende begrotingsperiode is rekening gehouden met de volgende projecten:

- 2023** Voornemen sloop woningen van Vollenhovenstraat, totaal 31 vhe's
Voornemen sloop woningen Langstraat, totaal 2 vhe's
Voornemen sloop woningen Langebeekstraat, totaal 5 vhe's
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 € 509.000 (inclusief indexatie).
Als vervangende (tijdelijke) woningen is het voornemen om 20 Tiny Houses te plaatsen.
De grond zal gehuurd worden van de Gemeente. De beraamde kosten hiervoor bedragen € 30.000 op jaarbasis.
Het voornemen is de Tiny Houses voor minimaal 10 jaar te exploiteren.
- 2024** Voornemen sloop woningen Walstraat, totaal 5 vhe's
Voornemen sloop woningen Nieuwlandseweg en Spoorstraat, totaal 9 vhe's
- 2025** Voornemen om 5 nieuwe woningen aan de van Vollenhovenstraat op te leveren.
- 2026** Voornemen om 52 nieuwe woningen van Vollenhovenstraat, Spoorstraat en Nieuwlandseweg op te leveren.
- 2028** Voornemen om 20 woningen nieuwbouw Hazenburg III op te leveren. Sprake van een permanent uitbreiding van het woningbezit.

2023: 20 Tiny Houses

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)		120.000
Onrendabel		59.250
Huur per maand (incl indexering t/m 2025)		632
Onderhoudskosten		739
Beheerlasten		1.531
Looptijd in jaren		50
Totale investering	120.000	2.400.000
Onrendabele top		1.185.000

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 2.397.000

2025: 5 woningen van Vollenhovenstraat

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)		231.000
Onrendabel		78.400
Huur per maand (incl indexering t/m 2025)		632
Onderhoudskosten		739
Beheerlasten		1.531
Looptijd in jaren		50
Totale investering	231.000	1.155.000
Onrendabele top		392.000

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 655.000

2026: 52 woningen van Vollenhovenstraat, Spoorstraat en Nieuwlandseweg

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)	268.135	
Onrendabel	108.250	
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)	632	
Onderhoudslasten	739	
Beheerlasten	1.531	
Looptijd in jaren	50	
Totale investering	268.135	13.943.000
Onrendabele top		5.629.000

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 10.797.000

2028: 20 woningen Hazenburg III

Omschrijving (per woning)	Bedrag (x € 1/percentage)	
Stichtingskosten (incl grond reeds in bezit)	303.550	
Onrendabel	131.600	
Huur per maand (incl indexering t/m 2023)	632	
Onderhoudslasten	739	
Beheerlasten	1.531	
Looptijd in jaren	50	
Totale investering	303.550	6.071.000
Onrendabele top		2.632.000

Rekening houdend met de minimale liquiditeitspositie, zal naar verwachting voor de bouw een financiering noodzakelijk zijn voor een bedrag van € 4.595.000

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 2023 is een investering gepland voor een nieuwe elektrische onderhoudsbus (€ 47.000).

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 2021 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 2021.

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)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Huuropbrengsten	2.529	2.556	2.619	2.912	3.212	3.359
Opbrengsten servicecontracten	81	77	78	93	109	117
Lasten servicecontracten	-63	-77	-78	-83	-89	-92
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-171	-188	-194	-199	-219	-224
Lasten onderhoudsactiviteiten	-860	-1.205	-952	-1.041	-680	-934
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-292	-294	-290	-292	-298	-312
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-21	-30	-30	-30	-25	-25
	1.203	839	1.153	1.360	2.010	1.889
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE						
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-2.162	-179	856	-4.742	798	-1.895
	-2.162	-179	856	-4.742	798	-1.895
Overige organisatiekosten						
Overige organisatiekosten	-180	-185	-189	-193	-196	-202
Leefbaarheid	-7	-7	-7	-8	-8	-8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	3	3	3	7	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-192	-215	-215	-325	-436	-474
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-365	-404	-408	-523	-633	-679
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	-1.324	256	1.601	-3.905	2.175	-685
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-220	-119	-199	-222	-361	-318
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-1.544	137	1.402	-4.127	1.814	-1.003

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 2022 afhankelijk van het inkomen van het huishouden.

Huishouden van één persoon	Huishouden van twee of meer personen	Maximale huurverhoging per 1 juli 2022
Inkomen tot € 47.948	Inkomen tot € 55.486	■ 2,3 % voor huren vanaf € 300 ■ € 25, als de huur onder de € 300 is
Inkomen tussen € 47.948 en € 56.527	Inkomen tussen € 55.486 en € 75.369	€ 50
Inkomen hoger dan € 56.527	Inkomen hoger dan € 75.369	€ 100

De uitzondering voor huishoudens van 4 of meer personen en voor AOW-gerechtigden is vervallen.

Woningbouwvereniging Arnhemuiden heeft geen gedifferentieerde huurverhoging in 2022 toegepast.

De gemiddelde huurverhoging was in 2022 conform de huursomstijging 0%.

Voor 2023 en de jaren daarna is gerekend met de huurverhoging volgens de parameters.

Voor de jaren 2022 tot en met 2027 is de huurstijging conform huursombeleid gemaximeerd op inflatie +1% (indien met gemeente in prestatieafspraken is overeengekomen) .Vanaf 2028 geldt het WSW-percentage.

Periode	Regulier huurverhoging	Harmonisatie huurverhoging
2023	1,70%	0,00%
2024	3,38%	0,00%
2025	2,39%	0,00%
2026	1,70%	0,00%
2027	1,28%	0,00%
2028 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 2021 tot en met 31 december 2021 bedraagt 0,86%.

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 2022, 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

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 2022, begroting 2022 en jaarrekening 2021.

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 2022 en jaarrekening 2021. 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 2022 en jaarrekening 2021.

Huisvestingskosten

Betreft voornamelijk belastingen en assurantiepremie en nutskosten.

Als basis is een schatting genomen op basis van realisatie in 2021, begroting 2022 en jaarrekening 2021.

Contributies

De jaarlijkse contributie Aedes is opgenomen op basis van de Aedescontributietabel 2022. De contributie is gebaseerd op een vast deel (€ 2.099,22) en variabel deel (€ 9,48 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 3,11 formatieplaatsen voor het jaar 2023.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Kortlopende rente:

2023	2024	2025	2026	2027	2028
1,36%	0,95%	1,20%	1,10%	1,04%	0,96%

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):

2023	2024	2025	2026	2027	2028
4,10%	3,80%	3,60%	2,60%	2,50%	2,50%

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 25,8%. Deze tarieven gelden voor 2023, maar zijn ook gehanteerd voor de jaren 2023 en verder.

2023	2024	2025	2026	2027	2028
-220.000	-119.000	-199.000	-222.000	-361.000	-318.000

6. Kengetallen

Woningbezit		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>									
Woningen en woongebouwen		387	386	368	354	359	411	411	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	-	
		<u>387</u>	<u>386</u>	<u>368</u>	<u>354</u>	<u>359</u>	<u>411</u>	<u>411</u>	
<i>Mutaties in het woningbezit</i>									
Opgeleverd		-	20	-	5	52	-	20	
Aangekocht									
Verkocht		-1	-	-	-	-	-	-	
Gesloopt		-	-38	-14	-	-	-	-	
Uit exploitatie									
Correcties									
		<u>-1</u>	<u>-18</u>	<u>-14</u>	<u>5</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>									
Woningen en woongebouwen		386	368	354	359	411	411	431	
Onroerende zaken niet zijnde woningen		-	-	-	-	-	-	-	
Per 31 december		<u>386</u>	<u>368</u>	<u>354</u>	<u>359</u>	<u>411</u>	<u>411</u>	<u>431</u>	
Financiële ratio's		norm*	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Rentabiliteitspositie</i>									
Weerstandsvermogen marktwaarde (%)	>=45%		90%	86%	86%	86%	70%	71%	66%
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	5%		8,5%	-2,9%	0,6%	3,4%	-9,0%	4,8%	-1,5%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)	5%		4,2%	3,7%	3,4%	3,2%	2,7%	2,5%	2,4%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	5%		8,0%	-2,1%	0,9%	3,3%	-5,8%	4,1%	-0,3%
<i>Solvabiliteit</i>									
Solvabiliteit (%)	10-15%		90,0%	86,2%	85,8%	85,6%	70,0%	71,1%	65,9%
Rentedekkingsfactor	>1,25		7,4	-11,8	-5,5	2,9	-13,8	4,2	-2,3
Interest Covarige Ratio	>1,40		4,6	0,5	0,0	4,3	4,9	3,0	2,7
Loan to Value marktwaarde	< 55%		8%	12%	13%	13%	28%	28%	33%
<i>Liquiditeitspositie</i>									
Current ratio	>1		1,7	0,3	0,3	0,3	0,3	0,6	0,3
Quick ratio	>=1		1,7	0,3	0,3	0,3	0,3	0,6	0,3
Werkkapitaal (x € 1.000)	positief		726	-704	-701	-697	-691	-379	-717

* 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)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Volgens de directe methode						
Ontvangsten van huurders	2.529	2.555	2.619	2.909	3.209	3.357
Vergoedingen	81	77	77	79	80	82
Overige bedrijfsontvangsten	4	4	5	18	33	39
	<u>2.614</u>	<u>2.636</u>	<u>2.701</u>	<u>3.006</u>	<u>3.322</u>	<u>3.478</u>
Personeelsuitgaven	-109	-121	-125	-128	-130	-133
Onderhoudsuitgaven	-860	-1.205	-952	-1.041	-680	-934
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	-	-
Overige organisatiekosten	-180	-185	-189	-193	-196	-202
Leefbaarheid	-7	-7	-7	-8	-8	-8
Overige bedrijfsuitgaven	-421	-442	-444	-454	-485	-498
	<u>-1.577</u>	<u>-1.960</u>	<u>-1.717</u>	<u>-1.824</u>	<u>-1.499</u>	<u>-1.775</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.037	676	984	1.182	1.823	1.703
Ontvangen interest	14	3	3	3	7	5
Betaalde interest	-181	-220	-223	-224	-442	-437
Betaalde winstbelasting	-220	-119	-199	-222	-361	-318
	<u>-387</u>	<u>-336</u>	<u>-419</u>	<u>-443</u>	<u>-796</u>	<u>-750</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	650	340	565	739	1.027	953
Investerings in materiële vaste activa	-4.183	-590	-936	-11.248	-540	-5.665
Desinvesteringen in materiële vaste activa	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.183	-590	-936	-11.248	-540	-5.665
Ontvangsten uit langlopende leningen	2.397	535	655	10.797	-	4.595
Aflossingen van langlopende leningen	-279	-285	-284	-288	-184	-186
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.118	250	371	10.509	-184	4.409
Mutatie geldmiddelen	-1.415	-	-	-	303	-303
Liquide middelen						
Stand liquide middelen per 1 januari	1.665	250	250	250	250	553
Mutatie geldmiddelen (A+B+C)	-1.415	-	-	-	303	-303
Stand liquide middelen per 31 december	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>553</u>	<u>250</u>

Verschillen ontstaan door afronding.

bijlage 1 Specificatie huur en huurderving

(x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Huurinkomsten	2.542	2.570	2.632	2.926	3.226	3.373
Huurderving	14-	13-	14-	14-	14-	14-
Huuropbrengsten	2.528	2.557	2.618	2.912	3.212	3.359

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

bijlage 2 Specificatie onderhoudslasten

(x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Klachtenonderhoud	198	187	187	190	195	199
Planmatig onderhoud	662	1.018	765	851	485	735
Lasten onderhoud	860	1.205	952	1.041	680	935

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)	2023
Verhuurderheffing	-
Personeelslasten	280
Loon eigen dienst in onderhoud	109-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>171</u>
Belastingen	142
Overige algemene kosten	86
Saneringsheffing	-
Kosten automatisering	40
Verzekeringen	13
Huisvestingskosten	10
Contributies	5
Vergoedingen	4-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>292</u>
Bestuurskosten	80
Kosten jaarverslaglegging	100
Overige organisatiekosten	<u>180</u>

bijlage 4 Specificatie kosten

(x € 1.000)	2023
Bruto salarissen inclusief ziekengeld	170
Sociale lasten	26
Pensioenpremie	22
Reis- en verblijfkosten	3
Kosten opleidingen	3
Vergoedingen	1
Inhuur personeel	40
Diverse personeelskosten	8
Overige personeelskosten	55
Huur werkplaats	1
Onderhoud kantoorgebouw/werkplaats	2
Gas, water en elektra	2
Schoonmaakkosten	2
Belasting/assuratiepremie	2
Overige huisvestingskosten	1
Huisvestingskosten	10
Presentie/vacatiegelden	60
Reis-en verblijfskosten	2
Vergaderkosten bestuur	5
Overige bestuurskosten	13
Bestuurskosten	80
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	51
Overige algemene kosten	86