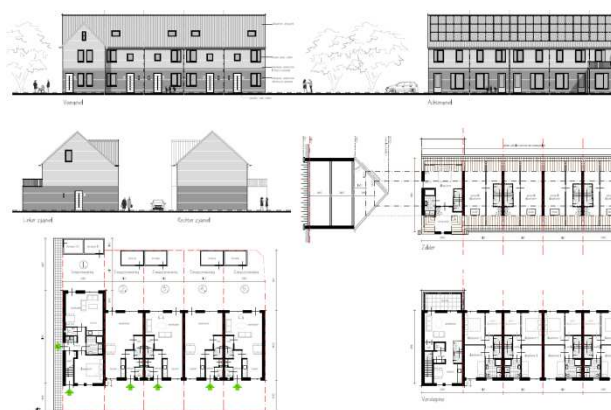


**Meerjarenbegroting
2018-2027**



Meerjarenbegroting (MJB)

2018 - 2027



Wonen

Vierlingsbeek

20 november 2017

Meerjarenbegroting 2018-2027

1. INLEIDING.....	5
1.1 ALGEMEEN	5
1.2 TERUGBLIK 2017	5
1.3 VOORUITBLIK 2018 - 2027.....	7
2. 2018.... EN ONZE ORGANISATIE.....	11
2.1 ORGANISATIE ONTWIKKELING	11
2.2 TOEZICHT	13
3. 2018 EN ONZE RELATIES.....	16
3.1 GEMEENTE BOXMEER.....	16
3.2 ILT (AW).....	16
3.3 WSW.....	17
3.4 ACCOUNTANT.....	17
3.5 MOOILAND/REGIO	18
3.6 DOMAAS	18
4. 2018 EN ONZE KLANTEN	20
4.1 ALGEMEEN	20
4.1.1 <i>Het aanbod</i>	20
4.1.2 <i>Nieuwbouw</i>	20
4.1.3 <i>De vraag</i>	21
4.1.4 <i>Vraag in relatie tot aanbod</i>	22
4.1.5 <i>Verhuur overige verhuureenheden</i>	23
4.1.6 <i>Individuele huurtoeslag</i>	23
4.2 HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID	24
4.2.1 <i>Bewonersparticipatie</i>	24
4.2.2 <i>Bezwarencommissie</i>	25
4.3 LEEFBAARHEID	25
4.3.1 <i>Huurderstevredenheidsonderzoek</i>	26
4.3.2 <i>PR</i>	27
4.4 VISITATIE.....	27
5. 2018 EN ONS BEZIT.....	28
5.1 SAMENSTELLING VAN HET BEZIT	28
5.1.1 <i>Woningen</i>	28
5.1.2 <i>Overige verhuureenheden</i>	29
5.1.3 <i>Toevoeging huurwoningen</i>	29
5.1.4 <i>Aankopen</i>	29
5.1.5 <i>Verkopen</i>	29
5.1.6 <i>Sloop</i>	31
5.2 ONDERHOUD.....	31
5.2.1 <i>Inleiding</i>	31
5.2.2 <i>Niet planmatig onderhoud</i>	31
5.2.3 <i>Planmatig onderhoud</i>	31
5.2.4 <i>Meerjaren onderhoudsbegroting</i>	32
5.2.5 <i>Aandachtspunten</i>	33
6. 2018 EN ONZE PROJECTEN.....	34
6.1 PROJECTEN IN UITVOERING EN OPGELEVERD.....	34
6.2 PROJECTEN IN ONTWIKKELING.....	35
7 2018 -2027 EN ONZE CIJFERS	36
6.3 ALGEMEEN	36
6.4 ONTWIKKELING EXPLOITATIE 2018-2022	37
6.5 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN/HEFFINGEN	38

Meerjarenbegroting 2018-2027

6.6	FINANCIERING	40
6.6.1	<i>Liquiditeitsontwikkeling</i>	41
6.6.2	<i>Huurprijsbeleid 2018 en volgende jaren</i>	42
6.7	HUURACHTERSTANDEN	43
BIJLAGE 1	SPECIFICATIE FINANCIËLE MEERJARENBEGROTING 2018-2027	45
BIJLAGE 2	KASSTROMEN PROGNOSE 2018-2027	46
BIJLAGE 3	SPECIFICATIE MEERJARENONDERHOUDSBEGROTING 2018-2027	48
BIJLAGE 4:	OVERZICHT VERHUUREENHEDEN	49
BIJLAGE 5:	MEEST GEBRUIKTE AFKORTINGEN	52

Meerjarenbegroting 2018-2027

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de meerjarenbegroting van Wonen Vierlingsbeek voor de jaren 2018-2027. De cijfers voor deze 10 jaar geven een indicatie van de ontwikkelingen op basis van nu bekende feiten en aannames die zijn vervat in diverse parameters. 10 jaar vooruitkijken is soms inschatten en soms uitgaan van gewekte verwachtingen. Overheidsbeleid is daarbij een belangrijk gegeven, hoewel in het verleden is gebleken dat dit niet altijd even betrouwbaar is.

Voorgenomen plannen beïnvloeden in hoge mate de cijfers. Voor zover plannen een redelijke mate van zekerheid hebben, zijn deze verwerkt in de begroting, omdat wij achter deze voornemens staan en er ons voor willen inzetten om deze plannen ook te realiseren.

De meerjarenbegroting 2018-2027 geeft de verwachte ontwikkeling over deze jaren aan, met hetgeen op de korte termijn en met name in 2018 belangrijk is om aandacht aan te besteden.

Alvorens we vooruitkijken eerst een algemene terugblik op het jaar 2017, dat al weer bijna voorbij is. Zo weten we waar we staan alvorens we vooruit kunnen kijken met deze gegevens als uitgangspunt. In de diverse hoofdstukken van deze meerjarenbegroting zal per onderwerp eerst worden teruggekeken om op basis van de ervaringscijfers een goede voorspelling te doen voor de toekomst. Een toekomst die nog steeds, door soms onbetrouwbaar overheidsbeleid, onzeker is.

1.2 Terugblik 2017

2017 heeft voor Wonen Vierlingsbeek geen onverwachte wendingen qua beleid opgeleverd en ook, voor zover op dit moment te overzien, geen onoverzienbare tegenvallers op financieel gebied. Het resultaat over 2017 zal (omgerekend conform de stelselwijziging en de methodiek van marktwaardering) ca. € 0,3 miljoen positiever uitvallen dan begroot. Deels veroorzaakt door het doorschuiven van het nieuwbouwproject in Vortum Mullem en deels door meevallende onderhoudsuitgaven.

2017 was voor de **organisatie** een druk jaar. Het inwerken van de nieuwe technisch medewerker, de verbouwing en de verhuizing naar het nieuwe kantoorpand, de voorbereiding van het nieuwbouwproject in Holthees en met name de verwerking van de stelselwijziging heeft een enorme druk gelegd op betrokken medewerkers. Een aantal voorgenomen zaken zijn dan ook doorgeschoven. Het betreft zaken die in de praktijk ook minder prioriteit vragen.



Het **verkoopbeleid** (bestaand bezit) is voortgezet en loopt op schema. Er zijn in 2017 2 woningen verkocht.

De kortingsregeling is per 1 januari 2017 (bij RvC-besluit) aangepast. Er is een staffel toegevoegd waarbij de woonduur de hoogte van de korting bepaalt.

Meerjarenbegroting 2018-2027

Daarnaast is de verkoop van het pand Hulder 7 afgerond en zijn we er in geslaagd om het pand Ringoven 55 (terugkoopverplichting VOV) vlot te verkopen.

De **verkoop in de Merletgaarde** is in 2017 afgerond. Het laatste appartement is verkocht. Met de gebruikers van het gezondheidscentrum zijn we in gesprek n.a.v. de door hen (deel van huurders) geuite wens om het door hen gehuurde deel te kopen.

De **huurachterstanden** blijven zich redelijk constant op een laag niveau bewegen. De achterstanden bedroegen 31 oktober 2017 € 0,24% (na aftrek deurwaarder in kas, indien van toepassing). Dit bevestigt, dat de aanpak (er kort opzitten, maar toch sociaal benaderen) blijft werken. We zijn ons er echter van bewust dat de achterstanden ook weer kunnen stijgen. Gezien het relatief kleine aantal huurders met huurachterstand leiden 1 of 2 probleemgevallen al snel tot een stijging.

Op het gebied van **leefbaarheid** zijn naast de bestaande afspraken geen nieuwe initiatieven geweest vanuit de dorpsraden en/of huurderspanel. Het huurderspanel is wel uitgenodigd mee te denken over de mogelijkheden nu naar aanleiding van opmerkingen van de Aw een aantal zaken zijn geschrappt (o.a. de bijdrage aan de bibliotheken). In 2017 is met name budget uitgetrokken voor de aanpak van (achter-)paden en verlichting bij en rondom woningen van Wonen Vierlingsbeek. Dit geldt ook voor het oplossen van knelpunten bij groen rondom de woningen (o.a. bomen die problemen veroorzaken).

We zijn op diverse terreinen in overleg met onze **partners**, zoals de gemeente Boxmeer en Mooidland, over onder andere de prestatieafspraken. Daarnaast hebben we eind 2017 contact gehad met het WSW over o.a. het borgingsplafond en de Aw in relatie tot de toezichtrol (Governance). De schriftelijke beoordeling van het WSW volgt eind van het jaar en met de Aw is een afspraak gemaakt voor de governance check (13 december 2017).

In Domaasverband hebben we vooral aandacht besteed aan het gezamenlijk oppakken en verbeteren van kennisontwikkeling (PE-punten).

Het in 2016 opgestarte KWH traject loopt prima. Het cijfer volgens de Aedes benchmark als huurdersonderdeel ligt in 2017 op ca. 8,33 gemiddeld. Dit lag in 2016 op 8,27.

In 2017 zijn er 3 bijeenkomsten geweest van het huurderspanel. Het huurderspanel wordt meegenomen (kennisontwikkeling/lerend organisatie onderdeel) in de praktijk en heeft op een aantal onderwerpen haar adviserende rol kunnen uitoefenen. Daarnaast is het huurderspanel (afvaardiging) betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken met de gemeente Boxmeer). Eind 2017 bestaat het panel uit 6 huurders.

Het **ondernemingsplan** 2016-2019 ("Partner in Wonen") is begin 2016 vastgesteld en nog steeds leidraad voor het functioneren van de organisatie.

Hoe staat het met de **nieuwbouwplannen**? De sloop van 8 woningen Merletgaarde en nieuwbouw van 10 woningen is eind 2016 afgerond. De evaluatie in 2017 heeft tot de conclusie geleid dat het project binnen de uiteindelijke financiële kaders is gerealiseerd. Daarnaast heeft de enquête onder de betreffende huurders opgeleverd dat zij zeer tevreden zijn over de woningen.

De voorbereiding van het nieuwbouwplan Holthees zit in de afrondende fase. Het plan behelst uiteindelijk 6 woningen (4 eengezinswoningen, 1 seniorenwoning en 1 startersappartement). De planning is nu dat in februari 2018 gestart kan worden en het project voor de winter opgeleverd kan worden.

Het plan voor 4 huurwoningen in Vortum Mullem is vanwege te weinig behoefte vooralsnog even in de ijskast gezet. Het overleg is in 2017 wel weer opgepakt, maar zal mogelijk pas later in 2018 worden uitgewerkt.

Na afronding van de verbouwing van ons kantoor aan de Spoorstraat zijn we gestart met het onderzoek naar de verbouwing van het naastgelegen pand. Het realiseren van 2 levensloopbestendige woningen is financieel niet haalbaar. We hopen op korte termijn duidelijkheid te hebben over de mogelijkheid om in 2018 2 startersappartementen te realiseren.

Meerjarenbegroting 2018-2027

In het 4^e kwartaal van 2017 zal een aftrap worden gegeven voor het duurzaamheidsbeleid. In een startnotitie zullen we aangegeven hoe we dit willen aanpakken om in ieder geval de door Aedes vastgelegde doelstellingen te halen. De uitwerking daarvan en de financiële vertaling wordt in 2018 opgepakt en is dan ook nog niet verwerkt in de cijfers van deze meerjarenbegroting.

Aangezien we niet alles tegelijk kunnen, hebben we het opstellen van het ZAV-beleid doorgeschoven. Ervaring leert dat dit momenteel geen prioriteit behoeft, gezien ook het feit dat er geen vragen over komen van huurders en er zich bij mutaties ook geen bijzonderheden voordoen, die om vastlegging van beleid vereisen.

Dit geldt ook voor opnieuw uitwerken van het huurbeleid o.b.v. de punten woonwaardering. Vooralsnog houden we (bij mutatie) vast aan 67% van de maximaal redelijke huur. Wel met een aantal in deze MJB vastgelegde uitgangspunten. Gemiddeld zitten we op 65,5%

1.3 Vooruitblik 2018 - 2027

Uitgaande van de in de begroting **opgenomen plannen**, zal er voor een korte en een langere periode een **bepaalde financieringsbehoefte** ontstaan. We gaan er vanuit dat we van het WSW op basis van deze begroting voldoende borgingsruimte zullen ontvangen (€ 1,4 miljoen in 2018, af te lossen in 2020 en € 2,1 miljoen in 2019, af te lossen in 2022 t/m 2025. Deze laatste lening wordt o.a. ingezet ter aflossing van een lening van € 1,2 miljoen en € 2,1 miljoen in 2019.

In de liquiditeitsprognose wordt rekening gehouden met een ruimere buffer in rekening courant, zodat de relatief dure kredietfaciliteit kan komen te vervallen.

Zoals eerder aangegeven is in deze financieringsbehoefte nog geen rekening gehouden met investeringen die in het kader van het op te stellen duurzaamheidsbeleid gevraagd worden. We nemen dan ook in overweging (in overleg met het WSW) de lening (gezien de lage rentestand) voor een langere termijn aan te trekken.



Ook de **uitwerking van het huurbeleid** vraagt weer de nodige aandacht. De huursombenadering heeft in 2017 haar intrede gedaan en zal ook in 2018 worden toegepast. De inkomensafhankelijke huurverhoging is daar onderdeel van maar zal, zoals in 2017 besloten, geen onderdeel vormen van het huurbeleid van Wonen Vierlingsbeek.

We gaan na overleg met het huurderspanel uit van een zeer gematigde huuraanpassing in 2018. In principe inflatievolgend, waarbij de door de overheid vast te stellen opslag zal worden ingezet voor huurharmonisatie bij mutatie.

Meerjarenbegroting 2018-2027

Het **verhuurbeleid van Wonen Vierlingsbeek** (van inschrijving woningzoekende t/m de verhuur van de woning aan de woningzoekende) is in 2017 ongewijzigd gebleven.

De nieuwbouwplannen en de daaraan gekoppelde peiling van de behoefte heeft geleid tot een lichte stijging van het aantal woningzoekenden in 2016. Het aanpassen van het beleid qua adverteren (alleen nog adverteren op de website) heeft geen problemen met zich meegebracht.

We zullen binnen de algemene kaders van ons toewijzingsbeleid bij de nieuwbouwprojecten in de kleine kernen voorrang geven aan woningzoekenden die in de initiatiefase van het project hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn.

Daarnaast wordt in de nog vast te stellen prestatieafspraken 2018 afgesproken (Pilot) dat jongeren onder de 23 jaar voorrang krijgen bij woningen met een huurprijs tot € 414,02 (huidige grens).

ICT: Wonen Vierlingsbeek maakt sinds 2006 gebruik van het pakket Tobias van Aareon (voorheen SG). Dit is een sterk verouderde automatiseringstoepassing. Het contract loopt eind 2018 af. Zoals afgesproken zijn we eind 2017 gestart met het heroverwegingstraject. Hiertoe hebben we besloten een vergelijking te maken met het nieuwe pakket van Aareon (TobiasAX) en het pakket ViewpointGO van Itris. Dit laatste pakket is specifiek ingericht voor kleine corporaties. Na beoordeling en evaluatie van de demossessies zullen we eind 2017/begin 2018 het offerte traject ingaan en in het eerste halfjaar een beslissing nemen. Onderdeel daarvan is ook de gehele infrastructuur van de kantoorautomatisering en mogelijk zal ook de verdere ontwikkeling van de website daarin worden meegenomen.

De **meerjarenonderhoudsbegroting** is vooruitlopend op een in 2018 te maken keuze voor een nieuwe automatiseringstoepassing extracomptabel opgezet in excel. De huidige methodiek binnen Aareon blijkt onvoldoende werkbaar. Een eerste analyse van cijfers heeft vooralsnog geleid tot een beperkt aantal verschuivingen. Wel zijn ontbrekende en onterecht opgenomen posten aangepast. De afronding van dit traject zal worden meegenomen bij de inrichting van de nieuwe automatiseringstoepassing.

Energiebeleid: In ons ondernemingsplan hebben we onderschreven dat voor een huurder de betaalbaarheid van een huurwoning niet alleen afhankelijk is van de huurprijs. Een ander belangrijk aspect is de duurzaamheid van de woning. De energiekosten van een woning vormen namelijk, samen met de huurprijs, voor het grootste deel de woonlasten. Het beperken van de energiekosten is voor Wonen Vierlingsbeek dan ook een belangrijk speerpunt om te komen tot een betaalbare woningvoorraad.

Als Wonen Vierlingsbeek willen we daarom de komende jaren gericht investeren in duurzaamheid. Onze doelstelling is om in 2021, in lijn met het Aedesconvenant, een gemiddeld label B voor ons bezit te hebben. Op dit moment heeft circa 39% van onze woningen een label B of hoger. Iets meer dan de helft van de woningen (52%) heeft een label C. In het kader van de investeringen in duurzaamheid geven we de komende periode prioriteit aan de woningen, met als mogelijke (voorlopige) uitgangspunten dat:

- ✓ onze investeringen erop gericht zijn om in 2021 op gemiddeld label B uit te komen voor onze kernvoorraad
- ✓ bij nieuwbouw, we minimaal label A toevoegen
- ✓ bij investeringen in de bestaande bouw vanaf label D of lager minimaal twee labelsprongen maken, waarbij we extra investeren in dak-, spouw- en gevelisolatie
- ✓ we deze uitgangspunten laten landen in een startnotitie/energiebeleidsplan, dat we in eind 2017 opstellen en dat als basis zal dienen voor de meerjarenonderhouds-/investeringsbegroting 2019 en volgende jaren

De aftrap voor de uitwerking van het **duurzaamheidsbeleid** wordt momenteel gegeven met de uitwerking van de routekaart CO2 neutraal in 2050. Dit is een door Aedes ontwikkelde tool waarmee we inzicht kunnen verkrijgen waar we nu staan en wat de (financiële) consequenties zijn. In eerste instantie om te voldoen aan het voorgaande (2021). Daar waar mogelijk willen we hierin in regionaal verband optrekken.

Meerjarenbegroting 2018-2027

ZAV-beleid: Daarnaast is een belangrijk aandachtspunt dat we onze bewoners de vrijheid willen bieden om zelf voorzieningen aan te brengen. Bij voorkeur nemen we deze voorzieningen bij mutatie over. Momenteel hebben we hier echter geen goed zicht op. Daarom zouden we nog in 2017 de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) in beeld brengen en hier, in samenwerking met het huurderspanel, uitgangspunten op formuleren. We hebben in de praktijk gemerkt dat dit onderwerp (nog) niet echt leeft bij de huurders en weinig vragen oplevert. Aangezien we gezien andere onderwerpen prioriteiten moeten stellen, hebben we besloten de uitwerking van het ZAV-beleid naar de (nabije/nog vast te stellen) toekomst te verschuiven. Natuurlijk zullen we in voorkomende gevallen (bijvoorbeeld bij mutaties) wel anticiperen op uit te werken beleid.

De laatste **nieuwbouwhuurwoningen** van Wonen Vierlingsbeek dateren van 2016 (10 won. Merletgarde). In de vorige begroting waren een drietal projecten (nieuwbouw ed.) opgenomen aangezien we voldoende zicht hadden op de mogelijkheden om deze te kunnen realiseren. Het plan (4 egw) in Vortum Mullem is voorlopig geparkeerd vanwege te weinig behoefte in de doelgroep. Het plan (5 egw) is opnieuw opgenomen voor 2018, uitgaande van lagere huren en iets minder "luxe" bouwen. In 2017 zijn er wederom gesprekken geweest (met de ontwikkelaar) die vooralsnog voldoende houvast geven om vast te houden aan het opstarten van de initiatieffase in 2018.

In Holthees zijn we inmiddels een stuk verder en is besloten een plan te realiseren van 6 woningen. (4 eengezinswoningen, 1 seniorenwoning en 1 startersappartement). Naar verwachting kan eind 2017 de opdrachtverlening worden afgerond. De overlegfase van welstand is positief verlopen en met de gemeente zijn we het eens over de voorwaarden van de grond aankoop. Als alles volgens planning verloopt, start de bouw in februari 2018 en wordt het plan voor de winter opgeleverd. De huurprijzen zullen beneden de € 592,55 (huidige grens) worden vastgesteld, zodat gebruik kan worden gemaakt van de korting op de verhuurdersheffing.

Eventuele **nieuwbouw in Smakt** is vooralsnog niet meer in de begroting opgenomen.

Eind 2017, begin 2018 hopen we duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van de verbouwing van Spoorstraat 27a van kantoor naar 2 woningen. De verbouwing tot 2 levensloopbestendige woningen is financieel niet haalbaar gebleken. De plattegronden worden nu zo aangepast dat er relatief weinig sloop- en herstelwerk van wanden noodzakelijk is en er 2 startersappartementen (huur <€ 592,55) gerealiseerd kunnen worden. We verwachten de besluitvorming daarover begin 2018 te kunnen afronden.

Qua **verkoopbeleid** gingen we uit van 2 verkopen per jaar (eerste 5 jaar) en daarna 1 per jaar. Vanaf 2018 gaan we uit van gemiddeld 1 verkoop per jaar. Enerzijds gebaseerd op inschatting gezien de behoefte van huurders en daarnaast vanwege het feit dat de financiële noodzaak nu niet aanwezig is.

De uitdaging voor de toekomst zit o.a. in **leefbaarheid**. We kunnen ons daarin beter profileren met de dorpsvisies als leidraad. We hebben dan ook voor de komende jaren een ruimer budget opgenomen in de begroting. De nieuwe woningwet geeft ons daarin echter veel minder ruimte. Vooralsnog hebben we in 2017 extra geïnvesteerd in uitgaven voor (achter-)paden, verlichting en groen in de omgeving van huurwoningen. In overleg met o.a. het huurderspanel staan we open voor andere mogelijkheden. Een en ander binnen het wettelijk kader.

Zo zien we de ontwikkeling m.b.t. Spoorstraat 27a ook als investering in leefbaarheid, gezien het feit dat daarmee een bestemming wordt gegeven aan een lang leegstand pand.

De meerjarenbegroting 2017-2026 was financieel technisch nog gebaseerd op waardering op historische kostprijs.

Er wordt nu gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Dit betekent ook, dat er niet meer wordt afgeschreven op activa in exploitatie. Consequentie is, dat de waarde van de activa en dus het vermogen fors is gestegen en dat de winst- en verliesrekening een geheel ander beeld laat zien.

In het jaarverslag 2016 is de stelselwijziging en de overgang naar marktwaarde verwerkt, waardoor het vermogen (op papier en niet in kas) van Wonen Vierlingsbeek fors hoger is geworden.

De overheid zal dit mogelijk gebruiken om aan te tonen dat de sector heel erg rijk is. De kasstromen blijven echter exact hetzelfde.

Meerjarenbegroting 2018-2027

Voor de inschatting van de cijfers voor 2018 zijn we uitgegaan van de situatie en de bekende feiten per 31 oktober 2017. Begroting 2018 en Meerjarenraming 2018-2027 zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de RvC vastgesteld bij **DB-besluit 17-27**.

Een aantal onderwerpen, zoals de nieuwbouwplannen, het huur- en toewijzingsbeleid en de meerjaren onderhoudsbegroting zijn besproken in het overleg van het huurderspanel van 2 november 2017.

Vierlingsbeek, 8 november 2017

P.W.H.M. Verhoeven, directeur-bestuurder Wonen Vierlingsbeek



Vastgesteld en goedgekeurd door de RvC van Wonen Vierlingsbeek bij **RvC-besluit 17-15**.
Vierlingsbeek, 20 november 2017

Meerjarenbegroting 2018-2027

2. 2018.... en onze organisatie

2.1 Organisatie ontwikkeling

Formatieplaatsen, ziekteverzuim, dienstjaren, leeftijd

Formatieplaatsen organisatie						
Omschrijving	31 oktober 2017			31 december 2016		
	aantal	fulltime	verzuim	aantal	fulltime	verzuim
directie	1	1,00	0,55%	1	1,00	0,45%
administratieve zaken	1	1,00	0,00%	1	1,00	0,00%
technische zaken	1	1,00	0,00%	1	1,00	2,08%
verhuur/bewonerszaken	1	0,67	3,88%	1	0,67	2,63%
totaal	4	3,67	0,85%	4	3,67	1,07%

Het ziekteverzuim t/m 31 oktober 2017 bedraagt **0,85 %**. In 2016 bedroeg het ziekteverzuim **1,07%**. We mogen ons als organisatie gelukkig prijzen met dit zeer lage ziekteverzuim. Een kleine organisatie als Wonen Vierlingsbeek is gezien het aantal medewerkers in principe gevoelig voor ziekteverzuim. Dit is op zich een risicofactor, die financieel technisch is afgedekt met een ziekteverzuimverzekering, waarmee langdurig ziekteverzuim wordt gecompenseerd.

Dienstjaren, leeftijd			
31 oktober 2017			
dienstjaren	aantal	leeftijd	aantal
0 - 5 jaar	2	18 - 24 jaar	0
5 - 10 jaar	1	25 - 35 jaar	0
10 - 15 jaar	0	35 - 45 jaar	2
15 - 20 jaar	0	45 - 55 jaar	0
> 20 jaar	1	> 55 jaar	2
totaal	4		4
gemiddeld	11,34		48,1

Het aantal formatieplaatsen is gelijk aan 31 december 2016. Als gevolg van de invulling van de in 2016 ontstane vacature is het gemiddeld aantal dienstjaren en de gemiddelde leeftijd gedaald. Ten opzichte van 31 december 2016 zien we wederom alleen een autonome stijging. Deze gemiddeldes waren ultimo 2016 respectievelijk **10,51** en **47,3** jaar.

Voor 2018 verwachten we geen wijzigingen in de personele bezetting.

Personeelsbeleid

Ook in 2018 zal bekeken worden op welke gebieden middels opleidingen en of instructie kennis kan worden bijgespijkerd/op peil worden gehouden. Aandachtsgebieden daarbij zijn onder andere automatisering en wijzigingen in regelgeving. Voor de directeur-bestuurder geldt, dat deze in de periode 2015-2017 minimaal 108 PE-punten haalt (Persoonlijke Educatie). Dit aantal is eind 2016 reeds bereikt. Voor de komende jaren wordt ingezet op minimaal 36 PE-punten per jaar. Dit wordt o.a. bereikt door in Domaas verband themabijeenkomsten te organiseren.

In 2018 zal specifiek aandacht besteed worden aan scholing i.v.m. de vervanging van het ICT-pakket. Daarnaast zal indien nodig geïnvesteerd worden in het onderhouden van kennis op de diverse vakgebieden. Eind 2017 worden ook de functioneringsgesprekken weer opgepakt.

Werkapparaat

Wonen Vierlingsbeek is ingericht volgens het tweelaags bestuursmodel, waarbij sprake is van een raad van commissarissen, een directeur-bestuurder en een werkapparaat. Het werkapparaat (incl. directie) bestaat per 31 oktober 2017 uit de volgende personen:

Meerjarenbegroting 2018-2027

Naam	Functie	Datum benoeming
P.W.H.M. Verhoeven	directeur-bestuurder	01-04-2013
P.J.A. Brandts	allround bouwkundig opzichter	01-10-2016
H.G.M. Sijmons	administratief medewerker	01-04-1983
N.L.J. Timmermans	bewonerszaken/secretariaat	01-10-2012

Vacatures

Op 31 oktober 2017 zijn er geen vacatures. De in 2016 ontstane vacature (vroeg pensioen van onze bouwkundig opzichter) is in 2016 tijdig ingevuld.

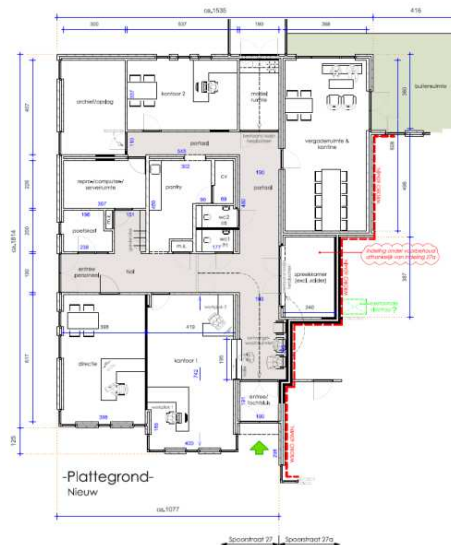
Bedrijfsmiddelen/automatisering/Kantoor

Het automatiseringssysteem (Netwerk) is begin 2013 geheel vervangen. Ook het contract met SG (Tobias) is eind 2012 verlengd met 6 jaar. In 2017 en 2018 nemen we een extra kostenpost op voor onderzoek naar en implementatie van een (eventueel vervangende) ICT toepassing. De besluitvorming daarvan geschiedt begin 2018. De voorbereidingen (demo's en gesprekken) zijn reeds in gang gezet.

Begin 2017 hebben we de beschikking gekregen over het nieuwe kantoor. Het totaal van aankoopprijs + verbouwkosten +/- verkoop oud kantoor was begroot op € 250.000,00. We zijn trots op deze nieuwe locatie, die we hebben kunnen betrekken na een prima verbouwingsproces dat nagenoeg conform planning en binnen het uiteindelijk vastgestelde budget is gerealiseerd.

Na oplevering is het pand (Spoorstraat 27) ten behoeve van de verzekering getaxeerd op een herbouwwaarde van € 465.000,00.

We krijgen veel complimenten van huurders en mensen uit de omgeving.



DB-besluiten 2017

DB-BESLUITEN JANUARI 2017

17-01 BESLUITEN INZAKE NIEUWE KANTOORPAND

DB-BESLUITEN FEBRUARI 2017

17-02 BESLUITEN INZAKE NIEUWE KANTOORPAND

17-03 BESLUITEN UIT HANDEN GEVEN VERKOOP GILDESTRAAT 27

17-04 TOEKENNING BIJDRAGE AAN "ONS THUUS IN BOXMEER"

Meerjarenbegroting 2018-2027

DB-BESLUITEN MAART 2017

- 17-05 PRESTATIEAFSPRAKEN MET GEMEENTE BOXMEER
- 17-06 WONINGMARKTSTRATEGIE LAND VAN CUIJK
- 17-07 BESLUITEN INZAKE NIEUWE KANTOORPAND
- 17-08 VERKOOP RINGOVEN 55, TE OVERLOON

DB-BESLUITEN APRIL 2017

- 17-09 AANKOOP STUK GROND EN OPSTAL BIJ HULDER 7
- 17-10 VERKOOP WONING; HULDER 7, VIERLINGSBEEK
- 17-11 BESLUITEN INZAKE AANSCHAF MEUBILAIR VOOR NIEUWE KANTOORPAND
- 17-12 BESLUITEN INZAKE OPDRACHT TOT TAXATIE GEZONDHEIDSCENTRUM MERLETGAARDE

DB-BESLUITEN MEI 2017

- 17-13 BESLUITEN INZAKE ONTBINDING VERKOOPOVEREENKOMST BEEKSTRAAT 7 TE VIERLINGSBEEK
- 17-14 BESLUITEN INZAKE AANPASSING KELDER EN HUURPRIJSVERLAGING SPOORSTRAAT 12 VIERLINGSBEEK
- 17-15 BESLUITEN INZAKE AANLEGGEN PADEN T.L.V. BUDGET LEEFBAARHEID

DB-BESLUITEN JUNI/JULI 2017

- 17-16 VASTSTELLING BEDRIJFSVOORTGANGSOVERZICHT 1^E PERIODE 2017
- 17-17 BESLUITEN INZAKE KAPPEN VAN BOMEN EN GROENWERKZAAMHEDEN T.L.V. BUDGET LEEFBAARHEID
- 17-18 VASTE AANSTELLING EN AANPASSING ARBEIDSOVEREENKOMST PANIESSE BRANDTS
- 17-19 VERKOOP WONING; GILDESTRAAT 27, HOLTHEES
- 17-20 AANGAAN PILOT PLANMATIG ONDERHOUD/RENOVATIE KEUKENS, BADKAMERS, TOILET

DB-BESLUITEN AUGUSTUS 2017

- 17-21 VASTSTELLING CONCEPT JAARREKENING EN JAARVERSLAG 2016

DB-BESLUITEN SEPTEMBER 2017

- 17-22 BESLUIT INZAKE AANSCHAF KOFFIEVOORZIENING VOOR KANTOOR

DB-BESLUITEN OKTOBER 2017

- 17-23 BESLUITEN HERSTRATEN BRANDGANG EN AANBRENGEN MARKERING T.L.V. BUDGET LEEFBAARHEID
- 17-24 AANZEGGING ONTRUIMING HEIHOEKSCHEWEG 8 TE VIERLINGSBEEK
- 17-25 ONDERTEKENING REGIONAAL HENNEPCONVENANT
- 17-26 VASTSTELLING BEDRIJFSVOORTGANGSOVERZICHT 2^E PERIODE 2017

2.2 Toezicht

In de eerste 10 maanden van 2017 heeft de raad van commissarissen vijf keer vergaderd (1 extra vergadering vanwege de vertraging van het jaarverslag). Voor de laatste periode staat nog 1 vergadering gepland.

Aantal vergaderingen en besluiten tot en met 31 oktober 2017		
Omschrijving	aantal	Besluiten
Raad van Commissarissen 1)	5	13
Directie (DB-besluiten)		26
Algemeen huurdersoverleg 2)	1	
Huurderspanel	3	
Overige bijeenkomsten	0	

- 1) Reguliere RvC vergaderingen
- 2) Algemene huurdersoverleg d.d. 5 april 2017

In de RvC-vergadering van 26 januari 2017 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden. Dit jaar heeft de RvC dit zelf opgepakt. Vorig jaar heeft de evaluatie onder externe begeleiding van Atrivé plaatsgevonden. Dit overleg is tevens gebruikt om de profielschets voor het nieuwe RvC-lid op te stellen. Ook de

Meerjarenbegroting 2018-2027

evaluatie van het functioneren van de directeur-bestuurder heeft plaatsgevonden in de RvC vergadering van 26 januari 2017. Begin 2018 zal de evaluatie wederom onder externe begeleiding plaatsvinden.

In 2018 zullen er naar verwachting 5 of 6 reguliere RvC vergaderingen worden gepland, waarin o.a. het jaarverslag 2017, de voortgangsrapportages (BVO 1 en BVO 2), de lopende en te initiëren nieuwbouwprojecten en de meerjarenbegroting 2019-2028 aan de orde zullen komen.

De RvC bestaat uit de volgende personen

Raad van Commissarissen					
Naam	Functie	maatschappelijke functie	af-tredend	Profiel	lid sinds
I.F.T. Peters	Voorzitter)	Juridisch medewerker	2020	Juridisch	3-10-2016
R.L.J.M. Franssen	Vice voorzitter	MKB adviseur op administratief gebied	2018 1)	Volkshuisvestelijk en juridisch/ Huurderszetel	12-5-2014
H.M.C.A. van Mil	Lid RvC 2)	Maatschappelijk werker/gepensioneerd	2019 1)	Bestuurlijk en sociaal-maatschappelijk/ Huurderszetel	29-8-2011
P.P.M. Nouwen	Lid RvC	Senior Adviseur	2020	Vastgoed	3-10-2016
A.N.G. Willems	Lid RvC	Controller	2021	Financiën, control en juridisch	19-06-2017

1) huurderszetel

2) In 2019 aftredend en niet herbenoembaar

Mevr. I. Peters is in 2017 benoemd tot voorzitter. In de nieuwe statuten is vastgelegd dat de RvC bestaat uit 3 tot 5 personen. Vooralsnog is uitgegaan van aanvulling tot 5 in 2017.

De RvC-leden dienen conform de governance code jaarlijks 5 PE-punten te halen. In 2015 en 2016 en naar verwachting in 2017 is daaraan voldaan. Ook voor 2018 gaan we daar van uit.



RvC Besluiten 2017

RVC-BESLUITEN D.D. 26 JANUARI 2017

- 17-01 BESLUITVORMING WAARNEMING RVC CONFORM STATUTEN
- 17-02 BESLUITVORMIG OPVOLGING RVC-LID EN ROL VOORZITTER
- 17-03 BESLUITVORMIG HUURBELEID 2017

RVC-BESLUITEN D.D. 13 MAART 2017

- 17-04 VOORDRACHT NIEUW RVC-LID
- 17-05 BESLUITVORMING KANTOORPAND(EN)
- 17-06 BESLUITVORMIG HUURBELEID 2017

Meerjarenbegroting 2018-2027

RVC-BESLUITEN D.D. 1 MEI 2017

- 17-07 BESLUITVORMING WAARNEMING RVC CONFORM STATUTEN
- 17-08 BESLUITVORMIG OPSTARTEN OFFERTETRAJECT ACCOUNTANT

RVC-BESLUITEN D.D. 19 JUNI 2017

- 17-09 BENOEMING NIEUWE RVC-LID
- 17-10 BESLUITVORMIG INZAKE GEZONDHEIDSCENTRUM
- 17-11 BESLUITVORMING INZAKE DEFINITIEFASE NIEUW HOLTHEES

RVC-BESLUITEN D.D. 24 AUGUSTUS 2017

- 17-12 VASTSTELLING JAARREKENING EN JAARVERSLAG 2016
- 17-13 BESLUITVORMING INZAKE DEFINITIEF PLAN NIEUWBOUW 6 WONINGEN HOLTHEES

Meerjarenbegroting 2018-2027

3. 2018 en onze relaties

3.1 Gemeente Boxmeer

Met de gemeente Boxmeer heeft over diverse onderwerpen contact/overleg plaatsgevonden. Tezamen met het huurderspanel zijn we in overleg over de prestatieafspraken 2018. Bij dit overleg zijn ook Mooiland en de huurdersorganisatie van Mooiland betrokken. Naar verwachting worden de prestatieafspraken 2018 in december 2017 ondertekend.

In de diverse contacten heeft Wonen Vierlingsbeek meermalen aangegeven open te staan voor de huisvesting van statushouders. Uiteindelijk is er in oktober 2017 voor het eerst sinds vele jaren een woning toegewezen aan een vergunninghouder. De afspraken voor dit beleid worden in 2018 gecontinueerd.



Ambtelijk is in 2017 overleg geweest over een aantal lopende projecten, zoals Hulder 7, Holthees, Spoorstraat en Vortum Mullem.

Daarnaast is er contact geweest over de WOZ waardes en het besluit om net als vorig jaar het bedrijf Previcus in te schakelen om de WOZ waardes nader te beoordelen. Dit project is in oktober afgerond. In dit project was extra overleg met de wethouder noodzakelijk om op één lijn te komen. We hebben de gemeente met hulp van Previcus kunnen overtuigen dat hiermee een win-win situatie is gerealiseerd.

In het kader van schuldhulpverlening is in 2016 opnieuw een samenwerkingsoverkomst afgesloten tussen de gemeente Boxmeer (Plangroep) en Wonen Vierlingsbeek met als doel zorg te dragen dat de huurachterstand niet verder oploopt en de huurder een reële kans krijgt om een oplossing te zoeken voor het probleem van de achterstallige huur.

De afspraak dat schulden in principe geheel kwijtgescholden worden na afloop van de saneringsperiode is aangepast. Wonen Vierlingsbeek kan daar in bijzondere gevallen van afwijken. Van deze uitzondering is in 2017 1 keer gebruik gemaakt. Mogelijk kan dit leiden tot een dwangakkoord.

3.2 ILT (Aw)

Het CFV is per 1 juli 2015 als zelfstandig bestuursorgaan opgeheven. Alle taken (m.u.v. de saneringstaak die gaat naar het WSW en het toekennen van projectsteun naar het ministerie van BZK) zijn overgegaan naar de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw maakt onderdeel uit van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Verantwoording:

Op 15 december 2016 is voldaan aan de verplichting tot aanleveren van de prospectieve informatie aan Copodata middels het insturen van de dPi 2016 en de indiening van het voorlopige scheidingsvoorstel. Deze informatie wordt zowel door het WSW als de Aw gebruikt voor hun toezichtstaak. Volgens het voorlopig oordeel voldoet Wonen Vierlingsbeek aan de gestelde criteria voor verlicht regime. Het definitieve scheidingsvoorstel hebben we voor 1 juli 2017 ingediend. De beoordeling kon echter pas worden afgerond na indiening van de dVi2016. Deze is op 14 september ingediend en in de weken daarna afgerond.

Op 17 oktober 2017 hebben we het vrijstellingsbesluit scheiding DAEB en niet DAEB ontvangen.

Meerjarenbegroting 2018-2027

Beoordeling:

De laatste beoordeling heeft in september 2016 plaatsgevonden. De daarop gebaseerde oordeelsbrief 2016 is eind november 2016 ontvangen. Gezien de vertraagde indiening van de dVi 2016 zal dit nu wat later worden.

In april 2017 is de Aw voor een kennismaking op bezoek geweest. Ze kwamen met name informatie ophalen. In het gesprek is ook aan de orde geweest de regeldruk en lastenverzwaring die met name de kleinere corporaties treft. Ook het onderwerp leefbaarheid is uitdrukkelijk aan de orde geweest. Vastgesteld is dat Wonen Vierlingsbeek voldoet aan de eisen van "Good Governance". Inmiddels is een afspraak gemaakt (13 december 2017) voor het gesprek inzake de Governance check. Dit betreft een gesprek met de directeur-bestuurder en een afzonderlijk gesprek met de RvC.

3.3 WSW

Met het WSW heeft op 25 oktober 2017 een gesprek plaatsgevonden m.b.t. het borgingsplafond en de afstemming van de leningenportefeuille. We verwachten op korte termijn de reactie. Deze zal naar verwachting aansluiten bij de ruimte die afgelopen jaar is toegekend.

Beoordeling:

Het WSW heeft de integrale review 2016 (gebaseerd op de dPi 2015) afgerond en middels een brief (18 juli 2016) haar bevindingen gerapporteerd. De review 2017 is nog niet afgerond.

Gebleken is dat Wonen Vierlingsbeek op de meeste van de 24 risicogebieden geen overmatig risico profiel heeft. Men ziet o.a. de schaalgrootte als een kwantitatief en kwalitatief risico. Men zou daar bij de volgende beoordeling op terugkomen. In het onlangs gevoerde gesprek is dit echter niet aan de orde geweest. Daarnaast wordt belang gehecht aan een gedegen investeringsbegroting waarin ook de investeringen m.b.t. energetische maatregelen worden meegenomen. Zoals uit de ontvangen borgbaarheidsverklaring blijkt, is Wonen Vierlingbeek borgbaar en kunnen we, indien nodig, de benodigde financiering aantrekken.



3.4 Accountant

Controle opdracht accountant:

Bij RvC-besluit 14-14 is besloten de accountant te herbenoemen voor de periode van de jaarrekeningcontrole 2014 t/m 2016. Na afronding van de jaarrekening 2016 is het offertetraject ingezet (bevoegdheid RvC). Gezien de berichtgeving is het momenteel voor de kleine corporatie lastig om überhaupt een accountant te vinden die de controle wil doen.

Deloitte.

De beoogde vaststelling van de jaarrekening 2016 in de RvC vergadering van 1 mei 2017 en daarna 19 juni 2017 kon geen doorgang vinden.

Uiteindelijk heeft vaststelling plaatsgevonden in de RvC vergadering van 24 augustus 2017. Dit vaststellingsbesluit is genomen onder voorbehoud van een goedkeurende verklaring. De accountant heeft in de vergadering van 24 augustus 2017 aangegeven voornemens te zijn deze goedkeurende verklaring af te gaan geven en deze uiteindelijk op 3 oktober 2017 afgegeven.

Meerjarenbegroting 2018-2027

Al met al een intensief en frustrerend proces, dat een relatief fors bedrag aan extra kosten heeft opgeleverd. De begin dit jaar door de accountant gemaakte inschatting (ca. € 35.000,00) in het overleg met de RvC) is ruimschoots overschreden.

Dit wordt deels veroorzaakt door het feit dat we de accountant hebben ingeschakeld voor ondersteuning bij de verwerking van de stelselwijziging in de jaarrekening en doordat vastgoedconsultants moesten worden ingeschakeld voor de beoordeling van de marktwaarde (grote woningcorporaties moeten de woningen laten taxeren) en doordat accountants het dossier moesten laten beoordelen door een onafhankelijke partner. Daarnaast heeft het veel extra tijd gekost. Tijd die kostbaar is en niet besteed kan worden aan andere zaken, die daardoor in het gedrang komen.

We gaan ervan uit dat het controle traject m.b.t. de jaarrekening 2017 in 2018 een stuk soepeler zal verlopen (en tegen aanmerkelijk lagere kosten). De opdracht aan de huidige accountant liep af met de controle van de jaarrekening 2016. Het offerte traject voor de volgende periode loopt. De RvC zal in de novembervergadering hierin een besluit nemen.

3.5 Mooiland/Regio

Vanaf begin 2016 zijn we gezamenlijk opgetrokken met Mooiland en de beide huurdersorganisaties in het overleg op het gebied van prestatieafspraken (vastgesteld op 12 december 2016) met de gemeente Boxmeer. Inmiddels is het traject voor de prestatieafspraken 2018 opgestart met als doelstelling de prestatieafspraken 2018 in december 2017 vast te stellen.

De Minister heeft in 2016 de regio indeling definitief vastgesteld. Voor ons geldt regio Noordoost Brabant. Mooiland heeft een verzoek bij de Minister ingediend om toestemming te krijgen voor investeringen in Nijmegen. De Minister heeft besloten deze toestemming niet te verlenen.

Dit zou mogelijk ook kunnen gaan spelen voor Vierlingsbeek, mochten de plannen om te bouwen in Smakt concreter worden. Gezien het besluit t.a.v. Mooiland, zal dit waarschijnlijk weinig uithalen. Wel is aan de gemeente Venray gevraagd, gemotiveerd aan te geven waarom en op basis van welke inschattingen men een verzoek hiertoe bij Wonen Vierlingsbeek zou willen neerleggen. Gezien de laatste contacten daarover verwachten we dat dit niets zal opleveren. Het project is dan ook niet opgenomen in de meerjarenbegroting.

Alle gemeenten en woningcorporaties in Oost-Brabant hebben gezamenlijk met een aantal betrokken partijen (o.a. politie, netbeheerders) een eenheidsconvenant hennep opgesteld.

Dit document levert o.a. een sluitende juridische basis om informatie te delen. Het is daarnaast een protocol om met de eigen partners verdere afspraken te kunnen maken.

Het document is op 31 oktober 2017 door de corporatiebestuurders getekend en wordt mede ondertekend door alle burgemeesters. Het convenant treedt 1 januari 2018 in werking.

3.6 Domaas

Domaas is een samenwerkingsverband tussen een aantal kleine woningcorporaties in Limburg. Gezamenlijk bezitten de corporaties meer dan 18.000 verhuureenheden. Domaas is een samentrekking van Domus en Maas. Wonen aan de Maas. Wonen Vierlingsbeek is de enige Brabantse corporatie in dit overlegorgaan.



De corporaties in dit samenwerkingsverband kiezen zowel voor zelfstandigheid als voor samenwerking. Vertrekpunt is het vertrouwen in eigen kracht. De kracht van kleine corporaties is dat ze een sterke lokale binding hebben en dicht bij hun klanten staan. Door zelfstandigheid en eigen identiteit te

Meerjarenbegroting 2018-2027

behouden, blijft ook de lokale binding intact maar kan wel doelmatiger worden gewerkt. Als gevolg van een aantal fusieprocessen daalt het aantal deelnemers. Begin 2015 waren het er nog 18, nu nog 15 en dit aantal daalt nog door lopende fusieprocessen.

Samenwerking wordt gerealiseerd door kennis en kunde uit te wisselen en gezamenlijk projecten op te pakken. Doel is het verbeteren van het bedrijfsmatig en maatschappelijk rendement.

Voorbeelden hiervan in 2016 zijn o.a. de evaluatie van de in 2015 gezamenlijk opgepakte visitatie en het uitwerken van het huurderstevredenheidsonderzoek met KWH dat in 2016 van start is gegaan. In 2017 heeft de samenwerking tot nu toe geresulteerd in diverse themabijeenkomsten, waarmee tevens voldaan kan worden aan het behalen van voldoende PE-punten.

Meerjarenbegroting 2018-2027

4. 2018 en onze klanten

4.1 Algemeen

4.1.1 Het aanbod

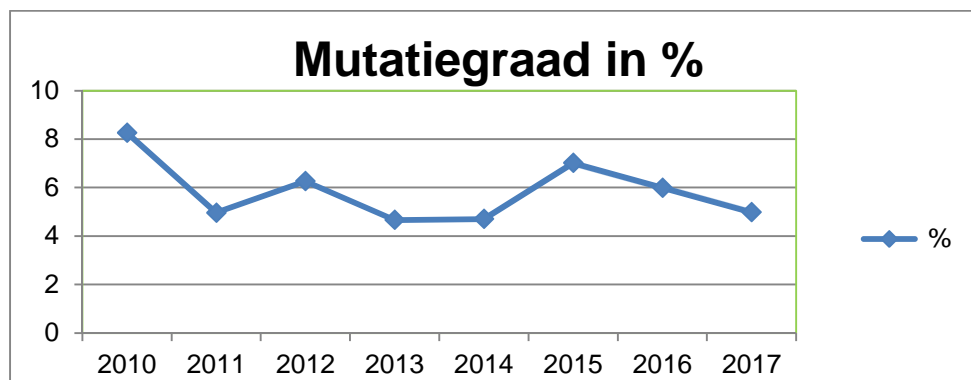
Tot en met 31-10-2017 zijn 20 woningen leeggekomen (vertrekdatum tussen 01-01-17 en 31-10-17) en opnieuw verhuurd aan woningzoekenden. Vorig jaar waren dit in de vergelijkbare periode 22 woningen. 1 woning betrof een woning die niet geadverteerd is, maar is toegewezen aan een statushouder.

	1e periode	2e periode	3e periode	hele jaar	won 1)	% 2)
2010	15	9	16	40	484	8,26
2011	9	5	10	24	484	4,96
2012	4	7	20	31	495	6,26
2013	8	8	7	23	494	4,66
2014	9	8	6	23	489	4,70
2015	16	8	10	34	485	7,01
2016	6	11	12	29	484	5,99
2017	9	9	2	20	482	4,98

1) Aantal verhuureenheden excl. gezondheidscentrum (dus alleen woningen)

2) 2017 o.b.v. aantal mutaties 1e 10 maanden

De mutatiegraad bedraagt tot nu toe in 2017 4,98%. Naar verwachting zal dit cijfer uiteindelijk uitkomen op ca. 6% (rekening houden met 8 mutaties in de komende 2 maanden; er zijn inmiddels 4 woningen met een mutatedatum in november opgezegd). Dit cijfer blijft redelijk constant.



Wij zien momenteel geen directe aanleiding om te veronderstellen dat de mutatiegraad in 2018 fors zal stijgen. Wel zien we in de afgelopen maand een (incidenteel) hoog aantal mutaties.

4.1.2 Nieuwbouw

In de prestatieafspraken met de gemeente Boxmeer is o.a. opgenomen dat het aantal sociale huurwoningen de komende jaren niet zal dalen, maar licht stijgen. Gezien het feit dat we er (vanaf begroting 2018) vanuit gaan dat er gemiddeld 1 woning per jaar verkocht wordt, dienen er dus ook jaarlijks woningen (kleine projecten) toegevoegd te worden.

In 2016 zijn de laatste nieuwbouw huurwoningen (10 levensloopbestendige woningen in Vierlingsbeek, ter vervanging van de 8 gesloopte seniorenwoningen in de Merletgaarde) opgeleverd aan de huurders.

Meerjarenbegroting 2018-2027

In Holthees waren we in gesprek over de mogelijkheid om 5 huurwoningen te realiseren. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een definitief plan voor 6 betaalbare huurwoningen (4 eengezinswoningen, 1 seniorenwoning en 1 startersappartement). We zitten nu in de afrondende fase en gaan er van uit begin 2018 met de bouw te kunnen starten.

We waren in overleg met de gemeente Boxmeer, de dorpsraad en een ontwikkelaar over de realisatie van 8 (uiteindelijk 4) huurwoningen in Vortum Mullem. Deze plannen zijn vooralsnog geparkeerd aangezien er op dit moment voor deze huurklasse (en voor de koopwoningen) geen behoefte voor deze woningen kon worden aangetoond. Het plan is in de begroting doorgeschoven naar 2018 (5 kleinere eengezinswoningen in een lagere huurklasse).

Hoewel er nog geen definitieve besluiten zijn genomen, hebben we wel besloten de realisatie van deze plannen in de begroting mee te nemen. Inclusief de daarmee gemoeide (rekenkundige) onrendabele top. Eventuele plannen voor een mogelijke locatie in Smakt (5 egw) zijn niet meer opgenomen.

Wel hebben we het plan om Spoorstraat 27a te verbouwen tot 2 startersappartementen meegenomen in de begroting. De onderzoeksfase loopt momenteel. We hopen begin 2018 de besluitvorming te kunnen afronden.

4.1.3 De vraag

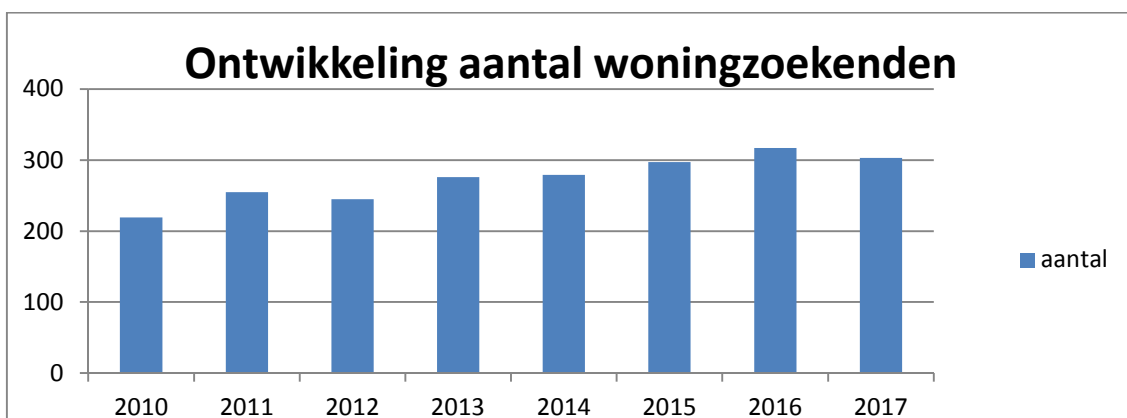
Op 31 december 2016 stonden 317 personen ingeschreven als woningzoekende. Op 31 oktober 2017 bedraagt het aantal actieve woningzoekenden 303.

Ontwikkeling aantal (ingeschreven) woningzoekenden:

	1-jan	nieuw	uitgeschreven	woning toe gewezen 2)	31-dec
2010	200				219
2011	219				255
2012	255				245
2013	245	91	-37	-23	276
2014	276	67	-41	-23	279
2015	279	76	-31	-27	297
2016	297	102	-43	-39	317
2017	317	53	-48	-19	303

1) 2017 betreft aantallen per 31 oktober, gegevens overige jaren per 31 december

2) Aantal toegewezen woningen kan afwijken van mutaties, o.a. a.g.v. toewijzing in andere periode/soc.pl



De woningzoekenden worden jaarlijks aangeschreven met de vraag of ze nog actief ingeschreven willen blijven. Ook indien men na een herinnering niet reageert wordt men uitgeschreven als woningzoekende.

Meerjarenbegroting 2018-2027

Middels de opschoningsronde proberen we ook extra informatie op te halen bij de woningzoekenden, zodat we meer zicht krijgen in de woonwensen. Er zullen extra vragen gesteld worden die het ons mogelijk maken het bestand aan ingeschreven woningzoekende beter te analyseren.

4.1.4 Vraag in relatie tot aanbod

Op de 19 advertenties m.b.t. de tot 31 oktober 2017 gemuteerde woningen zijn 83 reacties binnengekomen. 1 woning is niet geadverteerd i.v.m. (conform prestatieafspraken) toewijzing aan een vergunninghouder. Gezien de stijging van het aantal woningzoekenden en de daling van het aantal mutaties zouden we een stijging van het gemiddeld aantal reacties mogen verwachten. Dit blijkt in de praktijk (nog) niet zo te zijn. Wel moet er natuurlijk rekening worden gehouden met een aantal preventieve inschrijvers (jongeren en senioren).

	1e periode	2e periode	3e periode 1)	totaal 2017	adres
Aantal adv.	9	9	1	19	
Aantal reacties	44	36	3	83	
Gemiddeld	4,9	4,0	3	4,4	
Hoogste	9	10	3	10	Snejspad 45 Overloon
Laagste	1	1	3	1	Merletgaarde 17 Vierlingsbeek t Veld 14c Vierlingsbeek

1) t/m 31 oktober

Wel viel op, dat de "wachtijd" (inschrijfduur vóór woningtoewijzing) van degenen aan wie de woning uiteindelijk wordt toegewezen ten opzichte van vorig jaar weer iets gedaald is (van ca 3 jaar naar ca. 2,5 jaar). Daar zat 1 uitschieter van 285 maanden bij. Exclusief deze woning is de gemiddelde inschrijfduur 15 maanden).

Van de woningen die in 2017 zijn toegewezen, had één kandidaat een inschrijftijd van meer dan 23 jaar (Vierlingsbeek; 6 reacties op deze woning). Voor één toewijzing gold een inschrijftijd van 1 maand en voor 2 woningen 2 maanden.

Het komt nog steeds voor dat iemand zich pas inschrijft als een woning waarin hij/zij geïnteresseerd is geadverteerd wordt. Reageren kan echter pas op de eerstvolgende gepubliceerde advertentie na inschrijving.

Toewijzingsbeleid

De vrijgekomen huurwoningen worden verdeeld volgens het zogenaamde aanbodmodel en te huur aangeboden via de website van Wonen Vierlingsbeek en (tot begin dit jaar) via advertenties in het Boxmeers Weekblad, een regionale krant die huis-aan-huis wordt verspreid.

Op deze advertenties kan alleen worden gereageerd door woningzoekenden die bij Wonen Vierlingsbeek zijn ingeschreven. Vanaf voorjaar 2017 wordt de vrijgekomen woning alleen nog op de website gepubliceerd.

Ter bepaling van de volgorde is de opgebouwde woonduur bij doorstromers of de inschrijfduur bij starters van belang.

Doorstromers zijn zij die na verhuizing een zelfstandige huurwoning van Wonen Vierlingsbeek achterlaten, die aansluitend weer voor verhuur beschikbaar komt. In alle overige gevallen is men een starter op de woningmarkt.

In 2015 is besloten het verhuurbeleid aan te passen. Zo is de voorrang vervallen voor woningzoekenden met binding met één van de dorpen waar we woningen verhuren en de voorrang die gold voor inwoners uit de 4 kleine kernen (in hun kern) op andere woningzoekenden. Daarmee is ook de noodzaak vervallen om economische binding toe te kennen.

Tevens is de mogelijkheid gecreëerd om (maximaal) 2 woningen per jaar toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld kandidaten die worden aangedragen door Aksent of via het zorgmij-

Meerjarenbegroting 2018-2027

ders overleg. Daarvan is in 2015 1 keer gebruik gemaakt (Aksent/Merletgaarde) en in 2016 en 2017 geen enkele keer.

In overleg met Mooiland zijn de urgentieregelingen in 2016 afgeschaft. Wonen Vierlingsbeek heeft echter wel een besluit genomen over de medische urgentie RvC-besluit 16-22.

Voorrang op andere woningzoekenden is uitsluitend mogelijk wanneer zelfstandig wonen in de huidige woning door ziekte of ongeval niet meer mogelijk is, de huidige woning is redelijkerwijs niet aan te passen en er is sprake van een acute situatie of een situatie waarbij het aannemelijk is dat de toestand van de betreffende persoon niet zal verbeteren en/of zal verslechteren. Aan dit beleid zijn verder een aantal voorwaarden gekoppeld.

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat we medewerking verlenen aan voorrang voor huisvesting van vergunninghouders. In 2017 is dit één keer toegepast.

De overheid heeft met het passend toewijzen (ingegaan per 1 januari 2016) druk gelegd op het toewijzingsbeleid. Wonen Vierlingsbeek zou op basis van de praktijk bekijken of hier specifiek beleid voor nodig is. Gezien de ervaringen tot nu toe is aanpassing van beleid (nog) niet nodig. Vooralsnog zullen de woningen binnen de vastgestelde criteria worden aangeboden.

In het kader van de prestatieafspraken 2018 is voorgesteld (pilot), woningen met een huurprijs beneden de € 414,02 bij voorrang toe te wijzen aan jongeren tot 23 jaar. Wonen Vierlingsbeek wil aan deze pilot meedoen. De exacte voorwaarden hiervoor moeten nog worden uitgewerkt.

Daarnaast is in 2017 besloten om voor het nieuwbouwproject Holthees voorrang te verlenen aan de ingeschreven woningzoekenden die in de initiatieffase aangegeven hebben geïnteresseerd te zijn in deze woningen. Dit zal mogelijk ook gelden voor het project in Vortum Mullem.

4.1.5 Verhuur overige verhuureenheden

Sinds eind 2012 verhuurt Wonen Vierlingsbeek 3 verhuureenheden niet zijnde woningen in de Merletgaarde. Deze worden verhuurd aan een huisarts, een fysiotherapeut en een tandarts.

De huurders van dit gezondheidscentrum hebben contact gezocht om in gesprek te komen over eventuele koop van dit onroerend goed. In de in 2012 afgesloten huurcontracten is een koopoptie (tegen marktwaarde) opgenomen. De keus ligt bij de huurder. Wonen Vierlingsbeek heeft weinig (tot geen) mogelijkheden om dit tegen te houden. Inmiddels zijn de panden getaxeerd. Het overleg hierover loopt nog.

Tevens is dit proces afgestemd met het WSW en de Aw. De vraag is of toestemming vooraf noodzakelijk is. Het WSW heeft reeds aangegeven dat geen toestemming vereist is. We hopen begin 2018 meer duidelijkheid hierin te hebben.



4.1.6 Individuele huurtoeslag

Per 1 januari 2014 bedraagt de maximale huurgrens om voor huurtoeslag in aanmerking te komen

Meerjarenbegroting 2018-2027

€ 710,68. Deze grens is door de overheid voor een aantal jaren bevroren op dit niveau. De enige woning die boven deze grens ligt, is de woning (Spoorstraat 12) die wordt verhuurd als gezinsvervangend tehuis. Deze vhe wordt derhalve gezien als Daeb.

In het verleden konden huurders de huurtoeslag waar zij recht op hebben rechtstreeks via Wonen Vierlingsbeek laten uitbetalen. Deze mogelijkheid is per 2014 komen te vervallen. Dit heeft uiteindelijk niet geleid tot een stijging van de huurachterstanden.

We hebben echter nu helaas geen zicht (meer) op het aantal huurders dat gebruik maakt van huurtoeslag. Landelijk ligt het percentage rond de 30%. We hebben de indruk dat dit in ons gebied een stuk lager ligt (10/15%).

4.2 Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

4.2.1 Bewonersparticipatie

In het BBSH is in één of andere vorm een huurdersbelangenorganisatie voorgeschreven. Wonen Vierlingsbeek heeft sinds eind 2015 een huurderspanel. De formele samenwerkingsovereenkomst is ondertekend op 5 november 2015.

Het huurderspanel is in 2017 3 keer bij elkaar geweest. Voor 2018 staan in principe ook 3 á 4 bijeenkomsten gepland.

In deze bijeenkomsten hebben zij hun mening kunnen geven over o.a. de volgende onderwerpen:

- Rolwisseling huurdersvertegenwoordiging in RvC
- Huurbeleid 2017 en uitgangspunten huurbeleid 2018
- Concepttekeningen Nieuwbouwplannen
- Meerjaren onderhoudsbegroting 2018-2027
- Toewijzingsbeleid

Daarnaast zijn de bedrijfsvoortgangsoverzichten 2017 (BVO 1 en 2) en het jaarverslag 2016 besproken. Het huurderspanel is daarnaast actief betrokken bij het traject van de prestatieafspraken met de gemeente Boxmeer en heeft de samenwerkingsovereenkomst mede ondertekend.

Het huurderspanel bestaat uit de volgende personen (1 vacature).

Naam	Woonplaats
Mevrouw I. van Sambeek	Vierlingsbeek
De heer C. Frederix	Vierlingsbeek
De heer E. Langenkamp	Holthees
Mevrouw I. Reijnders	Vierlingsbeek
De heer J. Hendriks	Vierlingsbeek
De heer J. Pingen	Holthees

De vacature was in 2017 ingevuld, maar aangezien deze persoon gaat verhuizen is dit uiteindelijk niet doorgegaan.

De algemene huurdersvergadering

Eenmaal per jaar worden de huurders van Wonen Vierlingsbeek uitgenodigd voor een algemene huurdersvergadering. Deze heeft voor het laatst plaatsgevonden op 5 april 2017.

In overleg met het huurderspanel en de RvC moeten we nog bepalen of het huurdersoverleg een vervolg krijgt (en zo ja in welke vorm) nu we een huurderspanel hebben. We hebben in ieder geval vastgesteld, dat het dan in een andere periode van het jaar zal zijn.

Overig overleg

De directeur-bestuurder neemt deel aan een aantal overlegorganen.

Meerjarenbegroting 2018-2027

Domaas directeuren overleg
Domaas overleg financials
MKW directeurenoverleg
NVBW Nederlandse vereniging van bestuurders van woningcorporaties
Wergroep wonen Land van Cuijk

De medewerkster verhuur en bewonerszaken participeert in het zorgmijders overleg en het Domaas verhuurdersoverleg. Onze opzichter neemt deel in de Domaas groep techniek.

4.2.2 Bezwarencommissie

Wonen Vierlingsbeek heeft in het verleden samen met Mooiland de regionale geschillencommissie Regio Maasland gevormd. Met de vaststelling van de nieuwe woningwet is er nieuwe regelgeving van toepassing voor geschillenbeslechting. De Minister wil dat er één landelijk klachtenreglement (naar voorbeeld van het Aedes reglement) komt voor alle woningcorporaties en dat er één landelijke klachtencommissie (of hooguit enkele regionale klachtencommissies), ingesteld wordt.

Mooiland heeft in 2015 de geschillencommissie Regio Maasland omgevormd tot de bezwarencommissie Mooiland. Wonen Vierlingsbeek heeft besloten hieraan deel te nemen. Evenals in voorgaande jaren is er in 2017 geen geschil, waarbij Wonen Vierlingsbeek betrokken is, voorgelegd.

4.3 Leefbaarheid

In de begroting 2017 was € 47.000,00 opgenomen als kosten leefbaarheid. Dit in tegenstelling tot de jaren daarvoor (gemiddeld ca € 20.000,00). De verhoging is gebaseerd op het feit dat Wonen Vierlingsbeek in het ondernemingsplan heeft opgenomen dat we meer zouden willen uitgeven aan leefbaarheid.

Dit bedrag is gebaseerd op de bekende uitgavenposten die ten laste van dit budget kwamen, rekening houdend met nieuwe initiatieven vanuit de kernen. Hoewel 2017 nog nauwelijks nieuwe initiatieven heeft opgeleverd, houden we dit vooralsnog aan in de meerjarenbegroting.

De werkelijkheid ziet er echter geheel anders uit aangezien in de woningwet is omschreven wat nog wel aan leefbaarheid mag worden gedaan qua uitgaven. Het dient een directe relatie te hebben met het woningbezit en/of de sociale (veiligheid) omgeving daarvan. De Aw heeft Wonen Vierlingsbeek in 2016 aangesproken op een aantal uitgaven die niet aan deze regelgeving voldoen. De belangrijkste daarvan is de jaarlijkse bijdrage aan de bibliotheek in Vierlingsbeek en Overloon. Deze zijn dan ook stopgezet. Ook bijdragen aan kleinschalige projecten, zoals Jeu de boules baan ed. zijn niet meer toegestaan.

Leefbaarheid is dan ook een terugkerend agendapunt van de RvC vergadering. We zijn nog zoekende naar hoe hier mee om te gaan. Mogelijk kunnen we het huurderspanel hierin een rol geven.

Nieuwe initiatieven

We hebben besloten in 2017, in het kader van leefbaarheid wederom een bijdrage beschikbaar te stellen aan het platform "Ons Thuus". Dit is een online dorpsplein voor inwoners van de gemeente Boxmeer waar mensen en activiteiten elkaar kunnen vinden: "Vinden en Verbinden". Daarnaast is budget gereserveerd voor het opknappen van de achterpaden bij de nieuwbouw Merletgarde en het realiseren van een pad tussen het gezondheidscentrum en ons nieuwe kantoor. Daarmee is tevens het parkeerterrein bij onze woningen ontsloten richting Spoorstraat.

Dorpsvisies

Het doel van dit project is, om de dorpskernen waar Wonen Vierlingsbeek actief is, leefbaar te houden en de leefbaarheid verder te versterken.

Meerjarenbegroting 2018-2027

Wonen Vierlingsbeek vormde samen met de gemeente Boxmeer en Pantein de regiegroep, maar de dorpen zijn zelf verantwoordelijk voor het opstellen van de dorpsvisies en de uitvoering van de acties, waardoor een en ander breed gedragen wordt in de dorpen. December 2013 zijn de dorpsvisies definitief vastgesteld, waarna het project in 2014 een vervolg heeft gekregen met informatieavonden in een aantal kernen. In de jaren erna hebben de dorpsraden geen behoefte gehad aan extra informatieavonden.

Tuinonderhoud

Bij een aantal complexen worden de algemene tuinen in opdracht en voor rekening van Wonen Vierlingsbeek onderhouden. Ook dit geschiedt in het kader van leefbaarheid. De jaarlijkse kosten daarvan bedragen ongeveer € 6.500,00 (o.a. Merletgaarde, Engelseweg en Ringoven).

De regelgeving beperkt echter wel de mogelijke doelen. We zullen daar zorgvuldig naar moeten kijken. Veiligheid van de woningomgeving en daarmee extra inzetten op het politiekeurmerk wonen (PKVW) zal nader onderzocht worden.

Leefbaarheid in breder perspectief

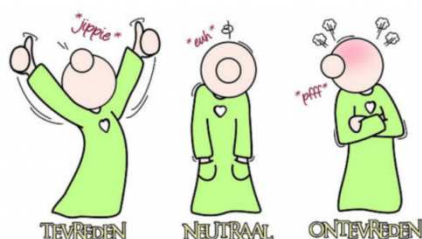
Naar aanleiding van de in LvC-verband georganiseerde bijeenkomst "Festival der kernen", hebben we bevestiging gevonden in de uitgangspunten van ons ondernemingsplan. Leefbaarheid moet je breder zien als alleen de specifieke uitgaven zoals groen in wijk e.d.. Het pro-actief inspelen op de gevoelens in de kernen en zorgen dat er op tijd aanbod is van het juiste type woning is een zeer belangrijk aspect om een kern leefbaar te houden. Combinaties van projecten voor jong en oud. Pro actief inspelen op hetgeen komt uit de begin volgend jaar door de gemeentes in het LvC vast te stellen woningmarktstrategie!

We staan er financieel zeer goed voor en moeten dan ook iets minder spastisch doen over, of er wel voldoende vraag in de kleine kern is. Niet bang voor leegstand bij het ontwikkelen van kleine volumes. Het aanbod creëert zijn eigen vraag en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid in die kleine kern.

4.3.1 Huurderstevredenheidsonderzoek

In Domaas verband is gezamenlijk gekeken naar een methodiek die voldoet aan wat we verwachten van een huurderstevredenheidsonderzoek, die bruikbaar is (vanaf 2016) voor de Aedes benchmark, laagdrempelig is en tegen beperkte kosten kan worden uitgevoerd.

De gegevens voor de Aedes Benchmark worden deels automatisch aangeleverd vanuit de KWH deelname (huurderstevredenheid) en vanuit de via de dVi 2016 aangeleverde gegevens. Een aantal aanvullende gegevens zijn in oktober (vertraagd door vertraging bij de afronding van de jaarrekening) via de daarvoor bestemde portal aangeleverd.



Wonen Vierlingsbeek doet sinds 2014 mee aan de door Aedes geïnitieerde benchmark. De huurders beoordeelden Wonen Vierlingsbeek in 2017 met mooie cijfers.

Prestatieveld Huurdersoordeel	2017	2016
Nieuwe huurders	8,3	8,8
Huurders met reparatieverzoek	8,1	8,0
Vertrokken huurders	8,6	8,0

Meerjarenbegroting 2018-2027

4.3.2 PR

Wonen Vierlingsbeek wil ook graag meer aan de weg timmeren. Enerzijds met advertenties (naast die van de koop- en huurwoningen), maar ook naamsbekendheid via plattegrondinformatiekasten (bij binnenkomst in Vierlingsbeek). Hiervoor is in totaliteit een budget opgenomen van € 5.000,00. We doen niet aan sponsoring van verenigingen e.d. maar dat wil niet zeggen dat we niets doen. Elk verzoek zal op zijn meerwaarde worden beoordeeld. Indien er een leefbaarheidsaspect aan zit worden deze kosten gedekt uit het budget leefbaarheid.

De **nieuwe website** die eind 2015 is gelanceerd, zal ook in 2018 verder worden geoptimaliseerd. Daar waar mogelijk zullen er digitale formulieren worden opgenomen (nu alleen contactformulier en melding van een technische storing). Daarnaast wordt bekeken of er een inlogdeel voor het huurderspanel kan worden gerealiseerd. Dit zal mede afhangen van de keuze die in 2018 wordt gemaakt voor het nieuwe automatiseringssysteem.

4.4 Visitatie

Leden van Aedes zijn verplicht om zich één keer per vier jaar te laten visiteren. Woningcorporaties laten een visitatie uitvoeren om zich te verantwoorden over de keuzes die ze maken en over hun maatschappelijk presteren. Aedes handhaaft de naleving van de vierjaarlijkse visitatieplicht actief. Als leden zich niet tijdig laten visiteren en hiervoor geen tijdelijke dispensatie hebben, spreekt Aedes hen hierop aan. Aan het niet naleven van deze plicht zijn sancties gekoppeld.

Wonen Vierlingsbeek heeft zich in 2015 laten visiteren. Hiervoor hebben we ons geconformeerd aan de offerte die in Domaas verband is uitgebracht. Het traject van de visitatie is afgerond met de rapportage op 16 juli 2015. In 2018 zullen we (wellicht in Domaas verband) wederom een visitatietraject gaan opstarten dat uiteindelijk in 2019 zal worden afgerond.

Meerjarenbegroting 2018-2027

5. 2018 en ons bezit

5.1 Samenstelling van het bezit

5.1.1 Woningen

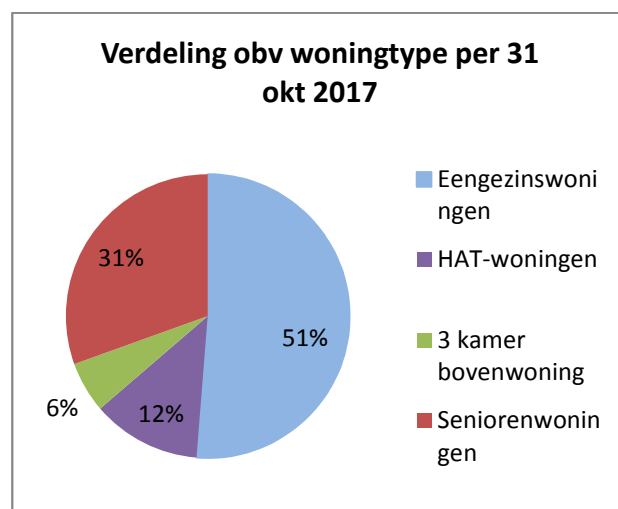
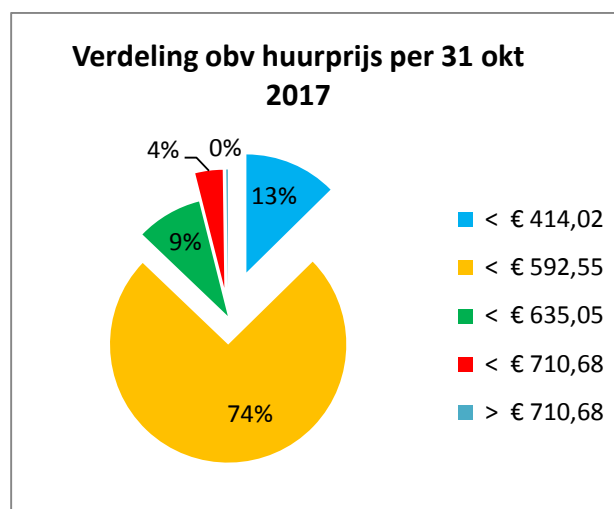
Het woningbezit is per 31 oktober 2017 als volgt samengesteld:

Voorraad huurwoningen per 31 oktober 2017						
Categorie	Goedkoop < € 414,02	Passend < € 592,55	Betaalbaar < € 635,05	Duur < € 710,68	Overig > € 710,68	Totaal
Eengezinswoningen	1	208	24	13	1	247
HAT-woningen	53	7	0	0	0	60
3 kamer bovenwoning	1	26	0	1	0	28
Seniorenwoningen	6	118	19	4	0	147
Totaal per 31-10-2017	61	359	43	18	1	482

Totaal per 31-12-2016	61	357	47	18	1	484
------------------------------	----	-----	----	----	---	-----

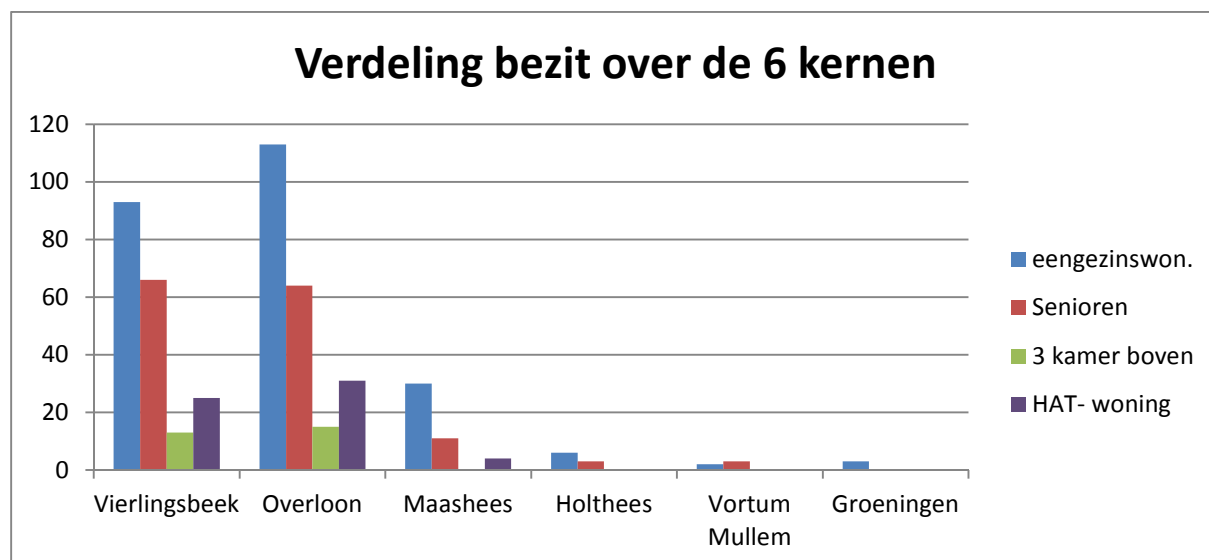
Totaal per 31-12-2015	64	360	48	12	1	485
------------------------------	----	-----	----	----	---	-----

Mutatie t.o.v. 31 december 2016 betreft 2 verkochte woningen.



Verdeling van het bezit over de zes kernen:

Verdeling over 6 kernen per 31 oktober 2017					
Categorie	eengezinswon.	Senioren	HAT- woning	3 kamer boven	Totaal
Vierlingsbeek	93	66	25	13	197
Overloon	113	64	31	15	223
Maashees	30	11	4	0	45
Holthees	6	3	0	0	9
Vortum Mullem	2	3	0	0	5
Groeningen	3	0	0	0	3
Totaal per 31-10-2017	247	147	60	28	482



5.1.2 Overige verhuureenheden

Naast woningen exploiteert Wonen Vierlingsbeek ook nog andere verhuureenheden.

Dit betreft: 3 verhuureenheden in de Merletgaarde (gezondheidscentrum)
Deze worden verhuurd aan een huisarts, een tandarts en een fysiotherapeut.
Deze eenheden zijn gekwalificeerd als DAEB (maatschappelijk onroerend goed)

Daarnaast wordt 1 woning (opgenomen bij woningen) verhuurd aan Aventurijn. Het betreffende echtpaar exploiteert in deze woning een gezinsvervangend tehuis. (betreft de woning met huur > € 710,68 die wel wordt aangemerkt als DAEB bezit)

5.1.3 Toevoeging huurwoningen

Er zijn in 2017 geen woningen toegevoegd aan het bezit van Wonen Vierlingsbeek. 29 november 2016 zijn de laatste nieuwbouwwoningen (10 nieuwbouwwoningen Vierlingsbeek) opgeleverd. Deze kwamen in de plaats van 8 gesloopte woningen. Daarnaast zijn er in 2017, 2 woningen verkocht en getransporteerd.

Indien ook de 3 nieuwbouwprojecten (Holthees, Vortum Mullem en Vierlingsbeek) waarover we in gesprek zijn of in 2018 gaan, doorgaan vinden, kan er een totale toevoeging van 13 woningen plaatsvinden in de komende 2 jaar. Na aftrek verkoop (1 per jaar) dus 11.

5.1.4 Aankopen

Er zijn in 2017 geen woningen aangekocht. Wel is het pand Spoorstraat 27a begin 2017 aangekocht. Dit in relatie met de aankoop van Spoorstraat 27 dat verbouwd is als ons nieuwe kantoor. Er is een plan in voorbereiding om Spoorstraat 27a te verbouwen tot 2 appartementen.

5.1.5 Verkopen

In de RvC vergadering van 14 januari 2013 heeft Wonen Vierlingsbeek het verkoopbeleid vastgesteld. In de meerjarenbegroting werd voor de eerste 5 jaar rekening gehouden met de verkoop van 2 wonin-

Meerjarenbegroting 2018-2027

gen per jaar (daarna 1 woning per jaar). Dit verkoopbeleid is opgesteld om voldoende middelen te kunnen genereren om de toekomstige verhuurdersheffing (deels) te kunnen financieren en om trouwe huurders de mogelijkheid te geven hun huurhuis te kopen.

De lijst bestond uit 65 woningen, waaraan er in de afgelopen jaren, 4 zijn toegevoegd. Er zijn inmiddels 18 woningen verkocht. Er staan dus nog 51 woningen op de lijst.

In Vortum Mullem zijn vooruitlopend op de nieuw te bouwen woningen 2 huurwoningen toegevoegd. (Luinbeekweg 8 en 10) Deze waren in het verleden nog niet toegevoegd vanwege het beperkt aantal huurwoningen in Vortum Mullem. De boekwinst van de verkopen kan echter ingezet worden om nieuwbouw te realiseren. De afgelopen jaren zijn reeds 2 woningen verkocht in Vortum Mullem. Daar kunnen we dus ook iets voor terug doen.

Stand van zaken verkochte huurwoningen:

Verkochte woningen (bestaand)	Totaal 1) won. per 01-04-13	potentieel te verkopen 2)	begroot t/m 2017	verkocht, incl. nog te transporteren	waarvan nog te transporteren ³⁾	feitelijke verkoop tgv resultaat	opgezegd/ te koop staande woningen
Vierlingsbeek	202	28		7		7	
Overloon	230	29		7		7	
Maashees	46	6		1		1	
Holthees	10	1		1		1	
Vortum Mullem	7	4		2		2	
Groeningen	4	1					
Totaal per 31 oktober 2017	499	69	11	18	0	18	0
In 2017			2	2	0	2	0
t/m 31 december 2016			9	18	2	16	1

1) excl. gezondheidscentrum/aantal voor start verkoopbeleid

2) incl. de later toegevoegde woningen

3) 1 verkooptransactie is uiteindelijk in 2017 niet doorgegaan (ontbindende voorwaarde)

Te koop:

Er staan momenteel geen huurwoningen te koop.

In 2016 is besloten het verkoopbeleid voorsnog op dezelfde voet voort te zetten. Met ingang van 2018 wordt uitgegaan van gemiddeld 1 woning per jaar. Dit geeft voldoende ruimte voor het vernieuwen van het bezit door kleinschalige nieuwbouw. Wel is besloten de kortingsregeling per 1 januari 2017 aan te passen. Er is een staffel ingesteld waarbij de woonduur het kortingspercentage bepaald. De maximale korting is gehandhaafd op 10%.

Verkocht en getransporteerd:

2013:	Gen. Whistlerlaan 10 St. Cornelisstraat 43 Laurentiusstraat 41 J. de Rooijstraat 2 Laurentiusstraat 31	Overloon Vortum Mullem Vierlingsbeek Overloon Vierlingsbeek	2014:	Bergkampweg 1 Laurentiusstraat 12 Theobaldusweg 55 Jenniskensstraat 9	Overloon Vierlingsbeek Overloon Vierlingsbeek
2015:	Laurentiusstraat 45 Laurentiusstraat 47 Frank van Bijnenstraat 7 Frank van Bijnenstraat 16	Vierlingsbeek Vierlingsbeek Overloon Overloon	2016	A. van Burenstraat 2 St. Cornelisstraat 28 Hulderstraat 3	Vierlingsbeek Vortum Mullem Maashees
2017	Theobaldusweg 49 Gildestraat 27	Overloon Holthees			

Meerjarenbegroting 2018-2027

5.1.6 Sloop

Er zijn in 2016 8 woningen gesloopt in de Merletgaarde. Hiervoor in de plaats zijn 10 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Er zijn geen plannen om nog andere woningen te slopen.

5.2 Onderhoud

5.2.1 Inleiding

De meerjaren onderhoudsbegroting zoals die wordt gehanteerd geeft aan welke onderhoudskosten de komende 10 jaar worden verwacht. De uitgangspunten en met name de onderdelen waaruit deze onderhoudsbegroting is opgebouwd, zijn met de inventarisatie door Duvama opnieuw vastgesteld en verwerkt in de meerjaren onderhoudsbegroting. Het gehele bezit is geïnventariseerd. De gegevens zijn ingevoerd in ons primaire systeem.

In 2017 hebben we vastgesteld dat dit systeem te bewerkelijk is. We hebben besloten om vooruitlopend op de in 2018 te maken keuze voor een nieuw primair systeem, de cijfers te transporteren naar Excel en daarmee de begroting opnieuw op te bouwen. Deze gegevens zullen de basis vormen voor de begroting in het nieuwe systeem. De gegevens zijn geanalyseerd en deels geactualiseerd. Dit zal in 2018 en bij de uitwerking van het duurzaamheidsbeleid verder worden opgepakt, waarbij ook gestreefd wordt naar een betere verspreiding van de kosten over de diverse jaren. Dit mede vanwege de verwachte pieken in de jaren 2023, 2024 en met name 2027.

De cijfers zijn dan ook niet "hard als beton", maar geven wel een goede richting aan. Inspectie van de voor 2017 t/m 2018 op de rol staande werkzaamheden heeft op beperkte schaal tot andere inzichten geleid. Zoals verwacht heeft dit (kleine) kostenbesparende consequenties gehad.

5.2.2 Niet planmatig onderhoud

De werkelijke kosten voor niet planmatig onderhoud 2016 en de stand van zaken per 31 oktober 2017 (werkelijke kosten t.o.v. begroting) is als volgt:

	2017		2016			
	Begroting	Kosten t/m 31-10-17	Kosten t/m 31-10-2016	Kosten t/m 31-12-16	Begroting 2016	
Dagelijks onderhoud	61.566,94	70.518,13	45.774,58	58.062,60	60.065,31	
Mutatieonderhoud	48.396,73	30.181,20	22.271,09	37.615,41	47.216,32	
Diverse schades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Totaal niet planmatig onderhoud	109.963,67	100.699,33	68.045,67	95.678,01	107.281,63	

Zoals ook reeds aangegeven in het BVO 2^e periode zien we in 2017 dat de kosten voor dagelijks onderhoud hoger zijn dan begroot. Een nadere analyse heeft uitgewezen dat dit te maken heeft met "achterstallig onderhoud". We schatten voornamelijk in dat dit in 2017 een eenmalige zaak is geweest en dat voor de komende jaren weer kan worden uitgegaan van de gemiddelde norm. Een nadere analyse van de werkelijke ontwikkeling zal dit moeten uitwijzen.

5.2.3 Planmatig onderhoud

De werkelijke kosten voor planmatig onderhoud 2017 en de stand van zaken per 31 oktober 2017 (werkelijke kosten t.o.v. begroting) is als volgt:

Meerjarenbegroting 2018-2027

	2017		2016		2016	
	Begroting	Kosten t/m 31-10-17	Kosten t/m 31-10-2016	Kosten t/m 31-12-16	Begroting 2016	
Planmatig onderhoud	343.036,14	186.517,32	156.746,08	181.980,07	187.956,15	
Renovatie onderhoud	259.414,12	3.039,90	560.342,37	642.590,63	779.499,95	
Totaal planmatig onderhoud	602.450,26	189.557,22	717.088,45	824.570,70	967.456,10	

Zoals ook reeds aangegeven in het BVO 2^e periode ligt de piek van de kosten in 2017 in de laatste 2 maanden (renovatie keukens, toiletten en badkamers)

De post planmatig onderhoud valt uiteen in normaal planmatig onderhoud en renovatieonderhoud. Onder renovatie onderhoud wordt naast renovatie van badkamers en toiletten o.a. verstaan de uit te voeren renovaties bij mutatie van woningen die eerst opgeknapt moeten worden alvorens ze verhuurd kunnen worden. Dit betreft jaarlijks slechts 1 of 2 woningen.

5.2.4 Meerjaren onderhoudsbegroting

Cijfermatig wordt uitgegaan van het door exploiteren van het bezit. Tot vorig jaar werden bij die complexen die cijfermatig tegen het einde van de levensduur aanliepen de kosten voor planmatig onderhoud geactiveerd.

Dit betekende, dat ze op zich wel in de begroting zijn opgenomen, maar niet te laste van de winst- en verliesrekening werden gebracht. Voor deze complexen werd op dat moment levensduurverlenging toegepast en de kosten geactiveerd, zodat dit in de jaren erna terugkomt als afschrijvingskosten.

Gezien het feit dat vanaf de jaarrekening 2016 gewaardeerd wordt op marktwaarde is deze systematiek komen te vervallen. Vanaf nu worden alle onderhoudskosten (vooralsnog) ten laste van de Winst- en Verliesrekening gebracht.

Hierdoor zijn de onderhoudskosten een stuk hoger dan in de voorgaande meerjarenbegroting. Deze werkwijze is afgestemd met de accountant.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
Dagelijks onderhoud	61.567	64.154	65.758	67.402	69.087	70.814
Mutatieonderhoud	48.397	43.742	44.835	45.956	47.105	48.282
Totaal niet planm. onderhoud	109.964	107.896	110.593	113.358	116.192	119.097
Planmatig begroot	696.670	892.008	522.753	513.923	780.925	617.022
Corr. Te activeren	-96.220	0	0	0	0	0
Totaal planmatig onderhoud	600.450	892.008	522.753	513.923	780.925	617.022
Corr. Nieuwbouw	2.000	0	3.362	5.600	5.740	5.883
Totaal begroot onderhoud	710.414	999.903	636.708	632.880	902.856	742.002

Het jaar 2018 wordt een relatief duur jaar. Dit wordt veroorzaakt door een aantal complexen. In deze complexen (totaal 30 woningen) staat de renovatie van toilet en badkamers gepland.

Voor een verdere specificatie wordt verwezen naar bijlage 3

Meerjarenbegroting 2018-2027

5.2.5 Aandachtspunten

Het uitwerken van ZAV-beleid dat al geruime tijd op de agenda wordt doorgeschoven. Er wordt voorrang gegeven aan de uitwerking van het duurzaamheidsbeleid. Hiertoe wordt eind 2017 een begin gemaakt, met als doelstelling de uitkomsten cijfermatig te verwerken in de volgende meerjarenbegroting.



6. 2018 en onze projecten

6.1 projecten in uitvoering en opgeleverd

Holthees

De initiatieffase is in 2017 afgerond voor mogelijke woningbouw in Holthees. Één en ander na een gesprek met de dorpsraad van Smakt Holthees. Waar in eerste instantie de bedoeling was een project van 5 woningen te ontwikkelen is in 2017 een projectplan vastgesteld voor 6 woningen. Het worden 4 eengezinswoningen, 1 levensloopbestendige woning en 1 bovenwoning. Het vooroverleg welstand is goed verlopen. Momenteel zitten we in het laatste stadium van de calculatie/prijsonderhandeling. Er van uit gaande dat het project gerealiseerd kan worden binnen de randvoorwaarden van het door de RvC goedgekeurde projectplan. We hopen februari 2018 te kunnen beginnen met de bouw waarvan de oplevering eind 2018 gepland is. De totale investering bedraagt ca. € 1 miljoen.



Er vanuit gaande dat dit project een succes wordt, hadden we ons voorgenomen dit daarna te “kopieren” naar Smakt. Voorbereiding 2018 en bouw 2019. Een en ander onder voorwaarde dat overheidsinstanties hier aan mee willen werken (bepalingen regio-indeling). Een gemotiveerd verzoek van de gemeente Venray laat echter nog steeds op zich wachten. We hebben dan ook besloten het project cijfermatig niet mee te nemen in de meerjarenbegroting.

Project Merletgaarde

Dit project bestaat uit het gezondheidscentrum (3 eenheden; tandarts, huisarts en fysiotherapeut), 10 huurwoningen en 13 koopwoningen.

Het gezondheidscentrum en de 10 huurwoningen zijn allemaal in 2012 reeds verhuurd. Van de 13 koopwoningen stond begin 2017 nog 1 woning te koop.

Inmiddels zijn alle woningen verkocht, maar zijn we nog wel in gesprek met de gebruikers van het gezondheidscentrum over hun wens om hun praktijkruimte te kopen. We hopen daar begin 2018 meer duidelijkheid over te krijgen.

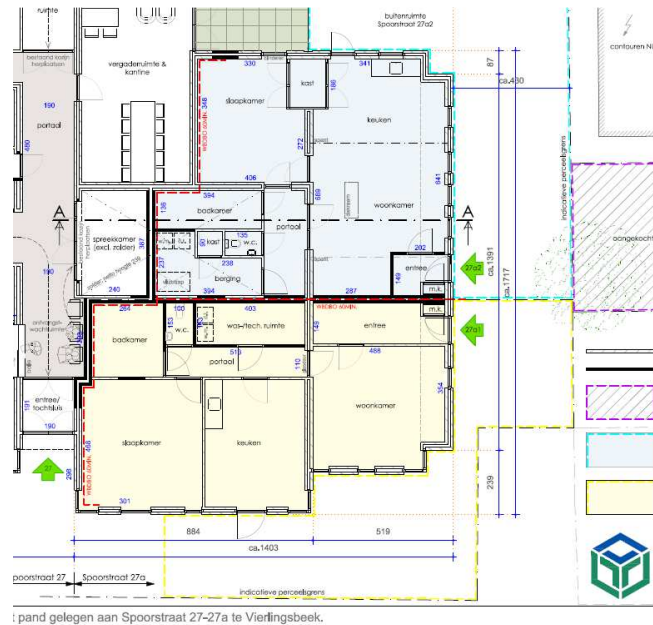
Vierlingsbeek

In Vierlingsbeek zijn november 2016 de 10 levensloopbestendige woningen opgeleverd. De eindoplevering heeft begin 2017 naar tevredenheid van de huurders plaatsgevonden. Uit een inmiddels uitgevoerde enquête is gebleken dat de huurders van deze woningen zeer tevreden zijn.

6.2 Projecten in ontwikkeling

Project Spoorstraat Vierlingsbeek

Wonen Vierlingsbeek heeft in 2017 zowel Spoorstraat 27 als 27a aangekocht. Spoorstraat 27 is verbouwd tot kantoor waarbij een deel van Spoorstraat 27a in de verbouwing is meegenomen. Bij de aankoop van Spoorstraat 27a is uitgegaan van verbouwing tot (indien dit financieel haalbaar is) 2 levensloopbestendige woningen. Dit vraagt toch meer bouwkundige werkzaamheden dan gehoopt, waardoor we hebben moeten vaststellen dat dit financieel niet haalbaar is.



We gaan nu in de begroting uit van de ombouw naar 2 appartementen. Hiertoe loopt momenteel een onderzoek. We hopen dit project in de eerste helft van 2018 te kunnen opstarten. Gezien het feit dat het hier de aankoop van een kantoorpand betreft dat fors verbouwd dient te worden, is rekening gehouden met een fors hogere onrendabele top dan gemiddeld bij nieuwbouw. We gaan uit van een huurprijs tussen de € 500,00 en € 592,55

Vortum Mullem

De initiatieffase voor mogelijke woningbouw in Vortum-Mullem was halverwege 2016 afgerond. Uitgangspunt was een bouwplan van 8 woningen (2 blokken van 4) waarbij de aannemer de 4 tussenwoningen na oplevering turn-key oplevert aan Wonen Vierlingsbeek. De 4 hoekwoningen worden door de aannemer in de verkoop genomen.

De aannemer had van hogerhand te horen gekregen dat een blok pas gebouwd mag worden als de koopwoningen zijn verkocht. Dit heeft er toe geleid dat er voorlopig sprake was van 1 blok. Dit werkte prijsverhogend. Wonen Vierlingsbeek heeft de aannemer aangegeven garant te willen staan voor afname van de 2^e woning in dit blok indien deze na oplevering niet verkocht blijkt te zijn.

Uiteindelijk bleek de kandidaat koper af te vallen en moesten we vaststellen dat er geen kandidaat huurders waren binnen de voor deze woningen vastgestelde doelgroep. We hebben dan ook moeten besluiten dit plan (voorlopig) in de ijskast te zetten.

In 2017 zijn de gesprekken weer hervat, met de afspraak begin 2018 te bekijken wat er mogelijk is. In de begroting was voor 2018 rekening gehouden met een onrendabele top voor 5 woningen in Vortum Mullem. Een optie zou ook kunnen zijn het project in Holthees te kopiëren.

Meerjarenbegroting 2018-2027

7 2018 -2027 en onze cijfers

6.3 Algemeen

Algemeen:

Voor alle componenten geldt, dat rekening gehouden is met de consequenties als gevolg van nieuwbouw en verkoop. Aangezien wij geen visie hebben ten aanzien van de ontwikkeling van de marktwaarde van ons bezit, houden wij in de meerjarenbegroting geen rekening met een stijging of daling van de marktwaarde en is het begrote resultaat puur gebaseerd op opbrengsten en bedrijfslasten.

Huren:

Hierbij is rekening gehouden met alle nu in exploitatie zijnde verhuureenheden gecorrigeerd met de verkochte/te verkopen woningen. Het eerste jaar is gerekend met een huuraanpassing van 1,5%. Voor alle volgende jaren is gerekend met een beperkte huuraanpassing van 2,5%.

Dit is de totale stijging als gevolg van inflatievolgend huurbeleid en harmonisatie. Tevens is rekening gehouden met extra huuropbrengst vanwege nieuwbouw.

Opbrengst leveringen en diensten

Ook hierbij is rekening gehouden met alle nu in exploitatie zijnde verhuureenheden gecorrigeerd met de verkochte/te verkopen woningen. Gerekend is met een jaarlijkse stijging van 2,5%

Verkoop bestaand bezit

In 2017 zijn 2 huurwoningen verkocht. Vanaf 2018 wordt uitgegaan van gemiddeld 1 te verkopen woning per jaar, waarbij een jaarlijkse waardeverandering van 1% is ingerekend.

Overige opbrengsten

De overige opbrengsten worden met een jaarlijkse stijging van 2,5% doorgerekend. Het betreft o.a. inschrijfgelden, interne doorberekening van kosten i.v.m. verkoop woningen en interne kosten glasbreukfonds.

Afschrijving

Dit betreft gezien de stelselwijzigingen en waardering op marktwaarde, alleen nog de afschrijving op kantoorgebouw en inboedel.

Overige waardeverandering

Dit betreft in 2018 de ingeschatte onrendabele toppen op de nieuwbouwwoningen in Vortum Mullem en Vierlingsbeek. De onrendabele top ten behoeve van de woningen Holthees is reeds in 2016 te laste van het resultaat gebracht.

Personeelskosten

Betreft salarissen, sociale lasten en pensioenpremies. I.v.m. toekennen periodieken (voor zover nog mogelijk) en wettelijke/CAO-aanpassingen wordt gerekend met een jaarlijks stijging van 3%. Uitgangspunt is de situatie per 31 december 2017 en de verwachtingen op het gebied van personeelsbezetting ed.

Onderhoudskosten

Gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting prijspeil 2018. Er heeft (nog) geen aanpassing plaatsgevonden i.v.m. de in de toekomst te verkopen woningen. Alle kosten, ook bij die complexen, die bijna aan het (boekhoudkundige) eind van de levensduur zitten, worden als onderhoudskosten verantwoord. Dit in tegenstelling tot de voorgaande begroting waarbij deze kosten werden geactiveerd (levensduur verlenging). Dit levert t.o.v. de vorige begroting een forse stijging op van de onderhoudskosten. Tevens is rekening gehouden met extra onderhoudskosten vanwege nieuwbouw.

Overige bedrijfslasten

Deze kosten worden in hoofdstuk 6.5. nader gespecificeerd.

Meerjarenbegroting 2018-2027

Leefbaarheid.

Dit betrof voorheen de jaarlijks bijdragen aan de bibliotheken in Overloon en Vierlingsbeek, en kosten voor algemeen tuinonderhoud. Als gevolg van opmerkingen van de Aw is onder andere de toezegging aan de bibliotheken geschrapt en zullen we kritisch moeten kijken naar nieuwe initiatieven. Wel is er een fors hoger budget opgenomen voor nieuw beleid. Gedacht wordt aan investeringen in het kader van veilig wonen.

Verhuurders- en saneringsheffing

Voor de berekening van deze heffingen is uitgegaan van de percentages/normen zoals deze nu bekend zijn. De verhuurdersheffing was voor het eerst van toepassing in 2013 (gering bedrag) en loopt in een aantal jaren op tot het in 2018 (conform huidig overheidsbeleid) de top heeft bereikt. (bijna € 800,00 per woning). In de begroting wordt er vanuit gegaan dat deze heffing ook na 2017 van toepassing is, hoewel dit niet in het woonakkoord (Aedes) is afgesproken.

De saneringsheffing is doorgerekend tot 2022. Voor het jaar 2017 en 2018 is de heffing gezien de berichtgeving van WSW en Aw op nul gesteld.

In 2018 en 2019 wordt een korting ingerekend op de verhuurdersheffing i.v.m. het realiseren van nieuwbouw huurwoningen beneden de grens van € 592,55.

Rentebaten en rentelasten

De rentebaten zijn ingeschat op basis van de verwachte kasstromen en het saldo van de liquide middelen.

De rentelasten zijn gebaseerd op de leningenportefeuille rekening houdend met aflossingen en nieuw aan te trekken leningen. In de begroting zijn een drietal nieuwe projecten ingerekend, waarvoor ook de benodigde financiering is opgenomen. Desondanks daalt de leningenportefeuille langzaam, waardoor de rentelasten in de toekomst dalen.

6.4 Ontwikkeling exploitatie 2018-2022

Exploitantiebegroting							
omschrijving	werkelijk 2016	raming 2017	begroot 2018	begroot 2019	begroot 2020	begroot 2021	begroot 2022
Opbrengsten	3.141.372	3.267.218	3.195.044	3.309.391	3.421.056	3.498.442	3.577.587
Bedrijfslasten	-1.934.525	-1.734.646	-2.055.962	-1.771.880	-1.905.474	-2.202.557	-2.075.401
Bedrijfsresultaat	1.206.847	1.532.572	1.139.082	1.537.511	1.515.582	1.295.885	1.502.186
Waarde veranderingen vastgoed	2.932.209	0	-320.000	0	0	0	0
Fin. baten en lasten	-523.990	-499.543	-496.153	-523.313	-443.587	-443.856	-400.967
Resultaat voor belastingen	3.615.066	1.033.029	322.929	1.014.198	1.071.995	852.029	1.101.219
Belastingen/deelnemingen	1.697.105	-247.136	-155.737	-232.513	-236.158	-182.033	-648.743
Resultaat	5.312.171	785.893	167.193	781.685	835.837	669.996	452.476
Algemene Bedrijfsreserve	40.414.015	41.199.908	41.367.101	42.148.785	42.984.623	43.654.619	44.107.095
Solvabiliteit	73,0	75,0	74,0	74,0	77,0	77,0	79,0
Current Ratio	0,4	0,1	0,2	1,3	-0,4	0,6	1,0
Rente dekkingsgraad	2,1	2,7	2,0	3,0	3,6	2,8	3,7
Loan to value	24,0	23,0	24,0	25,0	21,0	21,0	19,0

Vennootschapsbelasting

De in de begroting opgenomen post is op technische wijze berekend, door het resultaat te corrigeren, zodat het belaste resultaat ontstaat. Daarbij is geen rekening gehouden met mutaties in latenties m.b.t. verkoopwoningen en verliesverrekening als gevolg van waardering.

Meerjarenbegroting 2018-2027

In overleg met de fiscalisten van Deloitte gaan we er van uit dat de te betalen vennootschapsbelasting voorlopig is. Dit wordt veroorzaakt door verliesverrekening als gevolg van de gedaalde WOZ-waarde en het gemengde project Merletgaarde in 2012. Ingeschat wordt dat vanaf 2023 vennootschapsbelasting betaald zal moeten worden. De post belastingen in de jaren 2017 t/m 2022 betreft de verrekening met de in 2016 opgenomen belastinglatentie.

Met name als gevolg van de stelselwijziging is de solvabiliteit flink gestegen. De komende jaren blijft deze stijgen. Daarmee heeft het weerstandsvermogen een hoog niveau bereikt.

Een niveau van 50% (op basis van marktwaarde) is zeer acceptabel. Het feit dat we daar ondanks de heffingen boven zitten (loopt op naar 79% in 2022) geeft aan dat er de komende jaren voldoende ruimte is om kleinschalige huurprojecten te realiseren met een onrendabele top.

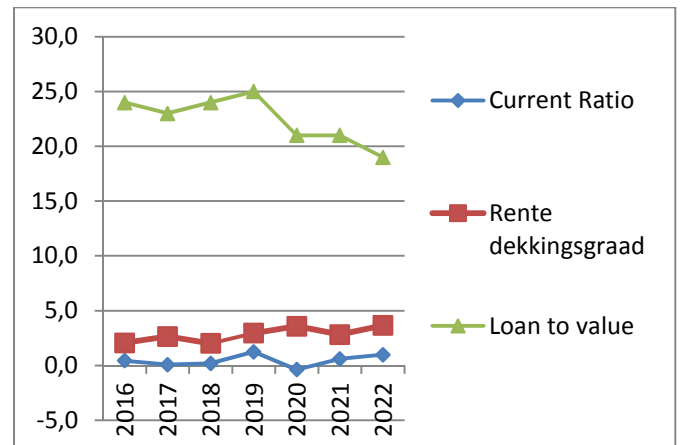
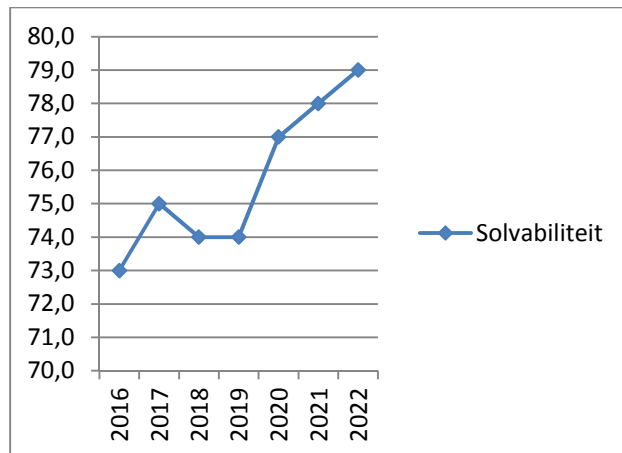
De current ratio (mate waarin de korte schulden met korte gelden kunnen worden voldaan) zit structureel onder de 1%. Dit is op zich geen probleem, daar dit met name wordt veroorzaakt door de post niet vervallen rente. Dit is een constante post die niet leidt tot kasstromen op korte termijn.

De rentedekkingsgraad geeft aan in hoeverre we in staat zijn de renteverplichtingen te voldoen. Een en ander op basis van gecorrigeerde kasstromen. Een cijfer van > 2% is zeer goed. Alleen in 2027 halen we dit niet als gevolg van een piek in de onderhouds uitgaven.

Loan to value geeft de verhouding aan tussen de leningen en de marktwaarde van het vastgoed.

Een totaal overzicht is opgenomen in bijlage 1.

Grafisch weergegeven ziet dit er zo uit:



6.5 Overige bedrijfslasten/Heffingen

De directe bedrijfskosten geven een vergelijkbare ontwikkeling te zien t.o.v. de vorige begroting met dien verstande dat er een kleine stijging is verwerkt vanwege de opgenomen projecten.

Heffingen

De komende jaren wordt het exploitatieresultaat negatief beïnvloed door de opgelegde heffingen. Enerzijds de saneringsheffingen en anderzijds en van grotere orde de verhuurdersheffing. De saneringsheffing (solidariteit in de sector) was in 2014 ca. een ton. Voor het jaar 2015, 2016 en 2017 is de saneringsheffing op 0 gesteld. (zie begroting CFV/Aw). Voor de jaren 2018 t/m 2022 dient

Meerjarenbegroting 2018-2027

conform de richtlijnen van het WSW een heffing opgenomen te worden ter hoogte van 1% van de totale huuropbrengst,

De verhuurdersheffing (heffing t.b.v. de kas van de overheid) was in 2014 ca. € 302.000,00 en loopt op tot ca. € 459.000,00 in 2022. De stijging wordt veroorzaakt door het te betalen bedrag per woning en natuurlijk door de stijging van het aantal woningen. In het woonakkoord (Aedes) is akkoord gegaan met de heffing tot 2017. Gezien het feit dat de overheid deze ook daarna nog inrekent, is dit in deze begroting ook gedaan.

Overige bedrijfslasten							
omschrijving	werkelijk 2016	raming 2017	begroot 2018	begroot 2019	begroot 2020	begroot 2021	begroot 2022
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	806.600	903.146	811.041	880.073	1.008.727	1.029.635	1.056.985
Overige directe operationele lasten	161.997	166.500	171.663	180.300	187.592	192.282	197.089
Totaal	968.596	1.069.646	982.703	1.060.373	1.196.319	1.221.916	1.254.073
Toegerekende personeelskosten	292.860	282.190	286.339	294.806	303.525	312.501	321.744
Toegerekende overige organisatiekosten	176.480	239.300	245.463	243.962	248.193	249.209	255.374
Toegerekende afschrijvingen	12.610	15.400	15.400	20.400	20.400	20.400	20.400
Verhuurderheffing	324.649	366.256	263.838	320.904	436.610	447.525	459.467
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	806.600	903.146	811.041	880.073	1.008.727	1.029.635	1.056.985
<u>Spec. ov. directe operationele lasten</u>							
Belastingen	153.595	160.000	164.000	168.100	172.303	176.610	181.025
Verzekeringen	8.402	6.500	6.663	6.829	7.000	7.175	7.354
Overig (o.a. i.v.m. nieuwbouw)	0	0	1.000	5.371	8.289	8.497	8.709
Overige directe operationele lasten	161.997	166.500	171.663	180.300	187.592	192.282	197.089
<u>Spec. Toegerekende personeelskosten</u>							
Lonen en salarissen	204.167	194.920	197.342	203.263	209.361	215.641	222.111
Sociale lasten	31.221	31.187	31.575	32.522	33.498	34.503	35.538
Pensioenlasten	31.148	32.083	32.822	33.807	34.821	35.866	36.942
Totaal lonen en salarissen	266.536	258.190	261.740	269.592	277.680	286.010	294.590
Overige personeelskosten	26.325	24.000	24.600	25.215	25.845	26.491	27.153
Totaal toegerekende personeelskst.	292.860	282.190	286.339	294.806	303.525	312.501	321.744
<u>Spec. toeger. overige organisatiekosten</u>							
Directe bedrijfskosten	16.500	22.391	18.550	19.014	19.490	19.977	20.476
Huisvestingskosten	12.045	30.000	15.651	16.042	16.443	16.854	17.276
Kosten bestuur en RvC	41.075	28.200	29.800	30.545	31.309	32.091	32.894
Algemene kosten (incl. san heffing)	106.861	158.709	181.462	178.360	180.951	180.286	184.728
Totaal toegerekende ov. org. kosten	176.480	239.300	245.463	243.962	248.193	249.209	255.374

Heffingen							
omschrijving	werkelijk 2016	raming 2017	begroot 2018	begroot 2019	begroot 2020	begroot 2021	begroot 2022
Saneringsheffing	0	0	30.850	31.983	33.089	33.853	34.634
Verhuurdersheffing	324.649	366.256	263.838	320.904	436.610	447.525	459.467
Totaal heffingen	324.649	366.256	294.688	352.887	469.699	481.378	494.101

Meerjarenbegroting 2018-2027

6.6 Financiering

Samenvatting leningenportefeuille per 31-10-2017

len.nr	geldgever	soort	eind	looptijd	startbedrag	saldo 01-01-17	saldo 31-10-17	rente	aanpassing
1	NWB	Ann	1-04-30	25	4.100.000,00	2.768.978,81	2.617.289,75	3,970	vast
2	NWB	Ann	1-10-28	25	1.200.000,00	750.996,90	703.513,96	4,890	vast
3	NWB 2)	Lin	1-11-20	25	2.722.681,30	435.628,61	435.628,61	7,180	vast
8	BNG	Ann	1-07-41	50	797.913,52	642.105,83	626.894,12	4,100	conv. 07-21
9	BNG	Ann	1-08-32	30	3.200.000,00	2.293.221,24	2.199.316,49	5,390	vast
11	ABN-AMRO	Roll	3-10-44	38	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	3,935	variabel 1)
12	ABN-AMRO	Roll	1-10-46	40	2.500.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00	3,935	Variabel 1)
17	BNG	Fix	10-12-19	7	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1,900	vast
18	BNG	Fix	28-5-2017	2	1.000.000,00	500.000,00	0,00	0,275	vast
						<u>18.220.594,82</u>	<u>12.590.931,39</u>	<u>11.782.642,93</u>	

1) rente o.b.v. 3 mnd euribor 02-01/01-04/01-07/01-10 (tot 1 okt 2019/1 okt 2021)

2) geen WSW borging

2017	aflossing 50% in 2016 en 50% in 2017
2019	aflossing lening 17 geheel af te lossen
2020	aflossing lening 3 lineair geheel afgelost
2021	renteconversie lening 8
	leningen met hoge rente

De omvang van de leningenportefeuille is 31 oktober 2017 fors gedaald t.o.v. 31 december 2016. Dit komt met name door de aflossing van de lening (18) van € 0,5 milj. per 28 mei. De lening is daarmee geheel afgelost.

De gemiddelde rentevoet van de gehele portefeuille bedraagt per 31 oktober 2017 **4,20%**. Dit is een stijging t.o.v. 31 december 2016. Dit komt omdat een lening met een zeer lage variabele rente is afgelost.

Een tweetal leningen 11 en 12 vragen om jaarlijkse monitoring (renteaanpassing om de 3 maanden). Op basis van de liquiditeitsbegroting wordt ingeschat dat ter financiering van de opgenomen nieuwbouwprojecten twee keer een financieringsbehoefte ontstaat. In 2018 € 1.420.000,00 i.v.m. de nieuwbouw Holthees en € 2.100.000,00 i.v.m. nieuwbouw en aflossing van een lening in 2019.

In het kader van risicobeheersing is het van belang dat renterisico's zoveel mogelijk worden gereduceerd. Dit kan o.a. worden gerealiseerd door spreiding van de (her-)financieringsbehoefte in de tijd. Dit wordt natuurlijk mede beïnvloed door projecten die het noodzakelijk maken om nieuwe financiering aan te trekken.

De renteconversie (lening 8) levert slechts een beperkt renterisico op gezien de omvang van de lening ten opzichte van de gehele lening portefeuille.

Vervroegde aflossing of het naar voren trekken van herfinanciering en/of renteconversie is binnen de huidige portefeuille (9 leningen) niet mogelijk.

Let op! Geld lenen kost geld 

Voor 2 leningen (in totaliteit € 4 miljoen) is een variabele rente van toepassing gebaseerd op 3 mnd's euribor. 30% is dus variabel gefinancierd. Dit is op zich een risico. Gezien de huidige lage rente is dit zeer gunstig, maar het maakt het renteresultaat gevoelig voor een forse rentestijging. Op verzoek van

Meerjarenbegroting 2018-2027

het WSW zijn we in gesprek gegaan met de geldgever (ABN/AMRO) over mogelijke omzetting van deze leningen naar een FIX-lening. Uiteindelijk bleek dit geen haalbare kaart. Het WSW bleek een verkeerde inschatting te hebben gemaakt.

Het WSW heeft bij de laatste beoordeling van de kredietwaardigheid voldoende faciliteringsvolume voor de komende jaren toegekend.

We gaan ervan uit dat het WSW ook op basis van de nieuwe begroting voldoende borgingsruimte beschikbaar zal stellen.

De laatste aflossingen van lening 18 (€ 0,5 miljoen van € 1 miljoen) vond plaats in 2017. Daarnaast dient in 2019 een lening van € 1,2 miljoen afgelost te worden. De in 2018 en 2019 aan te trekken financiering kan kort aangetrokken worden (€ 1,4 miljoen en € 2,1 miljoen).

Bij het aantrekken van de lening zal worden bezien of deze financiering lang of kort zal worden aangehouden. Gezien de huidige rentestand lijkt het aantrekkelijk om de lening voor een iets langere tijd aan te trekken. Er zou kunnen worden voorgesorteerd op de benodigde financiering vanwege de verduurzaming van het bezit in 2019 en 2021. Dit is cijfermatig nog niet verwerkt in de begroting

6.6.1 Liquiditeitsontwikkeling

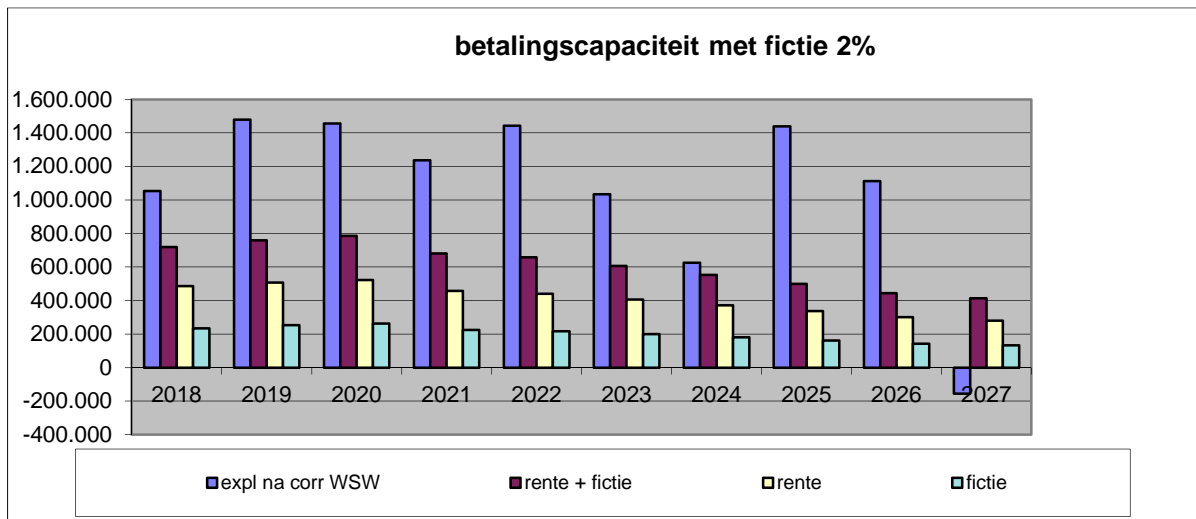
Aleen sturen op exploitatieresultaat is onvoldoende. Het is belangrijker om te sturen op kasstromen. Volgens WSW normen moeten de netto kasstromen na aftrek van de 2% fictie positief zijn. Oftewel, de kasstromen uit de normale exploitatie (na aftrek verkopen en investeringen) moeten per saldo hoger zijn dan 2% van het leningen volume. Er wordt vanuit gegaan dat leningen in 50 jaar worden afgelost.

Dit plaatje ziet er voor de komende jaren als volgt uit:

d.d. 31 oktober 2017 o.b.v. MJB 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
saldo leningen	11.673.736	12.662.511	13.116.606	11.235.339	10.866.903
exploitatie	1.052.926	1.479.598	1.456.727	1.235.922	1.443.737
rente	-486.213	-506.313	-523.332	-456.836	-440.012
corr WSW	0	0	0	0	0
per saldo	566.714	973.285	933.395	779.086	1.003.725
2 % fictie	233.475	253.250	262.332	224.707	217.338
expl na corr WSW	1.052.926	1.479.598	1.456.727	1.235.922	1.443.737
rente + fictie	719.687	759.563	785.664	681.543	657.350
rente	486.213	506.313	523.332	456.836	440.012
fictie	233.475	253.250	262.332	224.707	217.338
saldo	333.239	720.035	671.063	554.380	786.387

Meerjarenbegroting 2018-2027



De volledige kasstromenprognose is opgenomen in bijlage 2. Het jaar 2018 is daarbij op maandbasis weergegeven.

6.6.2 Huurprijsbeleid 2018 en volgende jaren

Maximale huurverhoging per 1 juli 2018

Zoals het er nu naar uit ziet geldt ook in 2018 de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor 2017 is voor het eerst de langverwachte huursombenadering van toepassing. Dit biedt op zich enige ruimte om te variëren. Deze wordt echter beperkt door het feit dat de harmonisatie bij mutatie in deze berekening moet worden meegenomen en de verwachte lage inflatie. Daarnaast hebben we het huurverhogingspercentage per 1 juli 2017 lager vastgesteld i.v.m. een te hoog toegepast percentage in 2016.

Naar verwachting wordt uitgegaan van een maximale huurstijging op bedrijfsniveau van inflatie + 1%. In 2016 en 2017 heeft Wonen Vierlingsbeek geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. We hebben afgesproken dit ook voor de komende jaren niet toe te passen.

Mede met instemmend advies van het huurderspanel willen de huurverhoging per 1 juli 2018 beperken tot inflatie. De opslag zal worden ingezet voor huurharmonisatie bij mutatie.

Voor 2018 zal dit in februari worden uitgewerkt in het dan vast te stellen huurbeleid. Wonen Vierlingsbeek gaat uit van een gematigde huuraanpassing. Begrotingstechnisch gaan we uit van een gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 van ca 1,5%. (2017; 0,2%). Inclusief harmonisatie komen we dan uit op ca 2 á 2,5%. Ook voor de komende jaren wordt uitgegaan van 2,5% gemiddeld.

Huurprijsbeleid in relatie met maximaal redelijke huurprijzen

Het Ministerie stelt vast, wat op basis van de punten woonwaardering, de maximaal redelijke huurprijs is. Wonen Vierlingsbeek gaat daarbij momenteel uit van 67% van maximaal redelijk. Hierbij zijn een aantal kanttekeningen te maken die vragen om aanscherping van dit beleid.

Het lag in de bedoeling om voorstel te doen om dit beleid aan te passen. We zien dit momenteel niet als prioriteit, maar nemen dit mee bij de uitwerking van het duurzaamheidsbeleid.

Eén van de te beantwoorden vragen zal zijn of we niet moeten gaan differentiëren, oftewel bijvoorbeeld nieuwbouw 80% en relatief oude/slechte woningen 60% ?

Er zal daarbij wel een relatie gelegd moeten worden naar overig beleid, zoals de uitgangspunten en huurgrenzen van het passend toewijzen.

Meerjarenbegroting 2018-2027

6.7 Huurachterstanden

Het verloop van de huurachterstanden kende in 2017 een gelijkmatig beeld zonder uitschieters. De laatste maanden zagen we in september een kleine piek, waarna in oktober de totale achterstand weer is gedaald.

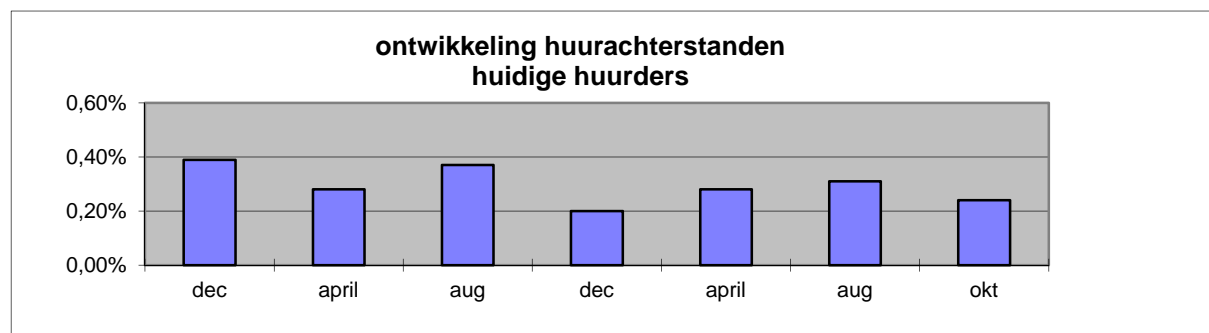
Dit bevestigt ons steeds weer, dat de huidige aanpak (er kort opzitten, maar toch sociaal benaderen) blijft werken. Desondanks hebben we 1 vordering uit handen moeten geven aan het incassobureau, hetgeen geleid heeft tot een uitruimingsvonnis. Dit is gepland op 30 november. Overigens is de ont-ruiming niet ons doel, maar het ultieme middel om de vordering binnen te krijgen.

De cijfers per 31 oktober 2017 zien er als volgt uit:

Jaarhuur, huurachterstand omschrijving	2015	2016			2017		
	dec 31-12-15	april 30-04-16	aug 31-08-16	dec 31-12-16	april 30-04-17	aug 31-08-17	okt 31-10-17
jaarhuur (huur eind maand x 12)	3.013.108	3.015.771	3.014.148	3.086.656	3.085.003	3.093.665	3.089.129
huurachterstand							
inclusief vertrokken huurders	15.976	8.698	15.592	6.065	8.698	9.451	8.566
in % o.b.v. jaarhuur	0,53%	0,28%	0,52%	0,20%	0,28%	0,31%	0,28%
exclusief vertrokken huurders	11.695	8.698	11.044	6.065	8.698	9.451	7.383
in % o.b.v. jaarhuur	0,39%	0,28%	0,37%	0,20%	0,28%	0,31%	0,24%
aanzegging ontruimingen	0	0	1	2	0	0	1
ontruimingen	0	0	0	0	0	0	0

De doelstelling is om het achterstandspercentage, **nu 0,28%**; beneden de 0,6% te houden. De extra inspanningen blijven hun vruchten afwerpen.

De wet van de grote getallen kan ons echter tegenwerken. 1 of 2 grote achterstanden kunnen dit cijfer al snel fors beïnvloeden.



De huidige ontwikkeling geeft geen aanleiding om fors tijd te investeren in een andere aanpak.

Automatische incasso

Gelukkig hebben relatief veel huurders (oktober 2017; 86 %) een machtiging tot automatische incasso afgegeven. Dit was eind 2016; 84,9%. Het aantal keren dat dit niet lukt of dat het wordt teruggeboekt blijft normaliter beperkt tot gemiddeld 5 tot 10 keer per maand. (ca. 2%)

BIJLAGEN 1 t/m 5

BIJLAGE 1	SPECIFICATIE FINANCIËLE MEERJARENBEGROTING 2018-2027
BIJLAGE 2	KASSTROMEN PROGNOSE 2018-2027
BIJLAGE 3	SPECIFICATIE MEERJARENONDERHOUDSBEGROTING 2018-2027
BIJLAGE 4:	OVERZICHT VERHUUREENHEDEN
BIJLAGE 5:	MEEST GEBRUIKTE AFKORTINGEN

Meerjarenbegroting 2018-2027

Bijlage 1 Specificatie financiële meerjarenbegroting 2018-2027

	rekening 2016	begroting 2017	raming 2017	begroting 2018	begroting 2019	begroting 2020	begroting 2021	begroting 2022	begroting 2023	begroting 2024	begroting 2025	begroting 2026	begroting 2027
Huren	2.970.784	3.063.972	3.050.446	3.084.982	3.198.306	3.308.937	3.385.278	3.463.368	3.543.246	3.624.954	3.708.533	3.796.807	3.878.692
Opbrengst servicecontracten	28.475	28.906	28.672	28.727	29.007	29.292	29.580	29.870	30.164	30.461	30.760	31.063	31.368
Lasten servicecontracten	-25.665	-25.000	-25.000	-26.000	-26.260	-26.523	-26.788	-27.056	-27.326	-27.600	-27.876	-28.154	-28.436
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	-806.600	-910.930	-903.146	-811.041	-880.073	-1.008.727	-1.029.635	-1.056.985	-1.036.472	-1.060.998	-1.082.938	-1.111.111	-1.148.507
Lasten onderhoudsactiviteiten	-920.249	-712.414	-620.000	-999.903	-636.708	-632.880	-902.856	-742.002	-1.247.211	-1.523.732	-811.511	-993.886	-2.328.026
Overige directe lasten bezit	-161.997	-168.900	-166.500	-171.663	-180.300	-187.592	-192.282	-197.089	-202.016	-207.066	-212.243	-217.549	-222.988
Netto resultaat expl. vastgoed	1.084.750	1.275.634	1.364.472	1.105.102	1.503.973	1.482.507	1.263.297	1.470.108	1.060.386	836.019	1.604.726	1.477.169	182.104
Verkoopopbrengst bestaand bezit	454.217	305.673	332.000	150.985	152.485	154.000	155.530	157.075	158.636	160.212	161.804	163.412	165.036
Toegerekende organisatiekosten	-3.000	-2.000	-2.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Boekwaarde verkocht vastgoed	-329.100	-150.000	-150.000	-75.750	-76.508	-77.273	-78.045	-78.826	-79.614	-80.410	-81.214	-82.026	-82.847
Resultaat verkoop vastgoed	122.117	153.673	180.000	74.235	74.977	75.727	76.484	77.249	78.022	78.802	79.590	80.386	81.190
Overige waardever. vastgoed	106.356	-175.000	0	-320.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet gereaal. waardeveranderingen	2.837.384	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet gereaal. Waardeveranderingen VOV	8.469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet gereaal. Waardeveranderingen Verk.	-20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waardever. vastgoed portf.	2.932.209	-175.000	0	-320.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	19.996	8.138	8.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100
Resultaat ov. activiteiten	19.996	8.138	8.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100	7.100
Leefbaarheid	-20.015	-47.150	-20.000	-47.355	-48.539	-49.752	-50.996	-52.271	-53.578	-54.917	-56.290	-57.698	-59.140
Rentebaten	1.349	329	251	2.204	4.995	4.601	4.031	6.073	6.343	4.652	4.065	6.095	5.497
Rentelasten en soortelijke kosten	-525.339	-514.794	-499.794	-498.357	-528.308	-448.188	-447.888	-407.040	-373.265	-338.651	-303.157	-290.367	-268.738
Saldo fin baten en lasten	-523.990	-514.465	-499.543	-496.153	-523.313	-443.587	-443.856	-400.967	-366.922	-333.999	-299.093	-284.272	-263.241
Resultaat voor belastingen	3.615.066	700.828	1.033.029	322.929	1.014.198	1.071.995	852.029	1.101.219	725.007	533.004	1.336.033	1.222.685	-51.987
Belastingen (Vennootschapsbelasting)	1.697.105	0	-247.136	-155.737	-232.513	-236.158	-182.033	-648.743	-181.252	-133.251	-334.008	-305.671	0
Resultaat na belastingen	5.312.171	700.828	785.893	167.193	781.685	835.837	669.996	452.476	543.756	399.753	1.002.024	917.014	-51.987

Meerjarenbegroting 2018-2027

Bijlage 2 Kasstromen prognose 2018-2027

	jan-18	feb-18	mrt-18	apr-18	mei-18	jun-18	jul-18	aug-18	sep-18	okt-18	nov-18	dec-18	totaal 2018
Cashflow exploitatieactiviteiten													
Ontvangsten													
Huurontvangsten (incl L end)	254.334	254.334	254.334	254.334	254.334	254.334	264.617	264.617	264.617	264.617	264.617	243.608	3.092.699
Huurtoeslag													
Overig	2.796	592	592	592	592	592	592	592	592	592	592	592	9.304
Totaal ontvangsten	257.130	254.926	254.926	254.926	254.926	254.926	265.209	265.209	265.209	265.209	265.209	244.199	3.102.004
Uitgaven													
Salarissen	10.485	10.485	10.485	10.485	18.415	10.485	10.485	10.485	10.485	10.485	10.485	15.115	138.378
Loonbelasting/soc premies	9.131	6.453	6.453	6.453	6.453	14.456	6.453	6.453	6.453	6.453	6.453	6.453	88.114
Pensioenpremie	3.647	3.647	3.647	3.647	3.647	3.647	3.647	3.647	3.647	3.647	3.647	3.647	43.763
VPB/gemeentelijke belastingen				136.950			14.025		14.025				165.000
Crediteuren/alg kosten	16.739	16.739	16.739	16.739	16.739	26.639	16.739	16.739	16.739	16.739	16.739	26.639	220.663
Verzekeringen	999									999		4.664	6.663
Onderhoud (incl. BTW)	62.494	62.494	62.494	62.494	62.494	124.988	124.988	62.494	62.494	124.988	124.988	62.494	999.903
Gas/water/licht	2.167	2.167	2.167	2.167	2.167	2.167	2.167	2.167	2.167	2.167	2.167	2.167	26.000
Overig	5.305	5.305	5.305	5.305	5.305	5.305	5.305	5.305	269.144	38.396	5.305	5.305	360.594
Totaal uitgaven	110.967	107.289	107.289	244.239	115.219	187.686	183.808	107.289	385.152	203.873	169.783	126.483	2.049.077
Cashflow exploitatie	146.163	147.637	147.637	10.687	139.706	67.240	81.401	157.920	-119.943	61.336	95.426	117.716	1.052.926
Cashflow (des)investeringsactiviteiten													
Ontvangsten													
Verkoop bestaande woningen e.d.							150.985						150.985
Verkoop woningen nieuwbouw													
Overig													
Totaal ontvangsten							150.985						150.985
Uitgaven (excl. BTW)													
Aankoop woningen, grond e.d.													
Projecten totaal	104.140		104.140	104.140	104.140	104.140	104.140	104.140	104.140	104.140	104.140		1.041.400
Investerings onderhoud													
BTW totale investeringen (onderhoud en projecten)				21.869			65.608			97.384			184.861
Totaal uitgaven	104.140		104.140	126.009	104.140	104.140	169.748	104.140	104.140	201.524	104.140		1.226.261
Cashflow (des)investeringsactiviteiten	-104.140		-104.140	-126.009	-104.140	-104.140	-18.763	-104.140	-104.140	-201.524	-104.140		-1.075.276
Aansluiting interne liquiditeits begroting per 31-08-17													
ontvangsten	257.130	254.926	254.926	254.926	254.926	254.926	265.209	265.209	265.209	265.209	265.209	244.199	3.102.004
verkopen							150.985						150.985
mutatie lopende Roll over lening													
aantrekken/opnemen lening (incl verpl herfinanciering)				1.420.000									1.420.000
conversie lening													
totaal ontvangsten	257.130	254.926	254.926	1.674.926	254.926	254.926	416.194	265.209	265.209	265.209	265.209	244.199	4.672.989
uitgaven	110.967	107.289	107.289	244.239	115.219	187.686	183.808	107.289	385.152	203.873	169.783	126.483	2.049.077
rente en jaarlijkse aflossing leningen	39.350			300.968			80.888	217.509		123.557	132.366	22.800	917.437
projecten	104.140		104.140	126.009	104.140	104.140	169.748	104.140	104.140	201.524	104.140		1.226.261
aflossing lening einde looptijd													
conversie lening/verplichte herfinanciering													
totaal uitgaven	254.457	107.289	211.429	671.216	219.359	291.826	434.444	428.938	489.292	528.953	406.289	149.283	4.192.776
Per saldo in en uit	2.673	147.637	43.497	1.003.710	35.566	-36.900	-18.250	-163.729	-224.083	-263.744	-141.080	94.916	480.213
Saldo ultimo maand	203.401	351.038	394.535	1.398.245	1.433.811	1.396.911	1.378.660	1.214.931	990.848	727.104	586.024	680.941	680.941

Meerjarenbegroting 2018-2027

	totaal 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Cashflow exploitatieactiviteiten										
Ontvangsten										
Huurontvangsten (incl L end)	3.092.699	3.227.313	3.338.229	3.414.858	3.493.238	3.573.410	3.655.415	3.739.293	3.827.869	3.910.060
Huurtoeslag										
Overig	9.304	12.095	11.701	11.131	13.173	13.443	11.752	11.165	13.195	12.597
Totaal ontvangsten	3.102.004	3.239.408	3.349.930	3.425.989	3.506.411	3.586.853	3.667.167	3.750.457	3.841.064	3.922.657
Uitgaven										
Salarissen	138.378	142.530	146.806	151.210	155.746	160.418	165.231	170.188	175.294	180.552
Loonbelasting/soc premies	88.114	90.316	92.574	94.889	97.261	99.692	102.185	104.739	107.358	110.042
Pensioenpremie	43.763	45.076	46.428	47.821	49.256	50.734	52.256	53.823	55.438	57.101
VPB/gemeentelijke belastingen	165.000	173.471	180.592	185.107	189.734	194.478	380.592	337.574	543.439	520.338
Crediteuren/alg kosten	220.663	218.179	221.459	221.870	227.417	240.802	244.430	244.903	251.026	265.771
Verzekeringen	6.663	6.829	7.000	7.175	7.354	7.538	7.726	7.920	8.118	8.321
Onderhoud (incl. BTW)	999.903	636.708	632.880	902.856	742.002	1.247.211	1.523.732	811.511	993.886	2.328.026
Gas/water/licht	26.000	26.260	26.523	26.788	27.056	27.326	27.600	27.876	28.154	28.436
Overig	360.594	420.440	538.941	552.351	566.849	525.419	538.555	552.019	565.819	579.965
Totaal uitgaven	2.049.077	1.759.810	1.893.203	2.190.067	2.062.674	2.553.619	3.042.306	2.310.552	2.728.531	4.078.552
Cashflow exploitatie	1.052.926	1.479.598	1.456.727	1.235.922	1.443.737	1.033.234	624.861	1.439.905	1.112.533	-155.895
Cashflow (des)investeringsactiviteiten										
Ontvangsten										
Verkoop bestaande woningen e.d.	150.985	152.485	154.000	155.530	157.075	158.636	160.212	161.804	163.412	165.036
Verkoop woningen nieuwbouw										
Overig										
Totaal ontvangsten	150.985	152.485	154.000	155.530	157.075	158.636	160.212	161.804	163.412	165.036
Uitgaven (excl. BTW)										
Aankoop woningen, grond e.d.										
Projecten totaal	1.041.400	738.000								
Investerings onderhoud										
BTW totale investeringen (onderhoud en projecten)	184.861	205.739								
Totaal uitgaven	1.226.261	943.739								
Cashflow (des)investeringsactiviteiten	-1.075.276	-791.254	154.000	155.530	157.075	158.636	160.212	161.804	163.412	165.036
Aansluiting interne liquiditeits begroting per 31-08-17										
ontvangsten	3.102.004	3.239.408	3.349.930	3.425.989	3.506.411	3.586.853	3.667.167	3.750.457	3.841.064	3.922.657
verkopen	150.985	152.485	154.000	155.530	157.075	158.636	160.212	161.804	163.412	165.036
mutatie lopende Roll over lening										
aantrekken/opnemen lening (incl verpl herfinanciering)	1.420.000	2.100.000								
conversie lening					559.549					
totaal ontvangsten	4.672.989	5.491.893	3.503.929	3.581.519	4.223.036	3.745.489	3.827.379	3.912.262	4.004.477	4.087.694
uitgaven	2.049.077	1.759.810	1.893.203	2.190.067	2.062.674	2.553.619	3.042.306	2.310.552	2.728.531	4.078.552
rente en jaarlijkse aflossing leningen	917.437	952.218	984.598	825.272	825.272	809.522	793.772	778.022	762.272	762.272
projecten	1.226.261	943.739								
aflossing lening einde looptijd		1.200.000	1.420.000		525.000	525.000	525.000	525.000		
conversie lening/verplichte herfinanciering					559.549					
totaal uitgaven	4.192.776	4.855.767	4.297.801	3.015.338	3.972.495	3.888.141	4.361.078	3.613.574	3.490.803	4.840.823
Per saldo in en uit	480.213	636.126	-793.872	566.181	250.541	-142.652	-533.699	298.688	513.674	-753.130
Saldo ultimo maand	680.941	1.317.067	523.195	1.089.376	1.339.916	1.197.265	663.566	962.254	1.475.927	722.798

Meerjarenbegroting 2018-2027

Bijlage 3 Specificatie Meerjarenonderhoudsbegroting 2018-2027

Soort onderhoud/jaren	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dagelijks onderhoud	61.566,94	64.154,20	65.758,06	67.402,01	69.087,06	70.814,23	72.584,59	74.399,20	76.259,18	78.165,66	80.119,80
Mutatie onderhoud	48.396,73	43.741,50	44.835,04	45.955,91	47.104,81	48.282,43	49.489,49	50.726,73	51.994,90	53.294,77	54.627,14
Totaal Niet Planmatig Onderhoud	109.963,67	107.895,70	110.593,10	113.357,92	116.191,87	119.096,66	122.074,08	125.125,93	128.254,08	131.460,43	134.746,94
Mutaties herstellingen/incidenteel	85.364,86	81.650,80	83.692,07	85.784,37	87.928,98	90.127,21	92.380,39	94.689,90	97.057,14	99.483,57	101.970,66
CV onderhoud	38.753,88	40.825,40	41.846,04	42.892,19	43.964,49	45.063,60	46.190,19	47.344,95	48.528,57	49.741,79	50.985,33
CV vervanging	60.636,81	22.339,02	76.324,99	31.293,24	86.203,11	123.290,49	52.655,31	43.177,36	30.979,75	70.312,98	62.771,34
Keukens	118.951,45	38.429,60	146.089,05	35.620,60	150.631,15	20.314,68	131.739,25	141.150,81	111.282,03	77.620,18	133.779,82
Toilet en badkamer	270.269,08	475.185,15	16.433,31	118.074,28	149.067,51	221.104,15	399.064,65	327.464,54	38.208,70	184.357,15	100.111,98
Schilderwerk	16.909,79	132.869,50	11.721,17	66.132,02	76.190,08	37.566,98	18.362,83	181.473,16	17.184,48	71.233,38	129.766,38
Daken en dakkapellen ed.	27.660,72	72.557,65	3.547,12	57.701,56	57.417,78	24.788,81	124.755,44	336.862,85	19.653,71	50.654,64	288.450,23
Gevels en puien en deuren	62.584,05	771,38	71.425,90	36.213,18	66.333,59	584,33	74.800,86	155.484,25	262.642,54	126.119,83	851.410,24
Overig	15.539,44	27.379,13	71.673,37	40.211,17	63.188,02	54.181,28	179.157,19	64.777,26	51.383,85	126.407,63	467.376,21
Totaal Planmatig Onderhoud	696.670,08	892.007,63	522.753,02	513.922,61	780.924,71	617.021,53	1.119.106,11	1.392.425,08	676.920,77	855.931,15	2.186.622,19
Totaal	806.633,75	999.903,33	633.346,12	627.280,53	897.116,58	736.118,19	1.241.180,19	1.517.551,01	805.174,85	987.391,58	2.321.369,13
Waarvan te activeren (levensd. verl.)	-96.219,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Onderhoud vanwege nieuwbouw	2.000,00	0,00	3.362,00	5.599,83	5.739,83	5.883,32	6.030,41	6.181,17	6.335,70	6.494,09	6.656,44
T.i.v. Winst en Verliesrekening	712.413,93	999.903,33	636.708,12	632.880,36	902.856,41	742.001,51	1.247.210,60	1.523.732,18	811.510,55	993.885,67	2.328.025,57

Meerjarenbegroting 2018-2027

Bijlage 4: Overzicht verhuureenheden

COMPLEXENLIJST PER 31-10-2017

Cplx.	Vhe van	Vhe tot	Bestemming Huur Koop	Kern	LLB	Soort	Adressen	Huisno.
1	1	2	H	VB		EGW	Pastoor Jansenstraat	6 en 8
1	3	4		K VB		EGW	Pastoor Jansenstraat	12 en 16
2	2			K GR		EGW	Molenweg	12
3	4	5		K VB		EGW	Laurentiusstraat	7 en 11
4	1	2		K OL		EGW	Baansestraat	18 en 20
4	3	6	H	MH		EGW	De Goeystraat	9 t/m 15
4	11	15	H	OL		EGW	Theobaldusweg	10 t/m 16
4	16			K OL		EGW	Theobaldusweg	18
5	3	4	H	OL		EGW	Theobaldusweg	6 en 8
5	5			K MH		EGW	De Goeystraat	18
6	1	2		K VB		EGW	Burggraaf	14 en 16
6	3	4		K MH		EGW	Hulderstraat	2
6	5	6	H	MH		EGW	Hulderstraat	9 en 11
6	8			K OL		EGW	Jan de Rooijstraat	6
6	9	10	H	OL		EGW	Jan de Rooijstraat	10 en 12
6	11	12		K VB		EGW	Jenniskensstraat	2 en 8
6	13			K VB		EGW	Laurentiusstraat	29
6	15			K VB		EGW	Laurentiusstraat	35
6	16	16		K VM		EGW	Luinbeekweg	8
6	17	17		K VB		EGW	Pr. Van Oranjestraat	22
6	18	19		K OL		EGW	Pritterweg	16 en 20
6	20		H	OL		EGW	Pritterweg	24
6	21			K MH		EGW	Rieterweg	15
6	22	25	H	OL		EGW	Theobaldusweg	37 t/m 43
6	26	29		K OL		EGW	Theobaldusweg	47 en 57
6	30	31	H	OL		EGW	Theobaldusweg	61 en 63
6	32		H	OL		EGW	Pritterweg	22
7	1	3	H	MH		EGW	Hulderstraat	13 en 15
7	2			K MH		EGW	Hulderstraat	14
7	4			K OL		EGW	Jan de Rooijstraat	20
7	5	8	H	OL		EGW	Pritterweg	6 t/m 12
7	9	12		K VB		EGW	Anna van Burenstraat	1, 4, 5
7	14	15		K VB		EGW	Jenniskensstraat	14
7	16			K VM		EGW	Luinbeekweg	10
8	1			K MH		EGW	Rieterweg	6
9	1	4		K OL		EGW	Fr. van Bijnenstraat	6, 8, en 20
10	1			K OL		EGW	Fr. van Bijnenstraat	2
11	1			K OL		EGW	Vierlingbeekseweg	8
12	1	7	H	OL	7	SEN	Gildetrom	10 t/m 22
13	1			K VB		EGW	Cath. de Berthoutstraat	7
14	1	4		K OL		EGW	Pater Bleijsstraat	1a, 3a, 12 en 20
15	1			K VB		EGW	Ann. Van Gelrestraat	6
15	2	3	H	VB		EGW	Ann. Van Gelrestraat	10 en 12
15	4			K VB		EGW	Jan de Beijerstraat	4
16	1			K OL		EGW	Theobaldusweg	85
16	2			K VB		EGW	Beekstraat	7
16	3	6	H	VB		EGW	Beekstraat	8, t/m 11
17	1	2	H	MH		EGW	Hulderstraat	18 en 20
17	3	8	H	OL		EGW	Peter Zuidstraat	1 t/m 3 en 2 t/m 8
17	9	20	H	VB		EGW	Luciastraat	1 t/m 12
18	1	4	H	VB		EGW	Luciastraat	14 t/m 20
18	5	8	H	VB		EGW	Beekstraat	45 t/m 51
18	9	18	H	OL		EGW	Peter Zuidstraat	5 t/m 23
18	19	24	H	OL		EGW	Jan Hendrickxstraat	8 t/m 18

Meerjarenbegroting 2018-2027

19	1	6	H		VB		SEN	Domineestraat	7 t/m 15 en 15a
20	1			K	OL		EGW	Sneijerspad	8
20	2			K	OL		EGW	Achter de Linde	17
20	3			K	VB		EGW	Beekstraat	60
20	4			K	VB		EGW	Vlasakker	25
21	1	4	H		OL	2	HAT	Achter de Linde	1 t/m 7
21	5	8	H		OL	2	HAT	Achter de Linde	22 t/m 28
22	1	7	H		VB		HAT	Vrijthof	8 t/m 14 en 9 t/m 13
23	1	4	H		VB	2	HAT	Hogeweg	12 t/m 18
24	1	5	H		OL		EGW	Achter de Linde	58 t/m 74
25	1	5	H		VB		HAT	Hogeweg	2 t/m 10
25	6	10	H		VB	5	HAT	Spoorstraat	24, 24a, 26, 26a en 28
26	1	3	H		VB		EGW	Schepenbank	1 t/m 5
26	4	5	H		VB		EGW	Schepenbank	10 en 12
26	6	8	H		MH		EGW	Gildelandt	7 t/m 11
27	1	4	H		OL	2	HAT	Achter de Linde	62 t/m 68
28	1	12	H		VB		EGW	De Bunder	1 t/m 15 en 2a t/m 8
29	1	2	H		OL		EGW	Sneijerspad	2 t/m 4
29	3	6	H		OL		EGW	Achter de Linde	9, 11, 29 en 31
29	7	12	H		OL		EGW	Achter de Linde	40 t/m 50
29	13	14	H		HH		EGW	Horstenweg	2 en 4
30	1	4	H		OL	2	HAT	Achter de Linde	33, 33a, 35 en 35a
30	5	8	H		OL	2	HAT	Sneijerspad	29 t/m 35
30	9	12	H		MH	2	HAT	Past. Swinkelstraat	10 t/m 16
31	1	6	H		VB		EGW	Past. Jansenstraat	7 t/m 15
31	7	10	H		HH		EGW	Horstenweg	1 t/m 7
32	1	1	H		OL		EGW	Sneijerspad	43
32	2	2	H		OL		EGW	Achter de Linde	54
32	3	16	H		OL		EGW	Tranert	1 t/m 11 en 2 t/m 16
32	17	18	H		OL		EGW	Sneijerspad	41 en 45
32	19	20	H		OL		EGW	Achter de Linde	52 en 56
32	21	32	H		VB		EGW	Heihoekseweg	1b t/m 15 en 2 t/m 8
32	33	36	H		MH		EGW	Past. Swinkelstraat	3 t/m 9
33	1	10	H		OL		EGW	Tranert	13 t/m 19 en 34 t/m 44
33	11	12	H		VB		EGW	De Bunder	19 en 21
33	13	18	H		VB		EGW	t Veld	16 t/m 26
33	19	22	H		MH		EGW	Gildelandt	8,10,13,15
34	1	1		K	OL		EGW	Hoge Akker	10
35	1	4	H		OL	2	HAT	Hoge Akker	16 t/m 22
36	1	1	H		OL	1	SEN	Derpshei	25
36	2	12	H		OL	5	HAT/SEN/3KBW	Theobaldusweg	28 t/m 48
37	1	4	H		OL	4	SEN	Hoge Akker	24 t/m 30
37	5	9	H		VB	4	SEN	De Bunder	12 t/m 18 en 31
37	10	12	H		VB	2	SEN/HAT	Heihoekscheweg	28 t/m 32
37	13	16	H		OL	2	HAT/SEN/EGW	Tranert	35 t/m 41
37	17	20	H		OL		HAT/SEN/EGW	Veldweg	5 t/m 11
38	1	7	H		OL	7	SEN	Kerkpad	2 t/m 14
38	8	12	H		MH	5	SEN	De Goeystraat	4 en 4a t/m 4d
38	13	13	H		VB	1	SEN	De Bunder	20
38	14	16	H		VB	1	SEN/HAT	Heihoekseweg	34 t/m 38
39	1	10	H		OL	5	SEN/3KBW	Harry van Daalplein	13 t/m 31
40	1	5	H		VB	2	SEN/3KBW	t Veld	12 en 14, 14 a t/m 14c
40	6	10	H		OL	2	SEN/3KBW	Lange Akker	31 t/m 39
40	11	13	H		OL	3	SEN	Veldweg	4 t/m 8
40	14	19	H		OL	2	SEN/3KBW	Tranert	52, 52a, 52b en 54
40	14	19	H		OL		3KBW	Veldweg	10 en 10a
41	1	16	H		VB	12	SEN/3KBW	Kloosterhof	2 t/m 34
43	1	8	H		VB	8	SEN	Merletgaard	15 t/m 22

Meerjarenbegroting 2018-2027

44	1	6	H	MH	6	SEN	Hulderstraat	32 t/m 44
45	1	3	H	HH	3	SEN	Eikhofweg	1 t/m 5
45	5	9	H	OL	6	SEN	Achter de Linde	2 t/m 12
46	1	4	H	OL	4	SEN	Achter de Linde	14 t/m 20
47	1		H	VB	1	SEN	De Bunder	10
47	2	4	H	VB	3	SEN	t Veld	4 t/m 8
48	1	3	H	OL	3	SEN	Tranert	46 t/m 50
48	4		H	OL	1	SEN	Veldweg	3
49	1		H	OL	1	SEN	Tranert	43
49	2	4	H	OL	3	SEN	Veldweg	12 t/m 16
50	1	3	H	VM	3	SEN	St. Hubertstraat	13 t/m 17
51	1	12	H	VB	6	SEN/3KBW	D'n Hit	2 t/m 24
52	1	8	H	OL	8	SEN	Ringoven	37 t/m 51
53	1	3	H	GR		EGW	Gildenhoed	10, 12
54								
55	1	5	H	VB	5	SEN	Merletgaarde	23 t/m 27
55	6	10	H	VB	5	SEN	Merletgaarde	23a t/m 27a
56	1	4	H	MH		EGW	Jo de Kuperstraat	28 t/m 34
57	1	10	H	VB	10	SEN	Merletgaarde	5 t/m 14
Gezinsvervangend tehuis								
98	1	1	H	VB		EGW	Spoorstraat	12

Totalen

Totaal aantal sociale huurwoningen Gemeente Boxmeer

Gezondheidscentrum

97	1	3	H	VB			Merletgaarde	32a, 32b en 32 c
----	---	---	---	----	--	--	--------------	------------------

Meerjarenbegroting 2018-2027

Bijlage 5: Meest gebruikte afkortingen

Algemeen

Aw	Autoriteit Wonen
AEDES	Koepel van woningcorporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BNG	Bank Nederlandse Gemeenten
BVO	Bedrijfs Voortgangs Overzicht
BZK	Binnenlandse zaken
CF	Centraal Fonds
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
DAEB	Dienst van algemeen economisch belang
HWV	Huurderspanel Wonen Vierlingsbeek
ILT	Inspectie Leefomgeving en Transport
LvC	Land van Cuijk
LLB	Levensloopbestendig
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
MJB	Meerjaren begroting
MJOB	Meerjarenonderhoudsbegroting
MPO	Meerjaren Planmatig Onderhoud
NWB	Nederlandse Waterschapsbank
PKVW	Politie Keurmerk Veilig Wonen
RvC	Raad van Commissarissen
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
VHE	Verhuureenheid
VVE	Vereniging van Eigenaren
VOV	Verkoop onder Voorwaarde
VTW	Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties
WKR	Wekkostenregeling
WNT	Wet normering topinkomens
WRO	Wet ruimtelijke ordening
WSNP	Wet Schuldhulpverlening Natuurlijke Personen
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WV	Wonen Vierlingsbeek
ZAV	Zelf aangebrachte voorzieningen

Overzicht Woningen

EGW	Eengezinswoning
HAT	Woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens
SEN	Seniorenwoning
3KBW	3-kamer bovenwoning
VB	Vierlingsbeek
OL	Overloon
MH	Maashees
HH	Holthees
VM	Vortum Mullem
GR	Groeningen

Wonen
Vierlingsbeek