



STICHTING **DUIVENVOORDE**
vertrouwd wonen

BEGROTING 2019 - 2028

BEGROTING VAN DE STICHTING DUIVENVOORDE IN LEIDSCHENDAM

Inhoud

Voorwoord begroting 2019 - 2028	3
1 Organisatie.....	5
1.1 organen	5
2 Woningbestand.....	7
3 Wonen	8
3.1 Woningtoewijzing.....	8
3.2 Bewonerscommissies	8
3.3 Dienstencentrum	8
4 Beheer en onderhoud	9
4.1 Beleidskaders onderhoud	9
4.2 Onderhoudscontracten	10
4.3 wijzigingen tov begroting vorig jaar	11
5 Huren en bijzondere voorzieningen	19
6 Bedrijfsreserve	20
7 Investeringsplannen	21
8 Onderhoudsplannen.....	22
9 Financieel resultaat	23
9.1 Bedrijfsopbrengsten	24
9.2 Bedrijfslasten	24
9.3 Treasury	24
10 Vaststellen en Goedkeuren.....	26

Het opstellen van de meerjarenbegroting (MJB) was dit jaar een bijzondere opgave. Enerzijds omdat we dit voor het eerst doen samen met Verwey Vastgoed en anderzijds omdat de bestuursstructuur per 1 oktober is gewijzigd. Sinds die datum is sprake van een directeur- bestuurder en een Raad van Toezicht.

In deze begroting is door exploiteren en instandhouding van het huidige vastgoed het uitgangspunt geweest. We hebben de conditie van alle complexen van Stichting Duivenvoorde laten inspecteren en op basis daarvan is een onderhoudsbegroting voor 10 jaar gemaakt. Op dit moment zien we per jaar schommelingen in het resultaat. Dit heeft alles te maken met de timing van de onderhoudsuitgaven de komende 10 jaar. We proberen deze schommelingen zoveel mogelijk te beperken. Over een 10-jaars periode is het resultaat positief. Ook zien we dat we, met het huidige beleid, in 2027 geen leningen meer hebben. Dit betekent dat we een financieel gezonde stichting zijn die de financiële ruimte heeft om antwoorden te formuleren op toekomstige uitdagingen. Want nog niet alle toekomstige ontwikkelingen zijn volledig ingerekend, omdat de (financiële) impact op dit moment nog onvoldoende in beeld is.

Er zijn een aantal belangrijke ontwikkelingen waarvan we momenteel nog niet weten wat de impact is voor Stichting Duivenvoorde. De belangrijkste hiervan zijn:

- duurzaamheidsbeleid en aardgasloos in 2050
- vergrijzing
- het langer zelfstandig thuis wonen
- verjonging van ons woningbezit.

Deze onderwerpen kunnen grote impact hebben op de toekomst van Stichting Duivenvoorde. Op dit moment hebben we, met de kennis van nu, voor de periode van 2019 tot en met 2028 in deze begroting voorlopige antwoorden geformuleerd. Ons bezit heeft gemiddeld een C label. Dit is op dit moment het maximaal haalbare. Afhankelijk van de warmtevisie van de gemeente Leidschendam-Voorburg moeten we onze woningen verder isoleren. Deze warmtevisie moet uiterlijk in 2021 door de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn geformuleerd. We zijn hierover ook in gesprek met andere corporaties die woningen hebben aanpalend aan onze woningen. Volgend jaar halen we ook uit onze laatste woningen, aan de Frekeweg, "het kookgas eruit". Bovendien worden drempels zoveel mogelijk verwijderd, in ieder geval bij mutatie. Zo worden onze woningen steeds toegankelijker en veiliger. Ook is er de komende jaren nog voldoende vraag naar onze woningen door de toenemende vergrijzing. De komende 10 jaar verdubbeld met aantal mensen van 75 jaar en ouder en daarmee onze doelgroep. Daarbij zijn onze bewoners onze beste ambassadeurs. We moeten er dan wel voor zorgen dat zij fijn wonen bij onze Stichting. In 2019 willen we dit ook gaan meten.

We realiseren ons terdege dat een strategische visie noodzakelijk is om de toekomstbestendigheid van Stichting Duivenvoorde te waarborgen. Dat wordt voor 2019 onze belangrijkste uitdaging waarbij we ons realiseren dat we hierin voor een deel afhankelijk zijn van de warmtevisie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Al met al een mooie uitdaging voor het komend jaar. Ik wens u veel leesplezier.

Martin Peeringa
directeur-bestuurder



1.1 ORGANEN

Raad van Toezicht

De heer W.F.J.J. Panneman	- voorzitter
Mevrouw L. Stoop	- secretaris
De heer F. Vlasblom	- lid
De heer T.M. Norendaal	- lid

Raad van Bestuur

De heer M.J.G. Peeringa	- directeur-bestuurder
-------------------------	------------------------

Bewonerscommissie Prinsenvoorde

Hans Hartog (voorzitter)
Lydia van der Ham (secretaris)
Amy Groen (penningmeester)
Hans van Noort (lid en aanspreekpunt voor technische zaken)
Astrid van Nes (lid)

Bewonerscommissie Duivenvoorde

Bertie Stoop (voorzitter)
Ria Teisman (secretaris)
Jennifer Soffner (penningmeester)
Antonia Tomberge (lid)
Theo Vroomans (lid)

Activiteitencommissie

Fred de Neuve (voorzitter)
Ruud van den Bor (1^e secretaris)
Lenie Hes (2^e secretaris)
Netty van der Sman (penningmeester)
Lonny de Neuve (gastvrouw)

Geschillen- en klachtencommissie

Lineke Smeels (onafhankelijk lid)
Bertie Stoop (namens bewonerscommissie DV)
Hans Hartog (namens bewonerscommissie PV)
Margaret Zeeman (voormalig bestuurslid Duivenvoorde)

Medewerkers:

Teamleider:	- Christine Kramer-Roso
Beheerder dienstencentrum	- Geerte Hoogschagen
Beleidsmedewerker bewonerszaken	- Karin van der Plasse
Huismeester	- Nick Sanders

Partners

Verwey Vastgoed	- beheerder / property management
Florence	- thuiszorgorganisatie
Verswinkel Vreeburg	- maaltijden
Multifysio	- beweegcentrum
HAAR Salon Duivenvoorde	- kapsalon
Trees Bekker	- pedicure
LabWest trombosedienst	- trombosedienst
Bernadette Leemborg	- diëtistenpraktijk
Verstegen	- accountant
Gemeente Leidschendam-Voorburg	- regelgeving

2 WONINGBESTAND

Het bestand van de Stichting bestaat uit:

Complex 1

Duivenvoorde gebouwen A t/m E (bouwjaar 1971)

22 3-kamer woningen

182 2-kamer woningen

4 mindervalide (miva) –woningen.

Diversen: 1 Dienstencentrum, 1 Winkel; 1 Logeerflat; 6 Garages



Complex 2

Duivenvoorde gebouwen F en G (bouwjaar 1975)

21 3-kamer woningen

83 2-kamer woningen



Complex 3

Prinsenvoorde, Frekeweg (bouwjaar 1981)

65 2-kamer woningen



Complex 5

Duivenpad gebouw H (bouwjaar 1982)

4 3-kamer woningen

28 2-kamer woningen



3 WONEN

De bewoner staat bij Stichting Duivenvoorde steeds meer centraal. We hebben zeer actieve bewonerscommissies en bewoners. Dit willen we het komend jaar ook terug laten komen in de grote projecten die op stapel staan. Dit zijn het vervangen van de keukens aan de Frekeweg. Hierbij richten we een tijdelijke bewonersadviesgroep (BAG) op die meedenkt en meebeslist. Het andere grote project is het opknappen van complex F en G. Ook hier gaan we werken met een tijdelijke bewonersadviesgroep (BAG). Hiermee willen we de bewoners nog meer betrekken bij hun woonomgeving. Structureel gaan we de bewonerscommissies meenemen in het formuleren van een basiskwaliteit voor de woningen.

3.1 WONINGTOEWIJZING

Stichting Duivenvoorde is geen TI (Toegelaten Instelling) . Wij volgen wel op grote lijnen het woningtoewijzingssysteem van de woningbouwcorporaties. Onze doelgroep, 55+ met een bescheiden inkomen volgt de doelgroep van woningbouwcorporaties.

Voor 2017 zullen wij passend toewijzen. Dat betekent dat huishoudens met een inkomen onder huurtoeslaggrens in principe alleen nog een woning toegewezen krijgen met een huur op of onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, € 607,46 of € 651,03 per maand, afhankelijk van de grootte van het huishouden.

De mutatiegraad is de laatste jaren verder aan het dalen. Dit komt door het langer zelfstandig thuis wonen. Voor 2019 rekenen we op 30 mutaties. De trend van langer thuis wonen kan leiden tot hogere mutatiekosten om de woningen fysiek geschikt te maken voor de bewoners.

3.2 BEWONERSCOMMISSIES

Stichting Duivenvoorde ondersteunt de bewonerscommissies Duivenvoorde en Prinsenvoorde. Daarnaast willen we bij grote projecten een tijdelijke bewonersadviesgroep (BAG) oprichten om bewoners nog meer te betrekken bij hun woonomgeving.

3.3 DIENSTENCENTRUM

Het dienstencentrum is de parel van Duivenvoorde. Door het organiseren van allerlei activiteiten en het bieden van diensten probeert Stichting Duivenvoorde de eenzaamheid onder haar bewoners terug te dringen. Er zijn veel vrijwilligers die zich dagelijks inzetten om alle activiteiten te begeleiden. De beheerder van het dienstencentrum moet de vrijwilligers zo goed mogelijk ondersteunen en faciliteren. In 2019 willen we onderzoek doen naar de werking van het dienstencentrum en de functie die het vervult. Het doel is om deze parel nog meer te laten glimmen. Hierbij willen we nadrukkelijker de samenwerking zoeken met de ondernemers die vaak goede ideeën hebben om het nog leuker te maken.

4.1 BELEIDSKADERS ONDERHOUD

Dit jaar heeft Verwey Vastgoed voor het eerst de meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Zij hebben op basis van NEN 2767 de conditie van de gebouwen van Stichting Duivenvoorde laten bepalen en laten inmeten. Daarnaast is aan diverse onderhoudspartijen gevraagd om een meerjarenbegroting op te leveren.

Om goed te kunnen monitoren is de indeling van de diverse onderhoudsposten iets aangepast. De indeling is nu als volgt:

- Installatieonderhoud
Hieronder vallen alle contracten met installatiebedrijven

- Klachtenonderhoud
 - o Klachtenonderhoud afkoop
Afkoopcontract voor klachtenonderhoud met Van Bente
 - o Klachtenonderhoud bouwkundig
Klachtenonderhoud buiten het contract, hiervoor is een inschatting gemaakt op basis van het klachtenonderhoud van Q1 t/m Q3 van 2018
 - o Klachtenonderhoud installaties
Klachtenonderhoud buiten het contract, alleen voor installatietechniek. Ook hier is een inschatting gemaakt op basis van het klachtenonderhoud Q1 t/m Q3 van 2018 en op basis van de gegevens voortkomend uit de begroting van 2018

- Mutatie onderhoud
 - o Mutatieonderhoud afkoop
Afkoopcontract voor mutaties met Van Bente. In 2018 was dit een vaste prijs ongeacht het aantal mutaties. Voor 2019 is gerekend met een vast bedrag per mutatie, uitgaande van 30 mutaties per jaar.
 - o Mutatieonderhoud overig
Mutatieonderhoud buiten het contract

Door deze opdeling zijn de onderdelen installatieonderhoud, klachtenonderhoud afkoop en mutatieonderhoud afkoop zeer nauwkeurig vast te stellen omdat dit uitsluitend is gebaseerd op de lopende contracten. Klachtenonderhoud bouwkundig, klachtenonderhoud installaties en mutatieonderhoud overig zijn onderdelen waarop gestuurd kan worden.

Per 1-1-2019 zijn de contracten met Bouwmeester en Feenstra opgezegd. Bouwmeester besteedde de werkzaamheden op verzoek van Stichting Duivenvoorde en Wooninvest vrijwel volledig uit aan de firma Van Bente. Om deze reden zagen wij geen voordeel in de rol van Bouwmeester. In de begroting van 2019 is daarom uitgegaan van een directe samenwerking met Van Bente, ook omdat de prijzen van Van Bente circa 5% lager liggen dan de huidige contracten met Bouwmeester. In de begroting zijn de prijzen van Van Bente opgenomen.

4.2 ONDERHOUDSCONTRACTEN

Het onderhoud van de Mechanische ventilatie was tot en met 2018 ondergebracht bij Feenstra. Het contract was gebaseerd op een vast bedrag per woning per jaar, elke 5 jaar zou er onderhoud op de Mechanische ventilatie worden uitgevoerd en bij klachten werd Feenstra ingeschakeld en werd op regie de klachten verholpen. Voor 2019 is het onderhoud van de mechanische ventilatie verplaatst naar het planmatig onderhoud elke 5 jaar. Op basis van prijzen welke wij van Provato hebben ontvangen resulteert dit in een aanzienlijke besparing op dit onderhoud. Provato is een aannemer welke zeer veel voor Verwey Vastgoed werkt en dat komt in de prijs naar voren. Ook klachtenonderhoud kan tegen scherpe tarieven door Provato worden uitgevoerd.

Alle andere onderhoudscontracten zijn niet stop gezet en lopen in 2019 door. De samenwerking tussen deze partijen is over het algemeen positief. Doelstelling voor 2019 is wel om ook deze contracten te beoordelen en voor 2020 te kijken of er nog meer voordeel behaald kan worden.

INSTALLATIE ONDERHOUD

Partij	Begroting 2019					2019	2019	2018	verschil
	9810	9820	9830	9850	9860	excl btw	incl. btw	incl. btw	18-19
Mampaey	6.572	3.270	0	1.006		10.848	13.126	12.868	257
Van Wichen	0	0	3.763	0		3.763	4.553	4.464	89
Strooming	643	320	200	98		1.261	1.526	1.496	30
KPN	182	91	57	28		358	433	425	8
Techem	5.217	2.650	2.119	1.021		11.007	13.319	0	13.319
Feenstra	0	0	0	0		0	0	10.924	-10.924
Elseco	1.658	825	516	254		3.253	3.937	3.859	77
Liftintermediair	2.002	996	623	306		3.927	4.752	4.659	93
Kone	10.116	5.034	0	1.549		16.699	20.206	19.810	396
MP Liften	0	0	2.020	0		2.020	2.444	2.396	48
Chex	918	306	306	153		1.683	2.036	1.997	40
Thyssen Krup	1.927	959	599	295		3.780	4.574	4.484	90
Attent	2.095	1.043	652	321		4.111	4.974	4.876	98
Fire Control	1.247	621	388	191		2.446	2.960	2.902	58
Nu-Swift	372	185	116	57		730	884	866	17
n.t.b.					1.000	1.000	1.210		1.210
Provato					1.600	1.600	1.936		1.936
	32.950	16.299	11.357	5.280	2.600	68.486	82.868	76.026	6.843

Er zijn twee installatiecontracten toegevoegd:

- BMI dienstencentrum (contractpartij nader te bepalen)
- MV en koelinstallatie dienstencentrum (Provato)

4.3 WIJZIGINGEN TOV BEGROTING VORIG JAAR

KLACHTEN ONDERHOUD

In de begroting van 2018 is klachtenonderhoud verdeeld onder klachtenonderhoud (bouwkundig) en klachtenonderhoud (installaties). Om het klachtenonderhoud beter te kunnen monitoren is voor 2019 het klachtenonderhoud verder opgesplitst.

Klachtenonderhoud (bouwkundig) is opgesplitst in contract en werkzaamheden welke buiten contract worden uitgevoerd. In de begroting 2018 is geen budget opgenomen voor werkzaamheden buiten het contract. Op basis van Q1 en Q2 is er voor 2019 een budget opgenomen voor deze werkzaamheden.

Op basis van Q1 en Q2 vallen de kosten voor het klachtenonderhoud aan installaties lager uit. Deze zijn dan ook voor 2019 iets naar beneden bijgesteld.

Partij	Omschrijving	Begroting 2019				2019	2019	2018	verschil 18-19
		9810	9820	9830	9850	excl btw	incl. btw	incl. btw	
Van Bente	KO Contract	18.392	9.152	5.720	2.816	36.080	43.657	46.539	-2.882
Van Bente	KO Buiten contract	3.100	1.650	1.050	500	6.300	7.623	0	7.623
Diversen	KO Installaties	20.000	10.000	6.250	3.250	39.500	47.795	54.550	-6.755
		41.492	20.802	13.020	6.566	81.880	99.075	101.089	-2.014

Zoals gezegd is het contract met Bouwmeester opgezegd. De nieuwe prijzen die Van Bente hanteert betekenen een kleine daling in de totaalprijs. De bouwkundige klachten die niet onder het contract vallen zijn ingeschat op basis van de realisatie 2018. In 2018 waren deze niet begroot. Het installatieonderhoud is op basis van de realisatie 2018 lager begroot.

Onderbouwing klachtenonderhoud installaties

Installatie	Begroting 2018 Incl. btw	Begroting 2018 Excl. Btw	Verwacht 09-2018	Begroting 2019 Excl . btw	9810	9820	9830	9850
KO CV	43.000	35.537	20.783	24.000	12.234	6.088	3.805	1.873
KO Deuren	2.700	2.231	6.234	5.000	2.549	1.268	793	390
KO Liften	2.500	2.066	4.010	4.000	2.039	1.015	634	312
KO MV	0	0	424	500	255	127	79	39
KO Techem	400	331	1.481	1.450	739	368	230	113
KO Camera	3.800	3.140	0	1.000	510	254	159	78
KO Hydrofoor	750	620	0	1.000	510	254	159	78
KO BMI	1.000	826	0	1.000	510	254	159	78
KO Noodstroom	400	331	0	1.000	510	254	159	78
					0	0	0	0
					0	0	0	0
	54.550	45.083	32.933	38.950	19.855	9.880	6.175	3.040

Afgerond t.b.v. begroting

20.000 10.000 6.250 3.250

39.500 excl. Btw

MUTATIE ONDERHOUD

Voor de mutatiwerkzaamheden van 2018 is een afkoop contract met Bouwmeester afgesloten. In dit contract is opgenomen:

- Het uitvoeren en waar nodig uitvoeren van herstellingen van de "mutatie checklist"
- Aanvullende mutatiwerkzaamheden buiten de checklist

Deze werkzaamheden zijn in 2018 volledig uitgevoerd door Van Bente, in opdracht van Bouwmeester. Tevens is er afgesproken bij elke mutatie een woning APK uit te laten voeren. De APK, eventuele asbestinventarisatie en aanvullende mutatiwerkzaamheden (buiten contract) vallen buiten het contract en zijn separaat gefactureerd. Voor 2018 zijn alle extra mutatiwerkzaamheden ook onder het contract uitgevoerd en heeft dit tot september nog niet geresulteerd in extra kosten.

Omdat het voor 2019 de bedoeling is rechtstreeks met Van Bente te werken, en omdat Van Bente niet een volledig afkoop contract aan kan bieden zijn de mutatiwerkzaamheden voor 2019 opgesplitst.

Uitgangspunt voor 2019 is een vast bedrag per mutatie voor:

- Het uitvoeren van de Checklist
- Het uitvoeren van de APK

Aanvullende mutatiwerkzaamheden worden apart gefactureerd en dus apart begroot.

Omdat voor 2018 geen aanvullende werkzaamheden door Bouwmeester zijn gefactureerd valt te verwachten dat de mutatiwerkzaamheden voor 2019 niet hoger uit zullen vallen.

In 2017 hebben er 30 mutaties plaats gevonden, tot oktober zijn er in 2018 24 mutaties geweest en naar verwachting zal dit aantal voor 2018 ook op 30 uitkomen. Ook voor 2019 zullen wij daarom rekenen met 30 mutaties.

Partij	Omschrijving	Begroting 2019				2019	2019	2018	verschil 18-19
		9810	9820	9830	9850	excl btw	incl. btw	incl. btw	
Van Bente	MO Contract	7.914	3.938	2.461	1.211	15.525	18.785	44.967	-26.181
Diversen	MO Buitencontract	8.250	4.100	3.700	1.500	17.550	21.236	0	21.236
		16.164	8.038	6.161	2.712	33.075	37.162	44.967	-4.945

Analyse verschil 2018 en 2019

Jaar	Aannemer	Stuksprijs	Aantal	Eenheid	Begroot bedrag	Toelichting
2018	Bouwmeester	90,64	410	woningen	37.162	losse mutatiwerkzaamheden incl.
2019	Van Bente	517,50	30	mutaties	15.525	losse mutatiwerkzaamheden excl.
		585,00	30	mutaties	17.550	losse mutatiwerkzaamheden per woning
					33.075	

PLANMATIG ONDERHOUD

Het opstellen van de meerjarenbegroting (10 jaar) voor het planmatig onderhoud is gebaseerd op:

- Meerjarenbegrotingen opgesteld door onderhoudspartijen
 - o Liftintermediair (liften)
 - o Mampaey (CV installaties)
 - o Thyssen Krupp (Elektrische deuren)
- Conditiemeting
In 2018 is opdracht verstrekt aan PBS om een conditiemeting conform NEN 2767 uit te voeren op de schil van de gebouwen.
- Advies van de firma Van Bente
Gezien de lange geschiedenis en de kennis welke de Firma Van Bente bezit over de complexen van Stichting Duivenvoorde heeft Van Bente een overzicht gemaakt van gebreken (vooral binnen de woningen) waar zij de komende jaren onderhoud aan verwachten

Liftonderhoud

Op basis van het uitgevoerde onderhoud door de onderhoudsbedrijven (Kone en MP liften), de jaarlijkse keuringen op de liften (Chexx) en op basis van een eigen inspectie heeft Liftintermediair een 10 jaren begroting gemaakt voor het planmatig onderhoud van alle liften. Deze is verwerkt in het planmatig onderhoud. Deze begroting is gebaseerd op kengetallen zoals Liftintermediair deze hanteert en nog niet op basis van daadwerkelijke offertes. Door het uitbesteden van de werkzaamheden kan hier nog voordeel behaald worden.

Collectieve installatie (verwarming)

Op basis van het jaarlijks onderhoud dat Mampaey uitvoert op de CV installaties heeft Mampaey een meerjarenbegroting opgesteld gebaseerd op de huidige staat van de installaties. Hierin is als uitgangspunt instandhouding aangehouden. Er is voor instandhouding gekozen omdat in de toekomst verduurzaming van de installaties noodzakelijk wordt en er naar een alternatieve wijze van verwarming gezocht moet gaan worden.

Elektrische deuropeners

Het merendeel van de deuren in de algemene ruimte van de complexen is voorzien van een elektrische deurautomaat. Deze zijn vanaf 1999 aangebracht en hebben een levensduur van circa 20 jaar. Vanaf 2019 moeten de deurautomaten planmatig vervangen worden. Er is een vergelijk gemaakt op basis van levensduur en de huidige staat. In de begroting 2019-2029 is rekening gehouden met het vernieuwen van de deurautomaten op basis van de huidige conditie.

Conditiemeting (PBS)

In augustus 2018 heeft PBS een conditiemeting uitgevoerd op de buitenschil van de woongebouwen. Op basis van de NEN 2767 is de conditie van alle onderdelen volgens deze methode bepaald en op basis van vaste kengetallen is een meerjarenbegroting opgesteld. Ook huidige gebreken zijn in kaart gebracht en voor 2019 meegenomen in de begroting onder planmatig onderhoud. Hoewel PBS ook naar de onderdelen CV en deurautomaten hebben gekeken, zijn hier de begrotingen van de onderhoudspartijen aangehouden en is dit onderdeel vanuit de conditiemeting door PBS buiten beschouwing gelaten.

Daken

Het uitvoeren van diverse reparatiewerkzaamheden. In 2019 zijn aanvullende bedragen opgenomen voor het herstel van gebreken.

Buitengevels

Voor 2019 is het hydrofoberen van de gevel van gebouw A opgenomen. Tevens is jaarlijks een bedrag opgenomen voor het vervangen van kitvoegen en het aanbrengen van dilataties. Tevens is een stelpost opgenomen voor herstel beton. Al deze posten waren nog niet opgenomen in begroting 2018.

Zonneschermen

Op basis van de klachten in Q1 en Q2 2018 blijkt de begrote post van € 4.000,- voor 2018 niet voldoende. Voor de begroting 2019 is het bedrag opgehoogd in lijn met de klachten in Q1 en Q2. Doelstelling van 2019 is een betere samenwerking met de onderhoudspartij van de zonneschermen. Hierbij valt te denken aan het uitzoeken van mogelijkheden om te komen tot een onderhoudscontract.

Vloeren

Naar aanleiding van de conditiemeting is een budget opgenomen voor het vervangen van de matten in de entreehallen.

Trappen

Incidenteel en plaatselijk herstel naar aanleiding van conditiemeting.

Plafonds

Incidenteel en plaatselijk herstel HWC platen.

Schilderwerk algemeen

Op basis van conditiemeting (kengetallen en inventarisatie van hoeveelheden) is het schilderwerk gebudgetteerd. Het schilderwerk is opgedeeld in Algemene ruimte (binnen), het coaten van balkons en het schilderwerk buiten:

- Schilderwerk algemene ruimte (binnen)
- Schilderwerk balkons (coaten)
- Schilderwerk ramen, kozijnen, stalen hekwerken en gevels (buiten)

Voor de begroting 2019 t/m 2028 zijn we uitgegaan van de conditiemeting uitgevoerd door PBS. Op basis hiervan komen we op een totale post voor schilderwerk t/m 2028 van € 964.800,-. In de vorige meerjarenbegroting was dit voor de periode 2018 – 2027 € 261.000. Dit aanzienlijke verschil ontstaat doordat in de begroting van 2018 veel schilderwerk niet volgens de normale cyclus zijn opgenomen in de begroting.

- Coaten van alle balkons behalve Duivenpad (cyclus 12 jaar) niet opgenomen
- Complex 1 (9810) € 90.000,- opgenomen voor gehele houtwerk balkonzijde, kopgevels en trappenhuiskozijnen. Budget niet realistisch, en slechts eenmalig in begroting in plaats van elke 6 jaar. Kozijnen galerij zijde en stalen hekwerken niet opgenomen in begroting.
- Complex 2 (9820) € 80.000,- gehele houtwerk en balkonvloeren. Dit budget is niet realistisch voor dit complex.
- Complex 3 (9830) € 17.000,- schilderwerk houtwerk balkon geheel. Dit budget is niet realistisch. Voor dit complex ontbreekt daarnaast schilderwerk algemene ruimte, coaten balkonvloeren, buiten schilderwerk galerijzijde, schilderwerk gevel. Cyclus van 6 jaar wordt tevens niet gehanteerd en dus eenmalig opgenomen.
- Complex 5 (9850) € 24.200,- houtwerk geheel. Budget is niet realistisch. Mist algemene ruimte. Vaste cyclus van 6 jaar buitenschilderwerk ontbreekt de 2^e

Het schilderwerk is in de huidige begroting realistisch begroot. Het is niet onderbouwd met offertes. Als het werk wordt aanbesteed zijn mogelijk nog voordelen te behalen.

Schilderwerk	Bedrag 2019 t/m 2028 (incl. btw)
Schilderwerk algemene ruimte, centrale toegang e.d.	€ 211.000
Coaten balkonvloeren	€ 121.000
Plafond balkons	€ 211.200
Schilderwerk deuren en kozijnen galerijen en balkons (buiten)	€ 219.000
Schilderwerk staalwerk galerijen	€ 170.400
Overig schilderwerk	€ 32.200
Totaal	€ 964.800

Mechanische ventilatie onderhoud en vervanging

Met ingang van 2019 is het contract met Feenstra opgezegd. De contractprijs leek heel hoog. Daarom is een offerte aangevraagd bij Provato, een vaste onderhoudspartij voor Verwey Vastgoed. Met Provato is de afspraak gemaakt dat zij op basis van regie voor storingen langs komen. Daarnaast hebben wij een eenmalige prijs ontvangen voor het onderhoud aan de MV boxen. Dit zijn eenmalige prijzen en geen contractprijzen per woningen per jaar. Het onderhoud is daarom ook naar planmatig onderhoud geschoven en verwijderd bij installatie onderhoud. Een en ander resulteert in een aanzienlijke besparing op basis van 5 jaar. Gefaseerd gaan we de MV boxen onderhouden conform het hieronder aangegeven schema tussen 2019 en 2021. Vanaf 2023 t/m 2025 zullen de MV boxen planmatig worden vervangen en vanaf 2028 kan het onderhoud weer worden gestart.

complex	gebouw	Prijs OH	Prijs VV	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
9810	A			OH				VV					OH
9810	B			OH				VV					OH
9810	BC			OH				VV					OH
9810	C			OH				VV					OH
9810	D				OH				VV				
9810	E				OH				VV				
9820	F				OH				VV				
9820	G					OH				VV			
9830	A+B					OH				VV			
9850	H					OH				VV			
9810	A	€ 78	€ 280	3.439				12.320					3.439
9810	B	€ 78	€ 280	2.110				7.560					2.110
9810	BC	€ 78	€ 280	2.110				7.560					2.110
9810	C	€ 78	€ 280	2.110				7.560					2.110
9810	D	€ 78	€ 280		5.158				18.480				
9810	E	€ 78	€ 280		1.407				5.040				
9820	F	€ 78	€ 280		4.064				14.560				
9820	G	€ 78	€ 280			4.064				14.560			
9830	A+B	€ 78	€ 280			5.080				18.200			
9850	H	€ 78	€ 280			2.501				8.960			
				9.769	10.628	11.644	0	35.000	38.080	41.720	0	0	9.769

OH – onderhoud aan MV boxen

VV – Vervangen MV boxen

Mechanische ventilatie (problematiek omtrent afzuiging keuken)

In de begroting is voor complex 9810 een aanpassing van de ventilatie in de keuken opgenomen. De positie van de ventilatieroosters is dusdanig gekozen dat er weinig afzuiging plaats vind boven het kookgedeelte. Dit resulteert in kookluchtjes tussen verschillende woningen en vocht en condens problemen boven het kookgedeelte. Een aanpassing is mogelijk door het verlengen van het ventilatiekanaal naar het kookgedeelte (het rooster bevind zich nu in de wand tussen de keuken en de entreehal). De onderstaande kostenverdeling is in de begroting opgenomen.

9810	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bij planmatig vervangen MV					59	20
Mutatie woningen	20	20	20	20		
Klachten	20	15	10	5		
Stelpost /woning	€ 350	€ 350	€ 350	€ 350	€ 350	€ 350
Totaal	€ 14.000	€ 12.250	€ 10.500	€ 8.750	€ 20.650	€ 7.000

Brandbeveiligingsinstallaties

Stelpost aanpassingen naar aanleiding van jaarlijkse inspectie.

Liftinstallaties

Conform het MJOP van Liftintermediair.

INVESTERINGEN

Buitengevels

Het metselwerk van gebouw A laat plaatselijk los. Het advies vanuit de conditiemeting is om deze gevel te hydrofoberen.

Vaste inrichting keukens

De keukens aan de Frekeweg worden volgend jaar vervangen.

Vaste inrichting badkamers

Bij een badkamer renovatie wordt momenteel uitsluitend het tegelwerk en indien nodig het sanitair vervangen. Leidingwerk e.d. blijven opbouw en worden niet vervangen. In de begroting is rekening gehouden met 14 renovaties op het huidige renovatieniveau. Volgend jaar gaan we de toekomstvisie per complex behalen. Aan de hand van deze toekomstvisie bepalen we ook het renovatieniveau.

Deuren en kozijnen

De voordeuren van complex 9820 (gebouw F en G) staan op de begroting voor 2019. Zoals gezegd gaan we hier een bewonersadviesgroep oprichten om te kijken naar het geheel. De voordeuren zijn namelijk technisch nog in een goede staat maar de gehele entree heeft een opknapbeurt nodig. Hier is een budget van € 91.234 voor opgenomen.

Elektrische deuren vervangen

De oudste nog aanwezige elektrische deurdrangers en schuifdeuren dateren van 1999. Op basis van een NEN inspectie zijn alle deuren door Thyssen Krupp beoordeeld en is een verwachten vervangingsjaar van de deurdranger bepaald. De NEN inspectie geeft een iets gunstiger beeld in vergelijking met het vervangen na de standaard levensduur van 20 jaar. Voor de begroting is uitgegaan van vervanging van de deurdrangers en schuifdeuren conform de NEN inspectie. Dit houdt in dat vanaf 2019 diverse deuren vervangen moeten worden.

Elektrische deuren nieuw

Een aantal deuren zijn nog niet voorzien van elektrische drangers. Hiervoor is in 2019 budget opgenomen.

Camerabeveiliging

In 3 fasen overgang van het huidige systeem van VDS naar TruVision. Vrijkomende hardware van de reeds omgezette gebouwen kan als backup worden gebruikt wanneer hardware in de nog niet omgezette gebouwen in dat betreffende jaar kapot gaat.

Gebouw A, F en G (2019)

Gebouw B, BC, D en E (2020)

Gebouw H en Frekeweg (2021)

5 HUREN EN BIJZONDERE VOORZIENINGEN

De Rijksoverheid bepaalt jaarlijks hoeveel de huursom maximaal mag stijgen. In de begroting is rekening gehouden met een huurverhoging van 1%. Daarnaast hanteren we als huurbeleid een streefhuur van 90% van de maximale huur. In de begroting is geen rekening gehouden met een inkomensafhankelijke huur. In het verleden is gebleken dat dit maar een beperkt aantal huurders betreft.

6 BEDRIJFSRESERVE

De bedrijfsreserve heeft als doel onvoorziene lasten in de toekomst te kunnen dekken. De reserve wordt gevormd door toevoeging van exploitatie overschotten. Na toevoeging van het resultaat over 2018 zal het saldo naar verwachting eind 2018 ca. 7,1 miljoen zijn.

7 INVESTERINGSPLANNEN

Voor 2019 zijn de volgende investeringen in de begroting opgenomen:

Begroting 2019 - investeringen									
Complex	Omschrijving	9810	9820	9830	9850	kantoor	diensten- centrum	logeer- afdeling	Begroting 2019
Buitengevels	Volgens conditiemeting	30.804	484	484	0				31.772
Deuren en kozijnen	Vervangen voordeuren F en G	0	91.200	0	0				91.200
Leidingwerk e.d.	Stelpost koperen leidingwerk	7.865	0	0	0				7.865
Mechnische ventilatie	Aanpassing ventilatieprobleem	16.940	0	0	0				16.940
Elektrische deuren	Vervangen o.b.v. NEN	19.554	15.089	10.285	2.402				47.329
Camerabeveiliging	Overgang naar TruVision	10.554	8.143	0	0				18.697
Vaste inrichting badkamer	Renovatie badkamers	36.300	24.200	18.150	6.050				84.700
Elektrische deuren	Nieuwe deuren	6.310	6.437	0	0				12.747
Vaste inrichting keuken		0	0	225.000	0				225.000
Automatisering						15.000			15.000
Keukeninrichting (losse oven en grote vriezer)							3.500		3.500
Afzuigkap en motor kookstudio							15.000		15.000
Totaal		128.326	145.553	253.919	8.452	15.000	18.500	0	569.750

8 ONDERHOUDSPANNEN

Het dagelijks onderhoud, bestaande uit klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en installatieonderhoud. Voor 2019 komt € 218.800 ten laste van de exploitatie.

Begroting 2019 - onderhoud

Kosten Onderhoud en beheer		Begroting 2019	Verwacht 2018	Begroting 2018	Jaarrekening 2017
Dagelijks onderhoud	Reparaties/onderhoud	€ 99.100	€ 101.220	€ 39.000	€ 68.360
	Mutatie onderhoud	€ 40.000	€ 44.893	€ 41.800	€ 43.619
	Installatie onderhoud	€ 79.700	€ 101.297	€ 131.000	€ 156.109
	Service contract	€ -	€ -	€ -	€ -
	Subtotaal	€ 218.800	€ 146.113	€ 80.800	€ 111.979
Planmatig onderhoud	Planmatig onderhoud	€ 123.563	€ 54.390	€ 70.800	€ 103.276
	Subtotaal	€ 123.563	€ 155.687	€ 202.100	€ 259.385
Totaal		€ 342.363	€ 301.800	€ 282.900	€ 371.364

Het planmatig onderhoud voor 2019 wordt begroot op € 123.563. De grootste posten voor planmatig onderhoud zijn hieronder vermeld.

Begroting 2019 - planmatig onderhoud

Complex	Omschrijving	9810	9820	9830	9850	diensten- centrum	logeer- afdeling	Begroting 2019
Daken	Volgens conditiemeting	6.474	11.931	6.516	10.993			35.913
Zonneschermen		7.260	605	2.420	605			10.890
Plafonds	Volgens conditiemeting	0	0	0	915			915
Schilderwerk balkons	Volgens conditiemeting	477	848	0	848			2.173
Losse inventaris keuken	Stelpost keuken apparatuur	4.840	2.420	0	605			7.865
Plafonds	Stelpost reparatie plafonds	6.050	0	0	0			6.050
Mechnische ventilatie	Onderhoud	11.820	0	0	0			11.820
Brandbeveiligingsinstallaties	Stelpost reparatie BBM	1.188	556	0	72			1.816
Liftinstallaties	Conform MJOP Liftintermediair	27.467	9.075	24.079	0			60.621
Diversen DC						35.500		35.500
Taakstelling		-12.500	-12.500	-12.500	-12.500			-50.000
Totaal		53.076	12.935	20.515	1.538	35.500	0	123.563

9 FINANCIËEL RESULTAAT

Het financiële resultaat voor 2019 wordt begroot op € 21.510.

Begroting 2019

	Begroting 2019	Verwacht 2018	Begroting 2018	Jaarrekening 2017
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	€ 2.590.999	€ 2.585.641	€ 2.585.564	€ 2.591.337
Huurderving	€ 10.000	€ 4.360	€ 16.493	€ 12.619
Opbrengst servicekosten	€ 532.490	€ 512.045	€ 470.823	€ 438.243
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 75.000	€ 70.306	€ 58.500	€ 58.072
Subtotaal	€ 3.188.489	€ 3.163.633	€ 3.098.394	€ 3.075.033
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen	€ 965.207	€ 956.849	€ 963.925	€ 942.483
Verhuurderheffing	€ 197.575	€ 190.000	€ 190.170	€ 191.851
Salariskosten	€ 157.000	€ 113.135	€ 112.000	€ 136.483
Sociale -en pensioenlasten	€ 59.000	€ 45.463	€ 32.000	€ 52.604
Dagelijks onderhoud	€ 233.750	€ 146.113	€ 80.800	€ 111.979
Planmatig onderhoud	€ 123.563	€ 155.687	€ 202.100	€ 259.385
Zakelijke lasten	€ 68.500	€ 64.634	€ 65.500	€ 62.762
Servicekosten	€ 573.461	€ 554.627	€ 509.722	€ 472.454
Personeelskosten	€ 20.400	€ 13.740	€ 20.400	€ 157.785
Huisvestingskosten	€ 18.000	€ 16.170	€ 18.000	€ 16.675
Bestuurskosten	€ 29.500	€ 35.180	€ 54.850	€ 75.236
Algemene kosten	€ 22.000	€ 20.774	€ 18.700	€ 12.202
Werkzaamheden derden	€ 261.500	€ 237.765	€ 251.254	€ 203.271
PR en Communicatie	€ 10.500	€ 6.606	€ 20.500	€ 9.804
Dienstencentrum	€ 78.150	€ 80.186	€ 92.600	€ 94.545
Diverse kosten	€ 4.700	€ 2.296	€ 4.700	€ 84.542
Subtotaal	€ 2.822.806	€ 2.639.225	€ 2.637.221	€ 2.884.061
Bedrijfsresultaat	€ 365.683	€ 524.408	€ 461.173	€ 190.972
Rente leningen	€ 344.173	€ 381.448	€ 371.600	€ 404.916
Betaalde rente rc bank		€ -	€ -	€ 83
Rentebaten liq. middelen		€ 81	€ -	€ 372
Rente waarborgsommen		€ -	€ 2.500	€ 1.271
Rente SWAB		€ -	€ -	€ 18.446
Rente lev & diensten		€ -	€ 6.404	€ 7.199
Subtotaal	€ 344.173	€ 381.367	€ 367.696	€ 380.253
Res. uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 21.510	€ 143.041	€ 93.477	€ 189.281

9.1 BEDRIJFSOPBRENGSTEN

De bedrijfsopbrengsten zijn € 90.095 hoger dan in 2018. Dit heeft voornamelijk te maken met de hogere voorschotten servicekosten (62k). Verder hebben we in de begroting rekening gehouden met een inflatievolgend huurbeleid.

9.2 BEDRIJFSLASTEN

De belangrijkste wijzigingen in de bedrijfslasten ten opzichte van 2018 zijn:

- Salariskosten en sociale lasten: in 2019 zijn deze 72k hoger. Dit komt doordat we de uren van de huismeester uitgebreid. Voor 70% kunnen deze worden doorberekend in de servicekosten. De overige 30% komt ten laste van de exploitatie. Daarnaast is de directeur-bestuurder onder de salariskosten begroot terwijl deze in 2018 onder de bestuurskosten werden begroot.
- Dagelijks onderhoud: in 2019 is er een verschuiving van het installatieonderhoud tussen dagelijks en planmatig onderhoud. De details staan in hoofdstuk 4.
- Servicekosten: 63k hoger budgettair neutraal, zie ook de bedrijfsopbrengsten
- Bestuurskosten: 25k lager door wijziging bestuursstructuur
- Rente leningen: 27k lager door aflossing lening

9.3 TREASURY

De primaire doelstelling van Stichting Duivenvoorde is het bieden van betaalbare huisvesting voor de (primaire) doelgroep. De daarop aansluitende hoofddoelstelling van het treasury management is het waarborgen van de financiële continuïteit tegen minimalisering van de rentelasten en kosten en het optimaliseren van het rendement van beleggingen van (tijdelijk) overtollige middelen.

Loan to value (Marktwaaarde verhuurde staat)

De Loan to value geeft aan hoeveel procent van de waarde van het vastgoed beklemd is met een lening. Voor Stichting Duivenvoorde is de LTV 18%. Dit is ruim binnen de norm.

Solvabiliteit (EV/TV)

Stichting Duivenvoorde waardeert haar vastgoed op historische kostprijs. De solvabiliteit komt in 2019 neer op 48%. Dit is ruim boven de norm.

Liquiditeit

De interest coverage ratio geeft aan in hoeverre de rentelasten kunnen worden voldaan uit de operationele kasstroom. De norm is een ICR > 1,4. In 2019 is de ICR 3,9 en daarmee ruim boven de norm.

De debt service coverage ratio geeft aan in hoeverre de rentelasten en de aflossing kunnen worden voldaan uit de operationele kasstroom. De norm is een DSCR > 1. In 2019 is de DSCR 1,4 en daarmee boven de gestelde norm.

De current ratio (CR) geeft de verhouding aan tussen de kortlopende vorderingen en de vlottende activa. De norm is een CR > 1. In 2019 is de CR 1,2 en daarmee boven de gestelde norm.

Kengetallen	2019	Norm
Loan to value (Marktwaaarde Verhuurde Staat)	18%	<50%
Solvabiliteit (EV/TV)	48%	>30%
ICR	3,9	>1,4
DSCR	1,4	>1,0
Current ratio	1,2	>1,0

10 VASTSTELLEN EN GOEDKEUREN

Het Bestuur heeft de meerjarenbegroting 2019 – 2028 vastgesteld en stelt voor aan de Raad van Toelicht om:

- de meerjarenbegroting 2019 - 2028 goed te keuren en hiermee het Bestuur te mandateren voor het doen van uitgaven die vallen binnen de begroting;

Aldus besloten in de vergadering van de Raad van Toezicht op 13 december 2018 te Leidschendam-Voorburg.

Mevrouw L. Stoop
Secretaris RvT

De heer W. Panneman
Voorzitter RvT

De heer F. Vlasblom
Lid RvT

De heer T. Norendaal
Lid RvT