



STICHTING DUIVENVOORDE
vertrouwd wonen

BEGROTING 2021 – 2030
STICHTING DUIVENVOORDE

LEIDSCHENDAM

Inhoud

Voorwoord begroting 2021 - 2030	3
1 Organisatie	5
2 Woningbestand	7
3 Wonen en diensten.....	8
3.1 Woningtoewijzing	8
3.1.1 Grens huurtoeslag	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.1.2 Grens huis vestings vergunning	8
3.2 Bewonerscommissies	8
3.3 Dienstencentrum	9
3.3.1 Activiteitencommissie	10
4 Beheer en onderhoud	11
4.1 Beleidskaders onderhoud.....	11
4.2 DAGELIJKS Onderhoud	11
4.3 Planmatig onderhoud.....	13
4.4 Investerings	16
5 Huren en bijzondere voorzieningen.....	18
6 Ondernemingsplan uitwerking	19
7 Bedrijfsreserve	20
8 Financieel resultaat	21
8.1 Bedrijfsopbrengsten.....	22
8.2 Bedrijfslasten	22
8.3 Treasury	22
9 Besluitvorming.....	25
10 Bijlagen	26

Voor u ligt de meerjarenbegroting (MJB) 2021 – 2030 van Stichting Duivenvoorde. Deze begroting heeft als basis de begroting 2020 – 2029, het vorig jaar geschreven ondernemingsplan en de verdere uitwerking van dit ondernemingsplan.

COVID-19 / Corona

Het afgelopen jaar heeft COVID-19 behoorlijk wat teweeg gebracht in de wereld. Ook voor Stichting Duivenvoorde heeft het grote consequenties. Zo kunnen we al een half jaar niet meer gebruik maken van ons Dienstencentrum en zijn veel activiteiten dit jaar stopgezet. We hebben onszelf opnieuw moeten uitvinden want het “ontmoeten” is een belangrijke steunpilaar voor onze stichting én de wijze waarop wij invulling geven aan “Wonen bij Duivenvoorde”.

Toch zien we ook positieve dingen. De sterke betrokkenheid binnen de vrijwilligers en de bewoners is een belangrijke drijfveer om toch op een andere wijze onze bewoners van steun te zijn. Dit zien we terug in allerlei acties die “Coronaproof” worden georganiseerd. Het voortuitzicht is dat dit op deze wijze nog wel even door zal gaan. We kijken uit naar het moment dat we weer met elkaar om kunnen gaan zoals we dat in 2019 gewend waren.

Organisatie Duivenvoorde

Organisatorisch hebben we invulling gegeven aan het ondernemingsplan door een verschuiving in het takenpakket van de beleidsmedewerker naar de beheerder DC. De beheerder DC is dan ook meer een Sociaal beheerder geworden met een breder takenpakket dan alleen het Dienstencentrum. Dit sluit mooi aan bij de conclusie uit het ondernemingsplan dat verhuur en beheer beter op elkaar en op de wensen van de bewoners moet worden afgestemd.

Ook zijn we in 2020 overgestapt op een andere property manager namelijk MVGM Zorgvastgoed. Zij zijn gespecialiseerd in het beheren van zorgvastgoed en verhuur aan senioren. Wij denken dat dit beter aansluit bij de kwaliteit van dienstverlening die we verwachten voor onze bewoners. Ook het financieel beheer gaat over naar een andere partij per 1-1-2021 namelijk naar RYM administratie en financieel advies. RYM verzorgt al de salarisadministratie en is ook gespecialiseerd in deze werkzaamheden.


Financieel

In 2020 hadden we een groot verlies geprognostiseerd. Dit had vooral te maken met extra uitgaven op het gebied van onderhoud en investeringen. Door COVID-19 en de overstap naar een andere beheerder zijn deze activiteiten herpland naar andere jaren. Dit betekent dat we in 2020 geen verlies lijden. Wel zien we in 2021 een groot negatief resultaat als gevolg van het herplannen van onderhoud en investeringen uit 2020. Het gemiddeld rentepercentage (4,5%) is hoog ten opzichte van de huidige 10-jaarsrente (1,35%). In april 2022 geldt voor 3 van de 4 leningen een renteherziening. Hierdoor kunnen we flink reduceren in onze rentelasten. Dit is ook terug te zien in het meerjarenperspectief.

Ondernemingsplan

Uit het ondernemingsplan kwam verder de wens naar voren om extra liften te plaatsen bij gebouwen met slechts één lift. We hebben onderzocht of dit mogelijk is in de huidige constructie en wat hiervan globaal de kosten zijn. Het komt erop neer dat de kosten voor een lift in totaal ca. € 150.000 per lift zijn terwijl we vorig jaar hadden gerekend met € 75.000 per lift. Verder hadden we vanaf 2029 ieder jaar € 300.000 gepland voor het verduurzamen van onze gebouwen. Deze staan ook in onze huidige meerjarenbegroting. Ook naar het rendement van het Dienstencentrum wordt onderzoek gedaan. We verwachten de uitkomsten in April 2021 en nemen deze mee in de begroting volgend jaar.

Martin Peeringa
directeur-bestuurder



1 ORGANISATIE

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

Medewerkers:

Christine Kramer-Roso (teamleider)
Karin van de Plasse (sociaal beheerder)
Vacature (beleidsmedewerker)
Nick Sanders (huismeester)

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)
Liesje Boer (secretaris)
Jennifer Soffner (penningmeester)
Theo Vroomans (lid)
Willem van Dijk (lid)

Activiteitencommissie

Lonny de Neuve (voorzitter)
Ron Ginus (secretaris)
Theo Metz (penningmeester)

Geschillen- en klachtencommissie

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

Partners

MVGM Zorgvastgoed	- beheerder / property management
Florence	- thuiszorgorganisatie
Verswinkel Vreeburg	- maaltijden
Multi Fysio	- beweegcentrum
HAAR Salon Duivenvoorde	- kapsalon
Trees Bekker	- pedicure
LabWest trombosedienst	- trombosedienst
Bernadette Leemborg	- diëtistenpraktijk
Verstegen	- accountant
RYM administratie en advies	- salarisadministrateur
Gemeente Leidschendam-Voorburg	- sociaal partner

2 WONINGBESTAND

Het bestand van Stichting Duivenvoorde 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 EN DIENSTEN

In 2019 heeft Stichting Duivenvoorde een ondernemingsplan voor 2020-2023 gemaakt. Bij het maken van dit plan is de conclusie getrokken dat Stichting Duivenvoorde met haar woningbezit in een groeiende markt werkt, maar dat er opgaven liggen op het gebied van verduurzaming (het betaalbaar houden van de woningen qua energieverbruik) en op het gebied van het voortdurend meebewegen met de dienstverlening en de vraag van de bewoners.

De betaalbaarheid van de woningen blijft een hoge prioriteit voor Stichting Duivenvoorde en het daarbij behorend gematigd huurbeleid. Daarnaast wil Stichting Duivenvoorde dat er een dienstenconcept is dat goed aansluit op de wensen van bewoners. Dit laatste is een proces dat voortdurend in beweging is.

In 2020 is gestart worden met het implementeren van het ondernemingsplan. In dit document kunt u terug lezen wat er reeds in 2020 is uitgevoerd en wat er voor 2021 op de planning staat.

3.1 WONINGTOEWIJZING

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

In 2021 gaan we uit van 41 mutaties voor het hele jaar. De trend van langer thuis wonen kan leiden tot hogere mutatiekosten om de woningen fysiek geschikt te maken voor de bewoners. De kosten voor een mutatiewoning zijn in 2020 geraamd op € 1.700. Voor 2021 handhaven we dit bedrag. Tevens verwachten we geen stijging in de aantal mutaties gezien COVID 19. Huurders zullen minder snel genegen zijn om te verhuizen.

3.1.2 GRENS HUISVESTINGSVERGUNNING

Voor het huren van een woning met een huur van maximaal € 720,42 (kale huur plus een deel van de servicekosten) is een huisvestingsvergunning nodig. De maximale inkomensgrens is in de gemeente Leidschendam-Voorburg € 46.237,50 bruto per jaar.

3.2 BEWONERSCOMMISSIES

De belangrijkste taak van de bewonerscommissie is om namens de bewoners van een complex in gesprek te gaan met Stichting Duivenvoorde over het onderhoud, de energiezuinigheid, de leefbaarheid en de huurprijzen van het complex.

Voor Stichting Duivenvoorde is het prettig om met een bewonerscommissie te werken omdat woongebouw brede vragen en klachten zo op een snelle en praktische manier bij ons terechtkomen. Ook kan Stichting Duivenvoorde zo makkelijk afspraken maken met de bewoners over onderhoud- en leefbaarheidsprojecten.

Prinsenvoorde ligt wat verder weg van het dienstencentrum in Duivenvoorde waardoor de bewoners van Prinsenvoorde minder makkelijk aan evenementen kunnen deelnemen dan de bewoners die in Duivenvoorde wonen. Om de bewoners van Prinsenvoorde er bij te laten

horen krijgt de bewonerscommissie Prinsenvoorde een hogere bijdrage zodat zij iets extra's kunnen organiseren voor haar bewoners.

Om hun taken goed uit te kunnen voeren krijgen de bewonerscommissies in 2021 de volgende bijdrage:

- de bewonerscommissie Duivenvoorde krijgt een bijdrage van maximaal € 750 per jaar waarbij er aan het eind van het jaar niet meer dan € 1.000 in kas mag zijn;
- de bewonerscommissie Prinsenvoorde krijgt een bijdrage van maximaal € 1.000 per jaar waarbij er aan het eind van het jaar niet meer dan € 1.250 in kas mag zijn.

3.3 DIENSTENCENTRUM

In 2020 is gestart met een onderzoek over hoe we het dienstencentrum rendabeler kunnen maken, zowel het financieel rendement als het maatschappelijk rendement. Met name het financieel rendement moet naar de toekomst toe verbeteren. De uitkomst hiervan wordt in april 2021 verwacht.

De vacature voor beheerder Dienstencentrum wordt per 1 januari 2021 anders ingevuld. Er is gekozen om de verdeling tussen de taken van de beheerder DC en de beleidsmedewerker bewonerszaken aan te passen. Dit om een aantal zaken op te pakken uit het ondernemingsplan. De functieprofielen worden daarom aangepast. De functie van beheerder Dienstencentrum wordt aangevuld met:

- Functioneren als het sociale gezicht van Stichting Duivenvoorde
- 1^e aanspreekpunt voor huurders en vrijwilligers
- Wensen nieuwe huurders in kaart brengen en dienstenpakket hierop aanpassen

De belangrijkste taken en verantwoordelijkheden worden aangevuld met:

- Verhuurtaken inschrijving, opzegging en toewijzing van de woningen en de begeleiding van de bewoners
- Het proactief onderhouden van contacten en het voeren van overleg met stakeholders, zijnde gebruikers van het dienstencentrum, opzichters, vrijwilligers en netwerkpartners (o.a. GGZ, gemeente en politie).
- Zorgdragen voor een adequate uitvoering van het vrijwilligersbeleid

Om deze redenen zal de functienaam beheerder DC worden aangepast in Sociaal beheerder en wordt het aantal uren uitgebreid van 20 naar 32 uur.

3.3.1 ACTIVITEITENCOMMISSIE

In 2020 zijn de activiteiten vanaf maart, door corona, stil komen te vallen. Onze intentie was om de aangeboden diensten van het dienstencentrum sterker te koppelen aan de vraag van de (nieuwe) bewoners en actiever te sturen op afname van de diensten. In 2021 pakken we de wens op om de vrijwilligersorganisatie te versterken zodat ouderen uit hun eenzaamheid gehaald kunnen worden. Onderzocht zal worden hoe een team van zogenaamde “buddy’s” kan gaan ondersteunen bij het activeren van bewoners inzake het afnemen van de diensten (bijvoorbeeld: eenzame bewoners helpen gebruik te maken van groepsactiviteiten). Daarbij zullen we ook onderzoeken in hoeverre bewoners hulp nodig hebben bij het aanvragen van financiële vergoedingen (zoals PGB) benodigd om aan bepaalde activiteiten deel te nemen.

Om de vrijwilligersorganisatie te versterken gaan we in 2021 een systeem van Fenna aanschaffen dat duidelijk in kaart kan brengen welke competenties en wensen de vrijwilligers hebben. Hierdoor kan de Sociaal beheerder gericht een vrijwilliger inzetten. Vrijwilligers willen soms niet meer iedere week gebonden zijn en meer incidenteel ondersteunen. Dit systeem ondersteunt ons daarin. Eénmalige kosten zijn € 500. Daarnaast zijn de kosten maandelijks € 25.

4 BEHEER EN ONDERHOUD

4.1 BELEIDSKADERS ONDERHOUD

Zoals bij u bekend is zijn de beheerderstaken van MVGM Wonen over gegaan naar MVGM Zorgvastgoed. Alle data, waaronder ook de verleden jaar opgestelde meerjarige onderhoudsbegroting en de bijbehorende conditiemeting (NEN 2767) zijn dan ook overgenomen. Uiteraard wordt deze jaarlijks bijgewerkt, in overleg met Stichting Duivenvoorde.

De gemiddelde conditiescore in 2018 per complex was als volgt:

Gebouw	A	B	BC	C	D	E	F	G	H	PV	Totale DV
Adressen	DV 2-88	DV 90 - 142	DV 144 - 196	DV 198 - 250	DV 252 - 382	DV 386 - 420	DV 105 - 207	DV 1 - 103	DP 1 - 32	Freke 70 - 198	
Aantal	44	27	27	27	66	18	52	52	32	65	410
Gemiddelde score	2,3	2,6	2,4	2,4	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,2	2,33

De norm voor de conditiescore is 2. Bij een score van 3 moeten we ingrijpen. Gemiddeld zien de scores er redelijk/goed uit. Op onderdelen is de score minder goed en is dit meegenomen in de onderhoudsbegroting.

De onderhoudsbegroting voor 2021 ziet er als volgt uit:

Begroting 2021 - onderhoud

Kosten onderhoud en beheer - woningen		Begroting 2021	Verwacht 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Dagelijks onderhoud	Reparaties/onderhoud	€ 184.500	€ 196.095	€ 123.000	€ 165.672
	Mutatie onderhoud	€ 69.700	€ 55.783	€ 69.700	€ 90.023
	Installatie onderhoud	€ 94.132	€ 83.907	€ 83.300	€ 63.072
	Subtotaal	€ 348.332	€ 335.785	€ 276.000	€ 318.767
Planmatig onderhoud	Planmatig onderhoud	€ 465.200	€ 75.604	€ 418.300	€ 11.702
	Subtotaal	€ 465.200	€ 75.604	€ 418.300	€ 11.702
Totaal		€ 813.532	€ 411.389	€ 694.300	€ 330.469

4.2 DAGELIJKS ONDERHOUD

Reparatieonderhoud

- Reparatieonderhoud bouwkundig: reparatieonderhoud wordt veelal door Van Benteen uitgevoerd omdat deze partij al een geruim aantal jaren op de Duivenvoorde complexen rondloopt. Zij zijn een vertrouwd gezicht voor de bewoners.
- Reparatieonderhoud installaties: reparatieonderhoud buiten het contract, alleen voor installatietechniek.

In het afgelopen jaar is gebleken dat het reparatieonderhoud hoger is uitgekomen dan begroot. Diverse posten (van lekkages tot defecte deurdrangers) hebben hiervoor gezorgd.

Voor 2021 zal het afkoopcontract komen te vervallen omdat een groot gedeelte van het reparatie onderhoud buiten het afkoopcontract valt. Het bedrag per woning zou dan wellicht iets hoger uitvallen, maar onder aan de streep zal het een kostenverlaging betekenen. MVGM Zorgvastgoed is hierover in gesprek met Van Bente.

Mutatie onderhoud

Voor 2020 is gerekend met een vast bedrag per mutatie, ditzelfde doen we ook voor 2021. Voor 2021 gaan wij uit van 41 mutaties.

Voor de mutatiewerkzaamheden van 2021 is het afkoopcontract met Van Bente beëindigd. Dit betekent dat door de inspecteur van MVGM Zorgvastgoed bij mutatie bepaald zal worden welke werkzaamheden er door Van Bente uitgevoerd moeten worden. De "mutatie checklist" en APK komen hierdoor te vervallen. Dit zal een kostenbesparing opleveren.

We verwachten een verlaging in de mutatie kosten op deze onderdelen van ca. € 20.000,- echter zal dit naar verwachting pas in Q3 van 2021 terug zijn te zien en kunnen we ook dan pas achterhalen in hoeverre deze kosten lager uitvallen. Deze verlaging is niet in de begroting opgenomen omdat deze nieuwe manier van werken pas achteraf is om te zetten naar een gemiddelde kostenopgave voor mutatie kosten per woning.

Installatieonderhoud

Hieronder vallen alle contracten met installatiebedrijven.

Het afgelopen jaar is er gewerkt met Provato voor de mechanische ventilatiesystemen. Dit is naar tevredenheid gebeurd. De opdrachten zijn op 'basis van regie' uitgevoerd. Gelet op het aantal storingen wordt momenteel de mogelijkheid onderzocht om het onderhoud toch weer in contractvorm te gieten.

Het contract voor de camerabeveiliging zal in 2021 worden overgedragen van Attent aan Veneco. De keuze voor Veneco is gemaakt omdat deze kostentechnisch aantrekkelijk was voor zowel vernieuwing van het systemen als het bijbehorende onderhoud.

Alle andere onderhoudscontracten zijn niet gewijzigd van leverancier en lopen ook in 2021 door. De samenwerking tussen deze partijen is over het algemeen positief. Doelstelling, zoals ieder jaar, is wel om ook deze contracten te beoordelen en voor 2022 te kijken of er nog meer voordeel behaald kan worden.

4.3 PLANMATIG ONDERHOUD

Het opstellen van de meerjarenbegroting (10 jaar) voor het planmatig onderhoud wordt standaard gevormd door gebruik te maken van diverse documenten:

- Meerjarenbegrotingen opgesteld door diverse onderhoudspartijen
- Rapportage van Liftintermediair (liften)
- Rapportage van Mampaey (CV installaties)
- Rapportage van 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. Ook deze conditiemeting speelt een belangrijke rol in de totstandkoming van de meerjarenbegroting.

Advies van de firma Van Benten

Gezien de lange geschiedenis en de kennis welke de Firma Van Benten bezit over de woongebouwen van Stichting Duivenvoorde heeft Van Benten een overzicht gemaakt van gebreken (vooral binnen de woningen) waar zij de komende jaren onderhoud aan verwachten. Ook dit advies is meegenomen in de meerjarenplanning.

Begroting 2021 - planmatig onderhoud

Complex	Omschrijving	geb A t/m E 9810	geb F-G 9820	Frekeweg 9830	geb H 9850	diensten- centrum	logeer- afdeling	Begroting 2021
Daken	Volgens conditiemeting	€ 1.500	€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.500
Zonneschermen		€ 7.400	€ 600	€ 2.500	€ 600	€ -	€ -	€ 11.100
Vloeren	Volgens conditiemeting	€ 1.900	€ 1.100	€ -	€ 500	€ -	€ -	€ 3.500
Trappen	Volgens conditiemeting	€ 1.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.500
Plafonds	Volgens conditiemeting	€ -	€ -	€ -	€ 700	€ -	€ -	€ 700
Deuren en kozijnen	Volgens conditiemeting	€ -	€ 4.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.500
Schilderwerk balkons	Volgens conditiemeting	€ 19.100	€ -	€ -	€ 800	€ -	€ -	€ 19.900
Schilderwerk ramen en kozijnen	Volgens conditiemeting	€ 154.500	€ 72.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 227.000
Losse inventaris keuken	Stelpost keuken apparatuur	€ 4.800	€ 2.400	€ -	€ 600	€ -	€ -	€ 7.800
Plafonds	Stelpost reparatie plafonds	€ 6.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.100
		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tuin en beplanting	Berekening installatie	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ 10.000
Tuin en beplanting	Aanpak tuin	€ 4.000	€ -	€ 10.000	€ 1.500	€ -	€ -	€ 15.500
CV/LV/koel/vent.-installaties	Vervanging ketels F & G	€ -	€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000
CV/LV/koel/vent.-installaties	Individuele verw. Installatie	€ 30.000	€ 18.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 48.000
CV/LV/koel/vent.-installaties	Onderzoekskosten warmteverl.	€ 5.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.000
Mechnische ventilatie	Onderhoud	€ 12.000	€ 10.000	€ -	€ 3.000	€ -	€ -	€ 25.000
Mechnische ventilatie	Vervanging	€ -	€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000
Brandbeveiligingsinstallaties	Stelpost reparatie BBM	€ 2.100	€ -	€ -	€ -	€ 2.500	€ -	€ 4.600
Liftinstallaties	Conform MJOP Liftintermediair	€ 20.000	€ -	€ -	€ 1.000	€ -	€ -	€ 21.000
Intercominstallatie	Onderzoek status	€ 12.000	€ 4.000	€ 2.000	€ 2.000	€ -	€ -	€ 20.000
Diversen DC		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ 10.000
Diversen Algemeen	Bestellingen Nick Sanders	€ 5.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.000
Totaal		€ 286.900	€ 143.100	€ 24.500	€ 10.700	€ 12.500	€ -	€ 477.700

Daken

Het uitvoeren van diverse reparatiewerkzaamheden. In 2021 zijn als stelpost aanvullende bedragen opgenomen voor het herstel van gebreken zoals de vochtdoorslag bij het trappenhuis op bij de 5^{de} en 6^{de} etage.

Zonneschermen

Inmiddels zijn enkele zonneschermen vervangen. Desondanks wordt er een stelpost opgenomen om noodzakelijke reparaties uit te kunnen voeren.

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.

Deuren en kozijnen

Naast dat de corridors aangepakt worden, is er een stelpost opgenomen voor het incidenteel vervangen van een voordeur.

Schilderwerk

Op basis van de conditiemeting zal dit jaar het schilderwerk van de balkons en de ramen en kozijnen uitgevoerd worden. De vaststelling van de uit te voeren werkzaamheden zijn inmiddels gedaan, daarbij zal er naast de aanvraag voor een prijsopgave bij Rookgroep bij 2 andere partijen een aanvraag worden gedaan.

Bestrating

Om de bestrating in goede staat en veilig voor de bewoners te houden, is een budget opgenomen voor de reiniging van het parkeerterrein.

Tuin en beplanting

Voornamelijk de aan de natuur grenzende gebouwen ervaren sneller overlast van ongedierte. Dit dient bestreden te worden om overlast voor de bewoners te beperken.

Collectieve installatie (verwarming)

Vervanging ketels F&G is niet noodzakelijk gebleken. Budget is voor herstel van de installatie en het winterklaar maken.

Voor de overige installaties geldt dat het jaarlijks onderhoud zal worden uitgevoerd en dat voornamelijk het uitgangspunt instandhouding aangehouden wordt. 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.

Daarnaast is er een stelpost opgenomen om onderzoek te laten uitvoeren naar het warmteverlies in de leidingen.

Mechanische ventilatie

Onderhoud en vervanging van de MV-units in de woningen.

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 woning per jaar.

Liftinstallaties

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.

Intercominstallaties

De intercominstallatie dient onderzocht te worden naar de huidige status, hiervoor is er een stelpost opgenomen.

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 2021 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.

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 2021 t/m 2030 zijn we uitgegaan van de conditiemeting uitgevoerd door PBS en de reeds verkregen prijsopgave van Rookgroep voor het schilderwerk welke in 2021 uitgevoerd gaat worden. Op basis hiervan komen we op een totale post voor schilderwerk t/m 2030 van € 1.101.500,-. In de vorige meerjarenbegroting was dit voor de periode 2020 – 2029 € 1.062.800,-

Stelpost

Om enkele noodzakelijke vervangingen of reparaties te ondervangen zijn er voor de volgende zaken stelposten opgenomen.

- Losse inventaris keuken;
- Plafonds;
- Brandbeveiligingsinstallaties.

4.4 INVESTERINGEN

Investerings zijn werkzaamheden die uitgevoerd worden om de gebouwen voor de toekomst hun waarde te laten behouden of zelfs waarde toe te voegen. Hiervoor is een aparte begroting, naast die van het planmatig onderhoud, opgesteld.

Begroting 2021 - investeringen

Complex	Omschrijving	geb A t/m E 9810	geb F-G 9820	Frekeweg 9830	geb H 9850	kantoor	diensten- centrum	logeer- afdeling	Begroting 2021
Buitengevels	Volgens conditiemeting	€ 40.000	€ 500	€ 1.500	€ 5.000	€ -	€ -	€ -	€ 47.000
Vaste inrichting badkamer	Renovatie badkamers	€ 60.000	€ 36.000	€ 18.600	€ 12.000	€ -	€ -	€ -	€ 126.600
Vloeren	Galerij A	€ 97.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 97.500
Leidingwerk e.d.	Stelpost koperen leidingwerk	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.500
Elektrische deuren	Nieuwe deuren	€ 31.944	€ -	€ 21.901	€ 6.655	€ -	€ -	€ -	€ 60.500
Diverse DC - logeer	Investerings	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.665	€ 1.500	€ 9.165
Totaal		€ 231.944	€ 36.500	€ 42.001	€ 23.655	€ -	€ 7.665	€ 1.500	€ 343.265

Buitengevels

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

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 1/3 van de mutaties, welke gerenoveerd zullen worden op het huidige renovatieniveau. Volgend jaar gaan we de toekomstvisie per complex bepalen. Aan de hand van deze toekomstvisie bepalen we ook het renovatieniveau.

Vloeren

De galerijvloeren van gebouw A dienen vervangen te worden op basis van de huidige staat. Daarbij zal er bij de vervanging van de galerijvloeren bekeken worden naar het preventief weren van muizen door middel van het aan brengen van roosters in de stootvoegen.

Leidingwerk e.d.

Daar er incidenteel meldingen zijn over het leidingwerk, is er een kleine stelpost opgenomen ten behoeve van noodzakelijke reparaties.

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 te verwachten vervangingsjaar van de deurdrangers 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 in 2021 diverse deuren vervangen moeten worden. Voor vervanging wordt kritisch gekeken naar het aantal storingen.

5 HUREN EN BIJZONDERE VOORZIENINGEN

De Rijksoverheid bepaalt jaarlijks hoeveel de huursom maximaal mag stijgen. Stichting Duivenvoorde is geen toegelaten instelling en daarmee niet gehouden aan deze maximale huursom. 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. Jaarlijks wordt bij de huurverhoging gekeken of het streefhuurbeleid van 90% van de maximale huur nog houdbaar is. Omdat nagenoeg alle woningen van Stichting Duivenvoorde gereguleerde huurwoningen zijn (huurprijs lager of gelijk aan € 737,14) bepaalt de rijksoverheid de maximale huurverhoging die we mogen doorvoeren. Voor 2021 is dit inflatie + 1%.

6 ONDERNEMINGSPLAN UITWERKING

Activiteiten voortvloeiend uit het ondernemingsplan:

2021	2022	2023
Project bouwen alliantie voor verduurzaming	Project uitwerken scenario's voor verduurzaming woningvoorraad	Project verduurzaming woningvoorraad
	Project onderzoek bijplaatsen liften	
Project versterken eigen organisatie		
Project realisatie nieuw dienstverleningsconcept		
Project uitwerken businesscase vernieuwbouw		
Project WMO-beleid en investeringen		

Voor de toelichting verwijs ik graag naar ons ondernemingsplan. De verduurzamingsprojecten in 2022 en 2023 zijn onderzoeken hoe we verduurzaming kunnen aanpakken. De echte investeringen starten pas in 2029. Hierbij is het uitgangspunt dat we als Stichting Duivenvoorde geen voortrekkersrol voor onszelf zien maar juist leren van de kennis en ervaring die de komende jaren wordt opgedaan.

Afschrijvingsoverzicht Ondernemingsplan 2021-2030

jaar	Omschrijving	Investering	afschrijving 2021	afschrijving 2022	afschrijving 2023	afschrijving 2024	afschrijving 2025	afschrijving 2026	afschrijving 2027	afschrijving 2028	afschrijving 2029	afschrijving 2030
2021		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023	Lift	150.000			7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
2024	Lift	150.000				7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
2025	Lift	150.000					7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
2026		0						0	0	0	0	0
2027		0							0	0	0	0
2028		0								0	0	0
2029	Duurzaamheid	300.000									15.000	15.000
2030	Duurzaamheid	300.000										15.000
			0	0	7.500	15.000	22.500	22.500	22.500	22.500	37.500	52.500

7 BEDRIJFSRESERVE

De bedrijfsreserve heeft als doel onvoorziene lasten in de toekomst te kunnen dekken. De reserve wordt gevormd door toevoeging/onttrekking van exploitatie overschotten/tekorten. Na onttrekking van het resultaat over 2020 zal het saldo naar verwachting eind 2020 ca. 7,2 miljoen zijn.

8 FINANCIËEL RESULTAAT

Het financiële resultaat voor 2021 wordt begroot op een negatief resultaat van € 395.987.

Begroting 2021

	Begroting 2021	Verwacht 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	€ 2.608.686	€ 2.584.240	€ 2.597.608	€ 2.585.352
Huurderving	€ 11.616	€ 19.216	€ 13.200	€ 22.883
Opbrengst servicekosten	€ 543.751	€ 546.170	€ 543.228	€ 596.104
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 60.000	€ 32.992	€ 77.655	€ 188.135
Subtotaal	€ 3.200.821	€ 3.144.186	€ 3.205.291	€ 3.346.708
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen - regulier	€ 959.022	€ 959.272	€ 959.272	€ 963.308
Verhuurderheffing	€ 213.443	€ 208.237	€ 201.983	€ 198.023
Salariskosten	€ 143.600	€ 156.918	€ 152.470	€ 137.795
Salariskosten - Ondernemingsplan	€ -	€ -	€ 15.000	
Sociale -en pensioenlasten	€ 61.600	€ 44.770	€ 44.770	€ 52.113
Dagelijks onderhoud	€ 356.817	€ 342.406	€ 293.450	€ 319.928
Planmatig onderhoud	€ 477.700	€ 77.723	€ 442.300	€ 16.324
Zakelijke lasten	€ 77.339	€ 76.365	€ 73.398	€ 71.344
Servicekosten	€ 548.971	€ 546.847	€ 550.653	€ 597.262
Personeelskosten	€ 20.400	€ 15.985	€ 20.400	€ 43.318
Huisvestingskosten	€ 21.550	€ 19.707	€ 19.000	€ 17.408
Bestuurskosten	€ 22.050	€ 18.028	€ 24.614	€ 16.987
Algemene kosten	€ 22.700	€ 21.303	€ 22.500	€ 16.862
Werkzaamheden derden	€ 238.885	€ 205.481	€ 229.864	€ 228.150
PR en Communicatie	€ 7.500	€ 3.699	€ 7.500	€ 8.389
Dienstencentrum	€ 142.700	€ 173.459	€ 170.359	€ 166.765
Diverse kosten	€ 7.000	€ 7.777	€ 7.000	€ 17.048
Subtotaal	€ 3.321.277	€ 2.877.976	€ 3.234.533	€ 2.871.024
Bedrijfsresultaat	€ 120.456	€ 266.209	€ 29.243	€ 475.684
Rente leningen	€ 275.531	€ 303.731	€ 303.731	€ 348.730
Betaalde rente rc bank	€ -	€ -		€ -
Rentebaten liq. middelen	€ -	€ 25		€ 63
Rente waarborgsommen	€ -	€ -		€ 1.258
Subtotaal	€ 275.531	€ 303.706	€ 303.731	€ 349.926
Res. uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 395.987	€ 37.497	€ 332.973	€ 125.759

8.1 BEDRIJFSOPBRENGSTEN

De bedrijfsopbrengsten zijn € 4.470 lager dan in 2020. Dit heeft voornamelijk te maken met de verwachte mindere opbrengsten vanuit het Dienstencentrum. Verder hebben we in de begroting rekening gehouden met 1% huurverhoging.

8.2 BEDRIJFSLASTEN

De belangrijkste wijzigingen in de bedrijfslasten ten opzichte van 2020 zijn:

- Dagelijks onderhoud: in 2021 is 63k extra opgenomen voor dagelijks onderhoud. De details staan in hoofdstuk 4.
- Planmatig onderhoud: in 2021 is het planmatig onderhoud 35k hoger dan in 2020. Dit komt omdat een deel van het planmatig onderhoud uit 2020 is doorgeschoven naar 2021.
- Werkzaamheden derden: 9k hoger dan in 2020
- Dienstencentrum: 27k lager o.a. door beheerder in dienst te nemen
- Rente leningen: 28k lager

8.3 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.

Kengetallen	
Loan to value (WOZ)	12%
Loan to value (marktwaarde)	13%
Solvabiliteit (EV/TV)	55%
Solvabiliteit (EV/VV)	121%
ICR	3,0
DSCR	0,9
Current ratio	0,3
Lening per vhe	€ 13.872

Loan to value (Marktwaaarde verhuurde staat)

De Loan to value geeft aan hoeveel procent van de waarde van het vastgoed beklem d is met een lening. Voor Stichting Duivenvoorde is de LTV 13%. Dit is ruim binnen de norm.

Solvabiliteit (EV/TV)

Stichting Duivenvoorde waardeert haar vastgoed op historische kostprijs. De solvabiliteit komt in 2020 neer op 55%. 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 2021 is de ICR 3,0 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 2021 is de DSCR 0,9 en daarmee 0,1 onder de gestelde norm.

Kengetallen	2021	Norm
Loan to value (Marktwaarde Verhuurde Staat)	13%	<50%
Solvabiliteit (EV/TV)	55%	>30%
ICR	3,0	>1,4
DSCR	0,9	>1,0

8.4 MEERJAREN UITGANGSPUNTEN

Voor woningcorporaties verstrekt het AW/WSW altijd een set economische parameters ten behoeve van de begroting die in 2020 moet worden gemaakt. Stichting Duivenvoorde is geen toegelaten instelling maar verhuurd wel een vergelijkbaar product. Aangezien we een kleine stichting zijn, die haar balans waardeert op historische kostprijs zijn een zaken die voor corporaties relevant zijn, voor ons iets minder relevant. Toch gebruiken we de set ook als basis voor Stichting Duivenvoorde.

Parameters

De meest relevante uitgangspunten betreffen de prijsinflatie, de loonstijging, de bouwkostenstijging, leegwaardestijging, en renteverwachting.

Prijsinflatie

Voor 2020 en 2021 is het percentage afgeleid van de Juniraming 2020 van het Centraal Planbureau (CPB) voor de HICP1 en de raming van Ortec Finance2, waarna in de jaren daarna een daling naar 1% is aangehouden.

Tabel 1: Verwachting prijsinflatie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Prijsinflatie	2,60%	1,10%	1,30%	1,00%	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%

Omdat stichting Duivenvoorde de huur aftopt op 90% van de maximale huur, hebben we maximaal **1% huurprijsstijging** ingerekend.

Loonstijging

De loonstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten. Voor 2020 en 2021 is het percentage afgeleid van de Juniraming 2020 van het CPB en de raming van Ortec. Met een stabilisatie in de jaren 2022 tot en met 2024 wordt vanaf 2025 aangesloten bij de lange termijn verwachting. De lange termijn verwachting sluit aan bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was.

Tabel 2: Verwachting loonstijging

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Loonstijging	2,30%	1,4%	1,90%	1,90%	1,90%	2,50%	2,50%

Gezien het geringe effect op de personeelsbegroting voor Stichting Duivenvoorde is rekening gehouden met een **stijging van 2,5%** over alle jaren.

Bouwkostenstijging

De bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, verbeteruitgaven, stichtingskosten nieuwbouw en de verkoopkosten en de verouderingskosten. Voor de veronderstelde bouwkostenstijging wordt in beginsel aangesloten bij de loonstijging. Echter voor de jaren 2020 en 2021 wordt vanwege de afwijkende ontwikkeling in de bouwkosten een aangepaste stijging gehanteerd die voor 2020 mede is afgeleid uit CBS cijfers. Vanaf 2025 sluit de reeks weer volledig aan bij de loonstijging in tabel 2.

Tabel 3: Verwachting bouwkostenstijging

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Bouwkostenstijging	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%

Gezien het geringe effect op de personeelsbegroting voor Stichting Duivenvoorde is rekening gehouden met een **stijging van 2,5%** over alle jaren.

Renteverwachting

De renteverwachting is relevant voor de bepaling van de rente van nieuwe financiering en herfinanciering van leningen met een renteconversie. Voor 2020 en 2021 is het percentage afgeleid van de Juniraming van het CPB en de raming van Ortec. Voor het restant van de prognoseperiode wordt een nog niet volledige ingroei verondersteld naar een lange termijn verwachting van 3,8% voor 10 jaar staatsleningen. De periode waarin de lange termijn verwachting wordt bereikt, bestrijkt een periode van meer dan 20 jaar. Voor geborgde leningen wordt een opslag van 0,75% verondersteld en voor ongeborgde leningen een opslag van 1,50%.

Tabel 5: Renteverwachting

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
10 jaar staat	-0,20%	-0,20%	-0,20%	0,20%	0,50%	0,85%
Opslag geborgd	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Opslag ongeborgd	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Rente geborgd (DAEB)	0,55%	0,55%	0,55%	0,95%	1,25%	1,60%
Rente ongeborgd (niet-DAEB)	1,30%	1,30%	1,30%	1,70%	2,00%	2,35%

Tot 2022 heeft Stichting Duivenvoorde een rentepercentage van gemiddeld 4,38%. In 2022 vind herfinanciering plaats. De rente op ongeborgde financieringen is hier 1,3%. Onze inschatting is dat deze **2,25%** is op basis van een vraag aan de Rabobank.

9 BESLUITVORMING

Het Bestuur heeft de meerjarenbegroting 2021 - 2030 vastgesteld en stelt voor aan de Raad van Toezicht om:

- de meerjarenbegroting 2021 - 2030 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 16 december 2020 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

