



STICHTING **DUIVENVOORDE**
vertrouwd wonen

BEGROTING 2020 - 2029

STICHTING DUIVENVOORDE

LEIDSCHENDAM

Inhoud

Voorwoord begroting 2020 - 2029	3
1 Organisatie.....	4
2 Woningbestand.....	6
3 Wonen en diensten.....	7
3.1 Woningtoewijzing.....	7
3.1.1 Grens huurtoeslag.....	7
3.1.2 Grens huisvestingsvergunning.....	7
3.2 Bewonerscommissies.....	8
3.3 Dienstencentrum.....	8
3.3.1 Activiteitencommissie.....	8
4 Beheer en onderhoud	10
4.1 Beleidskaders onderhoud	10
4.2 DAGELIJKS Onderhoud	10
4.3 Planmatig onderhoud	12
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 Voorstellen	24
10 Bijlagen	25

Voor u ligt de meerjarenbegroting (MJB) 2020 – 2029. Voor het eerst hebben we een doorkijk gemaakt die verder gaat dan alleen instandhouding. We hebben in 2019 een ondernemingsplan opgesteld waarbij we gezamenlijk met de Raad van Toezicht en de medewerkers hebben gekeken naar de toekomstige vraag in relatie tot de kwaliteit van ons vastgoed. We zien de komende jaren een toenemende vraag naar ons product (sterke toename van het aantal ouderen). Wel is het zo dat er ook een aantal grote uitdagingen aankomen. Zo vraagt het langer zelfstandig thuis wonen om aanpassingen in onze complexen (bijvoorbeeld een tweede lift of extra scootmobiel plaatsen). Ook zien we dat onze bewoners extra hulp vanuit de Stichting erg op prijs stellen en dat we meer leveren dan alleen de woning. Het gaat om een totaalplaatje, zowel het huis als de hulp van de huismeester als de activiteiten en diensten in ons Dienstencentrum. Dat totaalplaatje bepaalt de vraag naar onze dienst, nu en in de toekomst. Tot slot brengt de verduurzaming van onze complexen een flinke onzekerheid met zich mee. Welke warmtevisie heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg voor ons gebied in petto. We zijn in deze begroting uitgegaan van een warmtenet oplossing waarbij wij vanaf 2029 gaan aansluiten op dit warmtenet. Dat alles hebben we vertaald in deze begroting. Ik wens u veel leesplezier.

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 (beleidsmedewerker bewonerszaken)
Geerte Hoogschagen (beheerder dienstencentrum)
Alex Broekhart (interim beheerder dienstencentrum)
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)

Activiteitencommissie

Lonny de Neuve (voorzitter)
Lenie Hes (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	- beheerder / property management
Florence	- thuiszorgorganisatie
Verswinkel Vreeburg	- maaltijden
Multi Fysio	- beweegcentrum
HAAR Salon Duivenvoorde	- kapsalon
Trees Bekker	- pedicure
LabWest trombosedienst	- trombosedienst
Bernadette Leemborg	- diëtistenpraktijk
Dokter Overmans	- huisarts
Verstegen	- accountant
RYM administratie en advies	- salarisadministrateur
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 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 met de vraag van de bewoners.

De betaalbaarheid van de woningen blijft een hoge prioriteit voor de stichting. Een gematigd huurbeleid en beheersing van de energielasten staan centraal. Daarnaast wil Stichting Duivenvoorde dat er een dienstenconcept is dat goed aansluit op de wensen van bewoners. Dit laatste is een voortdurend in beweging zijnde proces.

In 2020 zal gestart worden met het implementeren van het ondernemingsplan.

3.1 WONINGTOEWIJZING

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

3.1.1 GRENS HUURTOESLAG

Voor het afbakenen van de doelgroep voor passend toewijzen zijn de grenzen in 2020 gesteld op:

- 1-persoonshuishoudens tot AOW: € 23.225 euro
- 1-persoons ouderenhuishouden: € 23.175 euro
- Meer-persoons huishoudens tot AOW € 31.550
- Meer-persoons ouderenhuisouding: € 31.475

In 2020 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 worden geraamd op € 1.700.

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

In 2019 is de samenwerkingsovereenkomst tussen de bewonerscommissies en Stichting Duivenvoorde opnieuw vastgesteld en ondertekend. Hierbij is de financiële bijdrage veranderd. In 2020 krijgen de bewonerscommissies 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.

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 deze bewoners.

3.3 DIENSTENCENTRUM

Het dienstencentrum is de parel van Duivenvoorde. In 2020 wordt er meer werk gemaakt om het dienstencentrum voor meer huurders het ontmoetingscentrum te laten worden in een buurt die zich nog meer laat zien als een op ouderen ingerichte buurt. 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 ondersteunt en faciliteert de vrijwilligers zo goed mogelijk.

In 2020 gaan we een onderzoek uitvoeren 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.

3.3.1 ACTIVITEITENCOMMISSIE

De Activiteitencommissie bestaat in april 2020 48 jaar. Al die tijd was zij een zelfstandig orgaan dat zich bezig hield met het organiseren van allerlei activiteiten voor zowel huurders van Stichting Duivenvoorde als voor bezoekers van buitenaf. Vanaf 2020 zal de Activiteitencommissie opgenomen worden in het beheer van het dienstencentrum. Stichting Duivenvoorde wil hiermee bewerkstelligen dat zij beter kan sturen op de afname van diensten en activiteiten. De Activiteitencommissie blijft doen wat zij al die jaren al heel goed heeft gedaan, het organiseren van allerlei activiteiten. De beheerder van het dienstencentrum is verantwoordelijk voor de vrijwilligers, het beheer van het gebouw, de activiteiten/ diensten en voor de financiën.

De intentie van de stichting is 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. Verhuur en dienstencentrum gaan nauwer samenwerken. Het dienstencentrum wordt meer een ontmoetingscentrum.

Ook willen we de vrijwilligersorganisatie versterken om ouderen uit hun eenzaamheid te halen. 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.

4 BEHEER EN ONDERHOUD

4.1 BELEIDSKADERS ONDERHOUD

Zoals bij u bekend is Verwey Vastgoed afgelopen jaar gefuseerd met MVGM Wonen. Alle data, waaronder ook de verleden jaar opgestelde meerjaren onderhoudsbegroting en de bijbehorende conditiemeting (NEN 2767) zijn dan ook overgenomen. Uiteraard wordt deze jaarlijks bijgewerkt, in overleg met Stichting Duivenvoorde.

De gemiddelde conditiescore per complex was in 2018 als volgt:

Gebouw	A	B	BC	C	D	E	F	G	H	PV	Totalen 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 indeling zoals verleden jaar bepaald is dan ook altijd nog als volgt.

Begroting 2020 - onderhoud

Kosten onderhoud en beheer - woningen	Begroting 2020	Verwacht 2019	Begroting 2019	Jaarrekening 2018
Dagelijks onderhoud				
Reparaties/onderhoud	€ 123.000	€ 154.782	€ 99.100	€ 141.426
Mutatie onderhoud	€ 69.700	€ 79.072	€ 40.000	€ 67.440
Installatie onderhoud	€ 83.300	€ 63.072	€ 79.700	€ 72.429
Subtotaal	€ 276.000	€ 296.927	€ 218.800	€ 281.295
Planmatig onderhoud				
Planmatig onderhoud	€ 418.300	€ 33.910	€ 88.063	€ 38.541
Subtotaal	€ 418.300	€ 33.910	€ 88.063	€ 38.541
Totaal	€ 694.300	€ 330.837	€ 306.863	€ 319.836

4.2 DAGELIJKS ONDERHOUD

Reparatieonderhoud

- Reparatieonderhoud afkoop: afkoopcontract voor klachtenonderhoud met Van Bente
- Reparatieonderhoud bouwkundig: reparatieonderhoud buiten het contract, ook dit onderhoud wordt veelal door Van Bente uitgevoerd. Immers, deze partij loopt al een geruim aantal jaren op de Duivenvoorde complexen rond.
- 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 2020 zal dan ook getracht worden om het afkoopcontract verder uit te breiden. Het bedrag per woning zou dan wellicht wat hoger uitvallen, maar onder aan de streep zouden meer werkzaamheden onder afkoop vallen. MVGM Wonen gaat hierover het gesprek aan met Van Bente.

Mutatie onderhoud

- Mutatieonderhoud afkoop: afkoopcontract voor mutaties met Van Bente. Voor 2019 is gerekend met een vast bedrag per mutatie, ditzelfde doen we ook voor 2020. Voor 2020 gaan wij uit van ca. 40 mutaties.
- Mutatieonderhoud overig: mutatieonderhoud buiten het contract

Voor de mutatiewerkzaamheden van 2020 is een afkoop contract met Van Bente afgesloten. In dit contract is opgenomen:

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

Deze werkzaamheden zijn in 2019 volledig uitgevoerd door Van Bente. Tevens is er afgesproken bij elke mutatie een woning APK uit te laten voeren. De APK, eventuele asbestinventarisatie en aanvullende mutatiewerkzaamheden (buiten contract) vallen buiten het contract en zijn separaat gefactureerd.

Het afgelopen jaar is geconstateerd dat er toch nog aanvullende mutatiewerkzaamheden dienden plaats te vinden bij mutatie. Om die reden wordt dit budget voor 2020 enigszins verhoogd. Bovendien zal, zoals hierboven reeds benoemd, ook het contract met Van Bente opnieuw onder de loep worden genomen.

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.

Alle andere onderhoudscontracten zijn niet stop gezet en lopen ook in 2020 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 2021 te kijken of er nog meer voordeel behaald kan worden.

Installatie onderhoud

Partij	Begroting 2020					2020	2020	2019	2019	verschil
	9810	9820	9830	9850	9860	excl btw	incl. btw	excl btw	incl. btw	19-20
Mampaey	6.703	3.335	0	1.026		11.065	13.388	10.635	12.868	520
Van Wichen	0	0	3.838	0		3.763	4.553	3.689	4.464	89
Strooming	656	326	204	100		1.261	1.526	1.236	1.496	30
KPN	186	93	58	28		358	433	351	425	8
Techem	5.322	2.703	2.162	1.041		11.007	13.319		0	13.319
Elseco	1.692	842	526	259		3.253	3.937	3.190	3.859	77
Liftintermediair	2.042	1.016	635	313		3.927	4.752	3.850	4.659	93
Kone	10.319	5.135	0	1.580		16.699	20.206	16.372	19.810	396
MP Liften	0	0	2.060	0		2.020	2.444	1.980	2.396	48
Chex	936	312	312	156		1.683	2.036	1.650	1.997	40
Thyssen Krup	1.965	978	611	301		3.780	4.574	3.706	4.484	90
Attent	2.137	1.064	665	327		4.111	4.974	4.030	4.876	98
Fire Control	1.272	633	396	195		2.446	2.960	2.398	2.902	58
Nu-Swift	380	189	118	58		730	884	716	866	17
n.t.b.					1.020	1.020	1.234	1.000	1.210	24
Provato					1.632	1.632	1.975	1.600	1.936	39
	33.609	16.625	11.584	5.385	2.652	68.755	83.194	56.403	68.247	14.946

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 complexen 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 2020 - planmatig onderhoud

Complex	Omschrijving	9810	9820	9830	9850	diensten- centrum	logeer- afdeling	Begroting 2020
Daken	Volgens conditiemeting	€ 8.100	€ 15.100	€ 10.100	€ 10.000	€ -	€ -	€ 43.300
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	€ 65.800	€ 2.300	€ 14.700	€ 9.600	€ -	€ -	€ 92.400
Losse inventaris keuken	Stelpost keuken apparatuur	€ 4.800	€ 2.400	€ -	€ 600	€ -	€ -	€ 7.800
Plafonds	Stelpost reparatie plafonds	€ 6.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.100
Bestrating	Reinigen parkeerterrein	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ 10.000
Tuin en beplanting	Ongediertebestrijding	€ 5.000	€ -	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ 7.500
Tuin en beplanting	Aanpak tuin	€ -	€ -	€ 3.000	€ -	€ 1.500	€ -	€ 4.500
CV/LV/koel/vent.-installaties	Vervanging ketels F & G	€ -	€ 100.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 100.000
Mechnische ventilatie	Onderhoud	€ 7.900	€ 4.900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 12.800
Mechnische ventilatie	Vervanging	€ -	€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000
Brandbeveiligingsinstallaties	Stelpost reparatie BBM	€ 1.500	€ 700	€ 100	€ 200	€ 12.500	€ -	€ 15.000
Liftinstallaties	Conform MJOP Liftintermediair	€ 47.700	€ 9.300	€ 24.700	€ -	€ -	€ -	€ 81.700
Diversen DC		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ 10.000
Taakstelling		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal		€ 176.800	€ 150.900	€ 67.600	€ 23.000	€ 24.000	€ -	€ 442.300

Daken

Het uitvoeren van diverse reparatiewerkzaamheden. In 2020 zijn als stelpost aanvullende bedragen opgenomen voor het herstel van gebreken.

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. Dit is nog niet gebaseerd op daadwerkelijke offertes en middels een aanbesteding gegund worden.

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 en dient dit bestreden te worden om overlast voor de bewoners te beperken.

De groene dakbekleding van de entrees van het complex Frekeweg dienen vervangen te worden. Daarnaast dient er beplanting vervangen te worden, dit geldt eveneens voor enkele planten van het dienstencentrum.

Collectieve installatie (verwarming)

De frequentie van storingen is in 2019 toegenomen, waardoor de vervanging van de ketels in 2020 noodzakelijk is en hiervoor is een stelpost opgenomen.

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

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 woningen 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.

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.

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 2e

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

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

Investeringen 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 2020 - investeringen

Complex	Omschrijving	9810	9820	9830	9850	kantoor	diensten- centrum	logeer- afdeling	Begroting 2020
Buitengevels	Volgens conditiemeting	€ 35.000	€ 500	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 36.000
Vaste inrichting keuken	Renovatie keukens Frekeweg	€ -	€ -	€ 153.416	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 153.416
Vaste inrichting badkamer	Renovatie badkamers	€ 36.300	€ 24.200	€ 18.600	€ 6.200	€ -	€ -	€ -	€ 85.300
Deuren en kozijnen	Corridors F en G	€ -	€ 125.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 125.000
Vloeren	Galerij A + Visvlonder B	€ 97.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 97.500
Leidingwerk e.d.	Stelpost koperen leidingwerk	€ 2.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.500
Elektrische deuren	Vervangen o.b.v. NEN	€ 15.100	€ 9.100	€ 33.200	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ 57.900
Elektrische deuren	Nieuwe deuren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Camerabeveiliging	Overgang naar TruVision	€ 41.300	€ 17.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 58.300
Diverse DC - logeer	Investeringen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.665	€ 1.500	€ 9.165
Totaal		€ 227.700	€ 175.800	€ 205.716	€ 6.700	€ -	€ 7.665	€ 1.500	€ 625.081

Buitengevels

Het voegwerk 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 gedeeltelijk dit jaar en gedeeltelijk 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 1/3 van de mutaties, welke gerenoveerd zullen worden 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 corridors van gebouw F en G krijgen een opknapbeurt. Dit wordt in 2019 voorbereid en in 2020 uitgevoerd.

Vloeren

De galerijvloeren van gebouw A dienen vervangen te worden op basis van de huidige staat. Daarnaast behoeft ook de visvlonder bij gebouw B reparaties en/of vervanging.

Leidingwerk e.d.

Daar er incidenteel meldingen over het koperen 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 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 in 2020 diverse deuren vervangen moeten worden.

Camerabeveiliging

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

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 € 720,42) bepaalt de rijksoverheid de maximale huurverhoging die we mogen doorvoeren.

6 ONDERNEMINGSPLAN UITWERKING

Activiteiten voortvloeiend uit het ondernemingsplan:

2020	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 vernieuwen dienstverleningsconcept	Project realisatie nieuw dienstverleningsconcept		
	Project uitwerken businesscase sloop complexE en verkoop complexPV		
Project WMO-beleid en investeringen			

Afschrijvingsoverzicht Ondernemingsplan

jaar	investering	afschrijving 2021	afschrijving 2021	afschrijving 2022	afschrijving 2023	afschrijving 2024	afschrijving 2025	afschrijving 2026	afschrijving 2027	afschrijving 2028	afschrijving 2029
2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	0			0	0	0	0	0	0	0	0
2023	74.500				3.725	3.725	3.725	3.725	3.725	3.725	3.725
2024	72.000					3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
2025	72.000						3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
2026	0							0	0	0	0
2027	0								0	0	0
2028	0									0	0
2029	300.000										15.000
		0	0	0	3.725	7.325	10.925	10.925	10.925	10.925	25.925

7 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 2019 zal het saldo naar verwachting eind 2019 ca. 7,2 miljoen zijn.

8 FINANCIËEL RESULTAAT

Het financiële resultaat voor 2020 wordt begroot op een negatief resultaat van € 332.973.

Begroting 2020

	Begroting 2020	Verwacht 2019	Begroting 2019	Jaarrekening 2018
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	€ 2.597.608	€ 2.582.869	€ 2.590.999	€ 2.592.927
Huurderving	€ 13.200-	€ 18.711-	€ 10.000-	€ 7.826-
Opbrengst servicekosten	€ 543.228	€ 546.409	€ 532.490	€ 515.890
Overige bedrijfsopbrengsten	€ 77.655	€ 149.704	€ 75.000	€ 223.742
Subtotaal	€ 3.205.291	€ 3.260.271	€ 3.188.489	€ 3.324.732
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen - regulier	€ 959.272	€ 966.177	€ 965.207	€ 951.608
Verhuurderheffing	€ 201.983	€ 198.023	€ 197.575	€ 197.575
Salariskosten	€ 152.470	€ 159.923	€ 157.000	€ 95.880
Salariskosten - Ondernemingsplan	€ 15.000			
Sociale -en pensioenlasten	€ 44.770	€ 63.055	€ 59.000	€ 54.663
Dagelijks onderhoud	€ 293.450	€ 309.090	€ 233.750	€ 208.865
Planmatig onderhoud	€ 442.300	€ 56.032	€ 123.563	€ 110.970
Zakelijke lasten	€ 73.398	€ 71.608	€ 68.500	€ 66.160
Servicekosten	€ 550.653	€ 539.327	€ 573.461	€ 527.638
Personeelskosten	€ 20.400	€ 47.073	€ 20.400	€ 15.106
Huisvestingskosten	€ 19.000	€ 18.039	€ 18.000	€ 16.549
Bestuurskosten	€ 24.614	€ 27.131	€ 29.500	€ 28.705
Algemene kosten	€ 22.500	€ 21.111	€ 22.000	€ 21.818
Werkzaamheden derden	€ 229.864	€ 224.540	€ 261.500	€ 255.504
PR en Communicatie	€ 7.500	€ 7.490	€ 10.500	€ 7.534
Dienstencentrum	€ 170.359	€ 144.645	€ 78.150	€ 80.452
Diverse kosten	€ 7.000	€ 13.969	€ 4.700	€ 25.257
Subtotaal	€ 3.234.533	€ 2.867.235	€ 2.822.806	€ 2.664.285
Bedrijfsresultaat	€ 29.243-	€ 393.036	€ 365.683	€ 660.447
Rente leningen	€ 303.731	€ 349.855	€ 344.173	€ 377.386
Betaalde rente rc bank		€ -		€ -
Rentebaten liq. middelen		€ 35-		€ 107-
Rente waarborgsommen		€ -		€ 1.214
Rente SWAB		€ -		€ -
Rente lev & diensten		€ -		€ -
Subtotaal	€ 303.731	€ 349.820	€ 344.173	€ 378.493
Res. uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 332.973-	€ 43.216	€ 21.510	€ 281.955

8.1 BEDRIJFSOPBRENGSTEN

De bedrijfsopbrengsten zijn € 16.801 hoger dan in 2019. Dit heeft voornamelijk te maken met de hogere voorschotten servicekosten (11k) en de hogere huuropbrengst (6k). Verder hebben we in de begroting rekening gehouden met 1% huurverhoging.

8.2 BEDRIJFSLASTEN

De belangrijkste wijzigingen in de bedrijfslasten ten opzichte van 2019 zijn:

- Salariskosten en sociale lasten: in 2020 is 15k gereserveerd voor extra formatie om het ondernemingsplan te kunnen realiseren.
- Dagelijks onderhoud: in 2020 is 60k extra opgenomen voor dagelijks onderhoud. De details staan in hoofdstuk 4.
- Planmatig onderhoud: in 2020 is het planmatig onderhoud 319k hoger dan in 2019. Dit komt omdat een deel van het planmatig onderhoud uit 2019 is doorgeschoven naar 2020.
- Servicekosten: 23k lager maar budgettair neutraal, zie ook de bedrijfsopbrengsten
- Werkzaamheden derden: 32k lager dan in 2019
- Dienstencentrum: 92k hoger
- Rente leningen: 40k lager door extra aflossing leningen

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)	14%
Loan to value (marktwaarde)	15%
Solvabiliteit (EV/TV)	52%
Solvabiliteit (EV/VV)	109%
ICR	3,1
DSCR	1,0
Lening per vhe	€ 15.409

Loan to value (Marktwaarde 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 15%. Dit is ruim binnen de norm.

Solvabiliteit (EV/TV)

Stichting Duivenvoorde waardeert haar vastgoed op historische kostprijs. De solvabiliteit komt in 2019 neer op 52%. 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 2020 is de ICR 3,1 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 2020 is de DSCR 1,0 en daarmee precies de gestelde norm.

Kengetallen	2020	Norm
Loan to value (Marktwaaarde Verhuurde Staat)	15%	<50%
Solvabiliteit (EV/TV)	52%	>30%
ICR	3,1	>1,4
DSCR	1,0	>1,0

9 VOORSTELLEN

Het Bestuur heeft de meerjarenbegroting 2020 – 2029 vastgesteld en stelt voor aan de Raad van Toezicht om:

- de meerjarenbegroting 2020 - 2029 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 12 december 2019 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

