

## Notitie

**Van** : Franck Storm  
**BBZ/Bestuurder** : 5 november 2019  
**Onderwerp** : Begroting ZVH 2020

---

### Algemeen

Voor de begroting van 2020 is ZVH uitgegaan van de volgende punten uit ons Ondernemingsplan: betaalbaarheid, duurzaamheid en nieuwbouw. Deze volgorde geeft ook aan wat de prioriteit van ZVH heeft. Daarnaast dient ZVH aan de wettelijke normen te voldoen zoals deze zijn vastgesteld vanuit Autoriteit Wonen. De uitdaging die ZVH heeft in de begroting van 2020 zijn de renovaties van de Kleurenflats en de financiering daarvan.

### Huuropbrengsten

De maximale huursomstijging voor 2020 is vooralsnog inflatie +1%. Dit is conform afspraken in het sociaal huurakkoord en de (concept) prestatieafspraken en het wetsvoorstel (dat nog vastgesteld moeten worden). De +1% mag opgevoerd worden bij een aantoonbaar tekort aan investeringsruimte. De inflatie 2019 tot nu toe komt uit op ongeveer 2,6% waarbij de ruimte uitkomt op 3,6%. Afgelopen jaar waren ZVH en BBZ het unaniem eens met de voorgestelde huurverhoging (hvh) conform scenario 3 waarbij rekening gehouden werd met een inkomensafhankelijke hvh, extra hvh bij afstand van meer dan € 200 tot streefhuur en een bescheiden hvh voor sociaal basis. Voorstel is om de hvh weer op vergelijkbare wijze uit te werken en voor te leggen aan BBZ. Daarbij houden we oog voor betaalbaarheid, brengen grote verschillen in huur verder terug en creëren inkomsten om bij te dragen aan onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en nieuwbouw.

### Onderhoud

De kosten voor onderhoud worden opgedeeld in drie onderdelen: planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatieonderhoud.

#### *Planmatig onderhoud*

Voor planmatig onderhoud is een meerjarenbegroting opgesteld. Hierbij is gekeken naar de conditiescores van complexen, veiligheid en de klantwaardering van woningen.

#### *Mutatieonderhoud*

Mutatieonderhoud is ingedeeld naar de soorten mutatiepakketten. Er zijn vier soorten pakketten. Er is met team verhuur gekeken naar de realisatie tot heden. Het aantal offerte woningen is nog steeds hoog en de verwachting is dat deze trend zich enigszins doorzet in 2020.

Pakket A: tot € 1.000  
Pakket B: tot € 3.000  
Pakket C: tot € 10.000  
Pakket D: tot € 25.000

*Reparatie onderhoud*  
Geen bijzonderheden

#### *Contractbeheer*

Voor contractbeheer is een bedrag opgenomen voor zaken als vervangen van bijvoorbeeld cv-ketels, brandmeldcentrales, etc.

#### *Verduurzaming*

Voor verduurzaming is elk jaar 5 mln. opgenomen in de begroting. Deze wordt grotendeels toebedeeld aan planmatig onderhoud.

#### **Verkoop**

In de begroting van 2020 wordt rekening gehouden met een (jaarlijkse) verkoopopbrengst van € 5 mln waaronder koopgarant. De verkopen betreffen woningen en complexen uit het vastgestelde verkoopplan.

#### **Treasury**

De leningenportefeuille van ZVH staat eind 2019 op € 218 mln. Voor 2020 wordt er € 7,7 mln. aan leningen afgelost. Deze worden geherfinancierd tegen een significante lagere rentepercentage. De te herfinancieren leningen staan vast voor gemiddelde rentepercentage 4,5% en kunnen verlengd worden tegen gemiddeld 2,0%.

Het WSW geeft een borgingsplafond af en tot dat bedrag staat het WSW borg. Voor 2019 is het borgingsplafond afgegeven op € 218,1 mln. en voor 2020 is het borgingsplafond gesteld op € 220,1 mln. Dit is op basis van de begroting van 2019.

De renovatie van de Kleurenflats kost ZVH veel geld aangezien dit geen investering is waar extra opbrengsten tegenover staan. ZVH heeft gekeken naar het optimum van het financieren hiervan; voor een gedeelte willen we een lening aantrekken, een deel uit de opbrengst van verkoop en een deel uit de reguliere kasstroom.

Voor nieuwbouw dient ZVH ook leningen aan te trekken. Dit zijn investeringen omdat er opbrengsten, de kasstromen, tegenover staan.

#### **Renovaties**

Zoals al eerder beschreven staan de overige twee Kleurenflats in de planning voor een grondige renovatie. In deze renovatie wordt de badkamer, keuken, kozijnen, het isoleren van de buitengevel en het gasloos maken van de flat uitgevoerd. Daarnaast hebben de flats een geheel nieuwe entree gekregen wat de uitstraling en leefbaarheid ten goede is gekomen. De Indigo- en Vermiljoenflat zijn al voorgegaan en de resultaten daarvan zijn heel goed. De klantwaardering is gemiddeld een 8, het energielabel is een A geworden, het project is binnen de planning en de begrote kosten gebleven.

In de begroting van 2020 is Kleurenflat Bergblauw ingerekend en voor 2021 de Kleurenflat Pannerood. Deze zijn beide ingerekend voor circa 17,5 mln. aan renovatiekosten.

## Nieuwbouw

ZVH heeft 5 grondposities in bezit waar de mogelijkheid voor nieuwbouw in 2019 is onderzocht en in de verdere ontwikkeling zijn hierin ook prioriteiten bepaald. In volgorde van prioriteit:

Van de 5 posities heeft het enige braakliggende (voormalige VTZ-)terrein aan de Aris van Broekweg prioriteit. Start bouw zou eind 2020 kunnen starten, hier zouden ongeveer 100 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Voor de locatie Peperstraat zijn we afhankelijk van de ontwikkelaar, met wie we een intentieovereenkomst hebben gesloten en waar onderhandelingen nog lopen. We bouwen niet zelf, maar brengen onze locatie in op enig moment en nemen ongeveer 100 woningen af. Voor wat betreft locatie Jonkerplantsoen/Jufferstraat (ook 100 woningen) is de planning dat we deze wel zelf kunnen ontwikkelen, maar mogelijk verder in de tijd. Het moment is niet alleen afhankelijk van wat procedureel maar ook van wat financieel haalbaar is.

Op de locatie PWN-terrein loopt nog een huurcontract tot in 2023, we zijn hierin afhankelijk van de mogelijkheden en bereidwilligheid tot herhuisvesting elders. Gemeente speelt hierin ook een rol.

De locatie Provincialeweg (2 complexen) is nog geheel sociaal verhuurd, maar biedt een kans voor een herontwikkeling omdat het centrum Zaandam betreft. Gezien de potentie van de locatie wordt hier verkoop voorbereid.

## Vennootschapsbelasting

ZVH zou vanaf 2020 weer VPB gaan betalen als er geen actie ondernomen wordt op de kosten die gemaakt zijn voor de gerealiseerde renovaties (Indigo, Plantsoenen en Vermiljoen). Het zou betekenen dat ZVH onderstaande bedragen moet betalen. Dat is voor nu ook ingerekend in de begroting.

Bedragen x € 1.000	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Te betalen VPB	1.185	2.842	1.869	2.205	3.191	3.294	3.396	3.392	3.589

Echter de discussie rondom onderhoud versus verbetering is nog niet beslecht. ZVH is samen met PWC bezig om alles in kaart te brengen ten aanzien van de renovaties en een afspraak met de belastingdienst wordt gemaakt. Indien ZVH akkoord krijgt van de belastingdienst dan betekent het dat ZVH weer een stuwmeer van verliezen opbouwt en dat zou betekenen dat ZVH geen VPB betaalt.

## Organisatiekosten

De organisatiekosten worden opgehaald vanuit de organisatie. Deze zijn te onderscheiden in personeelskosten (€ 3,1 mln), kosten inhuur (€ 0,5 mln), advieskosten (€ 150k), juridische kosten (€0,8k), verhuurders-en saneringsheffing (€ 4 mln), belastingen (€1,6 mln.) en overige organisatiekosten.

De overige organisatiekosten zijn overgenomen op basis van resultaat van het afgelopen jaar inclusief indexatie. In de begroting van 2019 bedragen deze €3,3 mln. en dit betreffen kosten voor contributies, vve bijdragen, bewonersraad etc.

## Risico's en kansen

Vanuit het risicomanagement zijn de risico's op strategisch en operationeel niveau geïnventariseerd. Het wordt steeds meer mogelijk om de risico's van ZVH te kwantificeren. Hierdoor kan daar rekening mee worden gehouden in de begroting.

Daarnaast worden er diverse scenario's doorgerekend om te toetsen of de begroting stressbestendig is. Deze scenario's zijn: het dalen van de marktwaarde, gewijzigde onderhoudskosten en lagere inkomsten.

### **Kansen**

De VPB heeft ZVH in deze begroting meegenomen als kosten. Echter alles is in werking gezet om een stukje meer aan verlies op te bouwen waardoor ZVH deze kosten naar alle waarschijnlijkheid niet hoeft te betalen.

### **Planning**

De begroting dient voor 1-12 van elk jaar te zijn vastgesteld.