

Woningstichting Nieuwkoop

BEGROTING 2022

Postadres

Postbus 122
2420 AC Nieuwkoop

Bezoekadres huurders

De Verbinding 10
2421 EX Nieuwkoop

Bezoekadres directie, administratie en secretariaat:

Kennedyplein 5b
2421 EN Nieuwkoop
info@wst-nieuwkoop.nl
www.wst-nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

Blz.

INLEIDING	2
1. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN	3
2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD	5
3. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW	6
4. PROFESSIONELE ORGANISATIE	7
5. BEGROTING 2022 DAEB EN NIET-DAEB	9
6. MEERJARENBEGROTING 2022-2026 DAEB EN NIET-DAEB	12
7. MEERJARENBEGROTING 2022-2026 DAEB	13
8. MEERJARENBEGROTING 2022-2026 NIET-DAEB	14
9. PROGNOSE KASSTROMEN 2022-2026 DAEB EN NIET-DAEB	15
10. PROGNOSE KASSTROMEN 2022-2026 DAEB	16
11. PROGNOSE KASSTROMEN 2022-2026 NIET-DAEB	17
12. KENGETALLEN BEGROTING 2022	18
13. KENGETALLEN BEGROTING 2021 (ter informatie)	18

INLEIDING

Terugkijkend op 2021 is er weer veel gebeurd.

Zo is onze portefeuillestrategie vertaald naar een wensportefeuille en vertaald in ons huur- en verkoopbeleid. We zullen meer starters- en seniorenwoningen toevoegen. Appartementen halen wij uit de verkoopvijver en voor zover mogelijk kopen wij deze (via de Koop Garantregeling) terug. Grotere eengezinswoningen hevelen wij zoveel mogelijk over naar de vrije sector om daarmee het middensegment (en de doorstroming) te bedienen. Niet duurzame en niet bij onze portefeuille passende woningen kunnen in de verkoopvijver, maar onze verkoop zal beperkt blijven. Wel nemen we meer afscheid van zorgvastgoed. In 2021 is het Koetshuis eindelijk gesloopt om plaats te maken voor senioren- en starterswoningen en verkochten wij de zorgboerderij aan onze huurder Ipse De Bruggen. De opbrengsten hiervan komen weer ten goede aan onze nieuwbouw, (groot) onderhoud en verduurzaming.

Ook de nieuwbouw ging volop door. Begin dit jaar is het project Waterhoen opgeleverd dat sinds jaren weer ons eerste gasloze project was. Dat is spannend voor ons en de nieuwe bewoners. We hebben dan ook nazorg geleverd om zeker te weten dat de bewoners goed met het nieuwe systeem kunnen omgaan en tevreden zijn over deze mooie duurzame woningen. Dat is gelukt. De bewoners zijn tevreden. Zowel in de nieuwbouw als in bestaande bouw hebben we zoveel mogelijk gedaan aan doorstroming van jongeren, jonge gezinnen en ouderen uit Nieuwkoop. Ook dit is goed gegaan. Wij zullen dit beleid voortzetten in 2022.

Wij doorliepen een zeer succesvol participatietraject voor ons project Weteringplein, waarvan we de bouw hopen te starten in 2022. Dit laatste geldt ook voor de locatie Koetshuis. Voor beide plannen loopt op dit moment de bestemmingsprocedure.

Nieuwe plannen zijn wij aan het ontwikkelen voor de locatie Lindelaan (voormalig Ashram-terrein) en Buytewech-Noord.

Nieuw in ons nieuwbouwbeleid is het ontwikkelen van woningen in het middensegment.

De gemeente heeft herhaaldelijk verzocht om dit gat "in de markt" op te vullen, omdat hierover met commerciële partijen lastig afspraken te maken zijn. In het verleden werden we hierin tegengehouden door regelgeving vanuit de overheid. Deze is echter versoepeld omdat het ontbreken van het middensegment inmiddels als een landelijk probleem gezien wordt. Bovendien heeft het WSW haar voorwaarden daarin ook versoepeld.

Omdat wij het middensegment als toegevoegde waarde zien voor zowel doorstroming als voor middeninkomens, hebben wij toegezegd hieraan mee te willen werken in de projecten Lindelaan en Buytewech-Noord.

In 2021 konden eindelijk onze groot-onderhouds/verduurzamingsprojecten gestart worden. We hebben hier ernstige vertraging opgelopen door de Wet Natuurbescherming en de zeer traag werkende Omgevingsdienst Haaglanden. In 2022 gaan wij volop verder met deze projecten. In de tussentijd denken wij mee met de gemeente over de Warmtevisie en over de (on)mogelijkheden om bestaande woningen van het gas af te halen. Tot die tijd beperken wij ons tot no-regretmaatregelen.

In 2020 ontwikkelden wij een klantvisie, lanceerden wij een nieuwe website, hielden wij onder onze huurders een Luisterpanel en konden wij onze huurderstevredenheid verder omhoog krijgen naar een 7,9 (augustus 2021). De voor 2022 beoogde 8 komt hiermee in beeld. In 2022 willen wij de klantvisie echt geïmplementeerd hebben en willen wij echt dat onze klanten ons nog meer gaan waarderen. Het aanschaffen en implementeren van een nieuw ERP is tijdelijk stil komen te liggen vanwege interne zaken. Na de zomer van 2021 zijn de gesprekken over het ERP weer opgestart. Wij willen dit alsnog aanschaffen in 2021 en in 2022 implementeren.

Wij hebben in 2021 de huurachterstanden verder kunnen terugdringen. Dit blijft een punt van aandacht. Ook vragen de dossiers woonoverlast meer aandacht van onze medewerkers. Volgend jaar gaan we daar weer volop mee aan de slag.

U ziet: net als vorige jaren ontbreekt het ons weer niet aan ambities!

Ik ben erg blij met de managers en medewerkers die in 2021 mooie resultaten hebben geboekt en zich weer vol energie richten op onze ambities in 2022!

Caroline Nolet

Directeur-bestuurder

1 VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

Voorraadbeleid

- WSN kiest als lokale corporatie voor de gemeente Nieuwkoop en is actief in de kernen: Nieuwkoop, Noorden en Nieuwveen. WSN investeert bij voorkeur in deze kernen. Haar activiteiten in de kern Woerdense Verlaat bouwt zij af.
- WSN heeft in 2020 haar portefeuillestrategie opnieuw vastgesteld. Zij concludeert dat zij in haar portefeuille een overschot aan grote eengezinswoningen en een tekort aan appartementen voor starters, senioren en kleine huishoudens heeft, terwijl de trend is dat deze steeds meer de doelgroep voor WSN uitmaken. Deze koerswijziging is inmiddels in de begroting doorgerekend en in de complexplannen en de nieuwbouwplannen verwerkt. Ook in 2022 houdt WSN deze koers vast.
- Nieuw is het voornemen van WSN om ook (beperkt) middensegmentwoningen te ontwikkelen.
- WSN signaleert een beperkte toegevoegde waarde van haar woningen in de kern Woerdense Verlaat en voert daar een desinvesteringsbeleid (verkoop bij mutatie). Ook voert WSN hier actiever beleid op (aanbieden aan de zittende huurder).
- Van de woningvoorraad is circa 20% bestemd en geschikt voor ouderen. WSN verhoogt dit aandeel in de komende jaren. In de portefeuillestrategie en de wensportefeuille is uitgewerkt op welke manier.
- Ten behoeve van het aanpassen van de bestaande woningen ondersteunen wij waar mogelijk aanvragen van ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) en WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning).

Beschikbaarheid sociale huurwoningen

- In 2022 wordt hard gewerkt aan onze nieuwbouwlocaties om in de jaren daarna ca. 86 woningen toe te voegen.
- Door bij oplevering van nieuwbouw lokaal maatwerk te gebruiken wordt de doorstroming bevorderd.
- Door meer gebruik van voorrangcriteria wordt doorstroming bevorderd binnen de mogelijkheden van lokaal maatwerk. Hierdoor huisvest WSN in 2022 meer starters dan in 2021 en kunnen meer senioren passend wonen.
- Ten behoeve van de doorstroming geeft WSN, wanneer een woning te koop wordt aangeboden, haar huurders voorrang bij de koop van de woning. Dit geldt zowel voor te koop komende woningen uit de DAEB als uit de niet-DAEB portefeuille.
- WSN bevordert de doorstroombmogelijkheden van huishoudens met een hoger inkomen. Zo krijgen huurders met een hoger inkomen die een sociale huurwoning van WSN achterlaten voorrang bij toewijzing van vrije sector woningen.
- WSN wil samen met de gemeente Nieuwkoop en HBV onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor passend wonen gedurende de huurperiode; zodat een huur naar boven én naar beneden kan worden bijgesteld in navolging van wijziging van het inkomen. Nieuwe wet- en regelgeving maakt dit nu mogelijk.
- In 2022 voert WSN een experiment loting voor jongeren in nog te selecteren complex(en).

Betaalbaarheid sociale huurwoningen

DAEB portefeuille

- Alle DAEB-woningen verhuren wij aan de primaire doelgroep. Minimaal 95% hiervan wijzen wij passend toe aan mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag.
- Wij verhuren maximaal 30% aan de secundaire doelgroep (inkomen tot max. € 40.024,- prijspeil 2021) waarvan maximaal 10% aan de middeninkomens (inkomens tot max. € 44.655, prijspeil 2021).
- WSN volgt de afspraken van het Sociaal Huurakkoord.
- Binnen de pilot doorstroming passen we een vorm van oude huur = (bijna) nieuwe huur toe. In 2020 en 2021 hebben we hiermee ervaring opgedaan. Deze ervaring is positief. In 2022 willen wij de regeling doorzetten. Wij zijn van mening

dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Om de doorstroming te bevorderen willen wij in 2022 gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij achten het reëel dat wanneer huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoning wonen, zij daar een hogere huurprijs voor betalen.

- Door het voortzetten van het nemen van energetische maatregelen (isoleren van dak, muren en vloer en het aanbrengen van dubbelglas) en daarmee het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen dragen wij bij aan het beperken van de woonlasten van onze huurders.

Niet-DAEB portefeuille

- WSN koestert haar kleine segment vrije sector huurwoningen en zal ca. 80 van haar (zeer) grote woningen in de loop der jaren bij mutatie overhevelen naar de Niet-Daeb tak (ca. 4 per jaar).
- De voorraad vrije sector woningen voor het middensegment zal daardoor per jaar licht toenemen.
- WSN zal bovendien voor het eerst middensegment woningen in de Niet-Daeb tak ontwikkelen

Bijzondere woonvormen en beschermd wonen

- Wij huisvesten de bijzondere doelgroepen/urgente vanuit de taakstelling contingent van Holland Rijnland.
- Wij koesteren de samenwerking met onze partners uit het netwerk zoals WIJde-zorg en Stichting Huiskamer Noorden.
- Wij koesteren en behouden ons maatschappelijk vastgoed zoals Kaleidoskoop en de gemeenschappelijke ontmoetingsruimten zoals de huiskamer in Noorden, Vijverhoek en de gemeenschappelijke zaal in het complex Roodborstlaan. Ander zorgvastgoed stoten wij in principe af (verkoop aan huurder) of geven wij een andere bestemming. De opbrengsten komen ten goede aan onze kerntaak.
- Samen met de gemeente en de collega corporatie onderzoeken wij de woonbehoeften die volgt uit de verdere vermaatschappelijking van de zorg en dan met name de vraag naar begeleid wonen en zogenaamde spoedzoekers.

Voorkomen huisuitzetting en tegengaan woonfraude

- Overlast en illegale parktijken waaronder woonfraude pakken wij in 2022 aan. Het convenant voorkomen woonoverlast dat in 2021 wordt opgesteld geeft duidelijkheid over onze taak en die van partijen in ons maatschappelijk netwerk.
- Wij willen sociaal-maatschappelijke problemen vroegtijdig signaleren om deze mensen zo snel mogelijk door te verwijzen naar betreffende instanties.
- Wij spannen ons in om te voorkomen dat huurachterstanden en bestaande huurachterstanden terug te dringen. Halverwege 2021 zijn we daar al deels in geslaagd, in 2021 en 2022 houden we dit vast.
- Wij zullen onze bijdrage en verantwoordelijkheid volgend uit het convenant 'voorkomen huisuitzettingen' met alle partners uit het zorgnetwerk zoveel mogelijk nakomen. Wij treden streng op bij voortdurende overlast en drugspraktijken vanuit onze woningen. Hierop zijn wij aanspreekbaar, maar wij spreken ook de andere betrokken partijen aan op hun bijdrage.

2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD

Kwaliteit van de voorraad

- WSN draagt zorg voor een adequaat beheer van haar woningen. In 2020 stelde zij haar nieuwe portefeuillestrategie vast. Deze is – tezamen met de conditiemeting - verwerkt in de complexplannen en de meerjarenonderhoudsbegroting.
- Uit onafhankelijke analyse volgens NEN2767 blijkt dat de conditiescore van het casco van de woningen van WSN voor het merendeel een score 2 of 3 hebben (op een schaal van 1 zeer goed t/m 6 zeer slechte conditie). De kwaliteit van de woningen is dus goed. Voor het gehele bezit van Woningstichting Nieuwkoop wordt gestreefd naar een minimale complexscore van 3. Complexen die hier niet aan voldoen zijn opgenomen in de meerjareninvesteringsbegroting.
- In 2022 worden Groot Onderhoud (inclusief verduurzamingsmaatregelen) aan de complexen Kastanjelaan en Hagedoornstraat afgerond. Deze projecten zijn reeds in 2021 gestart. Dit zijn samen 80 woningen.

Groot Onderhoud projecten (inclusief verduurzamingsmaatregelen) Churchilllaan/Ronde Bonk (Nieuwkoop), Lindelaan/Esdoornstraat (Nieuwkoop) De Blokkamp/De Geitenkamp (Nieuwkoop) en Irisstraat (Noorden) worden in 2022 uitgevoerd. Dit zijn samen 122 woningen.

Duurzaamheid

- WSN zet haar duurzaamheidsbeleid voort om uiterlijk in 2023 op een gemiddeld B label voor onze hele voorraad uit te komen.
- Door de Wet Natuurbescherming en de trage afhandeling door de Omgevingsdienst Haaglanden heeft WSN vertraging opgelopen in haar verduurzamingsambitie.
- Alle nieuw toe te voegen woningen worden minimaal conform bouwbesluit gerealiseerd met de daarin strenge normen van de energieprestatie.
- Reeds vanaf 2021 wordt nieuwbouw gasloos gerealiseerd.
- In 2022 geeft WSN verder vorm aan een experiment om een klein aantal woningen te verwarmen met waterstof.
- Naast maatregelen die gericht zijn op energiebesparing draagt WSN ook bij door het gasloos afnemen van energie in Vaartsche Hoek.
- In 2021 is WSN door de gemeente betrokken bij de Transitievisie Warmte. Bovendien maakt zij deel uit van een groep met ondernemers, energiecorporaties en woningcorporaties om de gemeente van advies te dienen ten aanzien van wat mogelijk en nodig is in het aardgasvrij maken van wijken. In 2022 stelt WSN een doelstelling vast op 2030, en kijkt zij vooruit naar 2050. Tot dat moment richt WSN zich op no-regret maatregelen.

Een veilige woning en woonomgeving

- Bij mutatie, groot onderhoud en nieuwbouw wordt basiskwaliteit hang- en sluitwerk aangebracht.
- WSN voert in 2022 met alle betrokken partijen (gemeente Nieuwkoop, politie, HBV en WSN) ten minste één wijkschouw uit, waarbij de onderwerpen veiligheid, groenvoorzieningen, onderhoud van openbare ruimte en woningen een plek krijgen. Opvolging van de uitkomsten wordt in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen opgepakt.

3. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW

Nieuwbouw

- WSN maakt in 2022 een start met de bouw van Weteringplein (ca. 45 woningen) en locatie Koetshuis te Nieuwkoop (ca. 31 woningen).
- WSN maakt in 2022 de ontwerpen voor Lindelaan en Buytewech-Noord. Dit is gebeurd en zal gebeuren met input van klankbordgroepen, belanghebbenden en omwonenden.
- Om op de langere termijn te kunnen zorgdragen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen in Nieuwkoop verwachten wij dat WSN ook de periode 2024-2028 nog flink wat extra woningen zal realiseren. Sowieso geldt dit voor 2020-2025 voor de locatie Buytewech-Noord. Hier hebben wij 60 woningen gepland. Nog 12 woningen worden daar mogelijk aan toegevoegd, die op terrein van een commerciële ontwikkelaar ontwikkeld gaan worden. Ook heeft WSN geopteerd voor de locatie Lindenlaan (voormalig Ashramcollege terrein). Zoals het er nu naar uitziet, is daar ruimte voor ca. 15 sociale huurwoningen. In de periode 2022-2026 (dus over een periode van de komende 5 jaar) zijn vooralsnog 156 nieuwbouwwoningen ingerekend. Ook heeft de gemeente WSN gevraagd te participeren in de ontwikkeling van middensegment woningen. WSN heeft aangegeven hieraan in principe mee te willen werken. In de begroting is daar dan ook rekening mee gehouden. Andere locaties zijn met de gemeente verkend, maar zijn nog niet hard.

4. PROFESSIONELE ORGANISATIE

Dienstverlening

- WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden en blijft ook in 2022 de kwaliteit van haar dienstverlening door een externe organisatie meten. Doelstelling hierbij is het realiseren van minimaal het cijfer 8,0 (KWH-norm is 7,0).
- In 2021 heeft WSN een nieuwe website gelanceerd. Een digitale nieuwsbrief volgt. In 2022 wordt dit verder uitgerold. Ook social media wordt in 2022 vaker ingezet en zullen we vaker de wijk ingaan
- In 2022 zetten wij het proces rondom de digitalisering van onze dienstverlening voort. De bedoeling is om in 2022 een nieuw ERP-systeem te implementeren, waardoor wij efficiënter kunnen werken en onze klant beter kunnen bedienen. Als het goed is zijn onze twee kantoren in 2022 samengevoegd. Dat komt de synergie intern en dus ook de klant ten goede.

Samenwerking met partners

- In 2022 maken wij met de gemeente Nieuwkoop opnieuw prestatieafspraken. Bij voorkeur maken wij deze afspraken samen met de collega corporaties Woondiensten Aarwoude en Vestia en vanzelfsprekend met alle betrokken lokale huurdersbelangenorganisaties.
- In 2022 blijven wij werken aan onze relatie met (het bestuur van) de gemeente Nieuwkoop, die nu heel goed is. Wij willen op basis van wederzijds vertrouwen vanuit een open en transparante relatie blijven samenwerken, ook met een eventuele nieuwe coalitie na de gemeenteraadsverkiezingen
- Wij willen continue in gesprek blijven met onze huurdersorganisatie. Wij blijven de HBV zo veel als mogelijk 'aan de voorkant' betrekken bij diverse onderwerpen. Wij ondersteunen onze huurdersorganisatie bij het verbinding maken en houden van haar achterban.

Op stakeholdersbijeenkomsten willen wij de verbinding met stakeholders maar ook dorpsraden, ondernemingsraden en zorgpartijen versterken.

Gezonde basis

- De plannen zoals hierboven zijn beschreven, zijn als volgt meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 5 jaar (t/m 2026) betreft dit:
 - Investerings van ca. € 49 miljoen in Nieuwbouw en Woningverbeteringen;
 - Bij 411 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd;
 - Wij realiseren 156 sociale en passende woningen en 20 woningen voor de mid-denhuur (niet-DAEB).
- Het financiële beleid van WSN is er op gericht om onze beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de volkshuisvestelijke doelstellingen die wij nastreven en benoemd hebben in deze begroting en die wij hebben afgesproken in de prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop en de HBV.

Governance

- Wij zijn als corporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van de organisatie.
- Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing zijn expliciet gemaakt in de door ons onderschreven Governancecode 2020 en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

5. Begroting 2022 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2022	Begroting 2021	Jaarrek. 2020
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	8.523	8.546	8.522
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	582	677	479
3 Overige opbrengsten	303	289	302
Totaal bedrijfsopbrengsten	9.408	9.512	9.303
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	30	35	31
5 Onrendabele investeringen	144	2.864	-
6 Lonen en salarissen	738	724	682
7 Sociale lasten	113	110	105
8 Pensioenlasten	97	128	121
9 Onderhoudslasten	1.920	1.897	1.461
10 Leefbaarheid	3	3	1
11 Lasten servicecontracten	308	297	274
12 Overige bedrijfslasten	1.276	1.035	974
13 Verhuurderheffing	455	891	865
14 Saneringssteun	-	85	-
Totaal bedrijfslasten	5.084	8.069	4.514
Bedrijfsresultaat	4.324	1.443	4.789
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	3.616	2.239	16.401
Financiële baten en lasten			
16 Rentebaten	-	-	14
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	165	53	365
18 Rentelasten	-1.510	-1.547	-1.585
Totaal financiële baten en lasten	-1.345	-1.494	-1.206
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	6.595	2.188	19.984
19 Resultaat deelnemingen	-	-	-
20 Vennootschapsbelasting	-605	-504	-276
	-605	-504	-276
Jaarresultaat	5.990	1.684	19.708

Toelichting op de begroting 2022
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Bij de huuropbrengst 2022 is rekening gehouden met o.a. de ten tijde van het samenstellen van de begroting verwachte inflatie over 2021 van 2%. Bij de huurverhoging 2022 zal worden uitgegaan van de werkelijke inflatie over 2021.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een reguliere huurderiving van 1%. Dit is gelijk aan het toetsingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (die voor de langere termijn 1% als ondergrens hanteert) en is tevens onze eigen maximale beleidsnorm c.q. kpi.

2 Verkoop bestaand bezit

Voor 2022 is gerekend met de 'vrije verkoop' van 3 huurwoningen. WSN is al geruime tijd gestopt met de verkoop van huurwoningen onder voorwaarden (met een terugkoopverplichting en kortingsmogelijkheden). Wij gaan in de begroting uit van de doorverkoop zonder voorwaarden en korting van alle ingeschatte terug te kopen woningen die eerder met voorwaarden zijn verkocht met uitzondering van 3 objecten (voor ouderen) die na terugkoop weer in verhuur worden genomen. In de begroting 2022 is ingeschat dat 2 woningen worden teruggekocht en weer worden doorverkocht.

In 2022 is er een verkoop van grond (Nieuwveen, AH Kooistrastraat) van niet-DAEB naar DAEB voorzien. Dit levert geen resultaat op en is alleen als kasstroom terug te zien in het kasstroomoverzicht.

In 2022 worden net als vorige jaren bij mutatie bepaalde woningen overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB op grond van de portefeuillestrategie (in 2022 gaat het om een inschatting van 3 woningen).

3 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten betreffen de vergoedingen voor servicekosten en het serviceabonnement.

BEDRIJFSLASTEN

4 Afschrijvingen materiele vaste activa

Over de activa in exploitatie wordt niet afgeschreven overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen. Over activa ten dienste van de exploitatie (kantoor, inventaris, magazijn etc) wordt wel afgeschreven.

Er zijn voor 2022 investeringen begroot van € 500.000 voor de implementatie van een nieuw ERP systeem (naast € 250.000 kosten ERP die als eenmalige last onder automatiseringskosten is opgenomen), € 276.000 voor verbouwing kantoor Kaleidoskoop en inventaris en € 25.000 voor overige investeringen.

5 Onrendabele investeringen

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op het onrendabel deel van de investeringen in:

	<i>begroting 2022</i>	<i>begroting 2021</i>
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	144	2.864
- Nieuwbouw	-	-
Totaal	<u>144</u>	<u>2.864</u>

9 Onderhoudslasten

	<i>begroting 2022</i>	<i>begroting 2021</i>
planmatig onderhoud	830	1.086
klachten-onderhoud	883	651
mutatie-onderhoud	198	151
onderhoudskosten VVE	9	9
totaal	<u>1.920</u>	<u>1.897</u>

Het planmatig onderhoud onder de onderhoudslasten 2022 bestaat uit regulier planmatig onderhoud. Het (planmatig) onderhoud dat wordt meegenomen bij groot onderhoud is opgenomen in de investeringsbegroting groot onderhoud (IGO). De begrote investering in 2022 hiervoor is € 4.838.000 en leidt tot een activering in plaats van kostenpost. Hierbij is rekening gehouden met aangescherpte definities voor onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose zoals vastgelegd in een memo van 3-7-2019 van het Ministerie van BZK, AW en WSW.

Onder klachten-onderhoud zijn drie verschillende budgetten opgenomen: reparatieverzoeken, asbest en BKT (badkamer, keuken, toilet). Ook reparaties als gevolg van onvoorziene omstandigheden zoals storm en hevige regenval vallen hieronder. Klachten-onderhoud is hoger (€232K) opgenomen dan in de begroting 2021. Dit is het gevolg van een groter budget voor BKT om verouderde badkamers, keukens en toiletten tijdig te kunnen vervangen en een hogere verwachting van het reparatieonderhoud.

De onderhoudskosten VVE betreft het onderhoud dat via de VVE aan WSN wordt doorberekend.

	<i>begroting 2022</i>	<i>begroting 2021</i>
10 Leefbaarheid		
Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen:		
- Huismeester	-	-
- Verbinding huurders	3	3
totaal	<u>3</u>	<u>3</u>

11 Lasten servicecontracten

Dit betreft de servicekosten en kosten van onderhoudswerkzaamheden uit hoofde van de serviceabonnementen.

	<i>begroting 2022</i>	<i>begroting 2021</i>
12 Overige bedrijfslasten		
huisvestingskosten	44	40
bestuurskosten	50	52
overige personeelslasten	108	102
advieskosten	50	82
automatisering	383	181
algemene bedrijfslasten	84	79
Obligoverplichting WSW	63	16
belastingen en verzekeringen	423	397
accountant	44	44
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	9	9
Visitatie	1	1
overige kosten VVE	13	12
Herziening BTW Kaleidoskoop	-	16
Oppervlakte meting (NEN2580)	4	4
totaal	<u>1.276</u>	<u>1.035</u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2022 is t.o.v. de begroting 2021 per saldo € 241K hoger. De begrote huisvestingskosten zijn €4K hoger. In 2022 is er een investering (€276K) ingerekend inzake verbouwing van de Kaleidoskoop zodat alle medewerkers op één locatie werken.

De begrote automatiseringskosten zijn hoger i.v.m. het nieuwe ERP-systeem. Hiervoor zijn eenmalige kosten opgenomen van €250K. Daarnaast gaan de jaarlijkse kosten nieuw ERP pakket van start in 2023 in plaats van in 2022. In 2022 is hiervoor ook een investering opgenomen van €500K. De investering wordt vanaf 2023 in 7 jaar afgeschreven. De obligoverplichting WSW betreft de aangekondigde inning van het WSW inzake de aanspraken als borgsteller voor de afsplitsing van WSG en Humanitas en daarnaast het waarborgen van de soliditeit van het stelsel. De herziening BTW van Kaleidoskoop is in 2021 afgelopen.

13 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is voor 2022 ingerekend minus de structurele korting van Prinsjesdag 2021 en motie Hermans. Voor de jaren erna is het ingerekend op basis van de richtlijnen van AW/WSW. De begrote last 2022 is lager dan de begroting 2021 en realisatie 2020. Dit komt door een lager tarief en een korting op de verhuurderheffing in de vorm van RVV subsidies (€203K).

14 Saneringssteun

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun opgenomen overeenkomstig de richtlijnen van AW/WSW. Voor de meerjarenbegroting 2022 en verder hoeft er geen saneringssteun ingerekend te worden.

15 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

Dit betreft de autonome waardeontwikkeling van al het vastgoed in exploitatie en ontwikkeling.

16 Rentebaten

De interne lening is afgelost in 2021. Voor de tijdelijk overtollige liquide middelen is de renteopbrengst op basis van de huidige rentestand nihil.

17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden

Door de verwachte stijging van de marktwaarde neemt de waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden toe.

	<i>begroting 2022</i>	<i>begroting 2021</i>
18 Rentelasten		
externe financiering	1.510	1.536
financieringskosten	12	11
Agio Vestia lening	12-	-
	<u>1.510</u>	<u>1.547</u>

19 Resultaat deelnemingen

Er zijn geen deelnemingen.

20 Vennootschapsbelasting

Op basis van de operationele kasstroom en de daarop aan te brengen fiscale correcties van de winst is een indicatieve inschatting gemaakt van de verwachte VPB last.

6. Meerjarenbegroting 2022-2026 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	8.523	8.934	10.074	10.425	10.936
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	582	691	627	893	712
3 Overige opbrengsten	303	308	314	320	326
Totaal bedrijfsopbrengsten	9.408	9.933	11.015	11.638	11.974
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiële vaste activa	30	118	117	122	126
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	0	2.075	1.762	1.054	270
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	144	15	31	15	452
5c Onrendabele investeringen herclassificatie	0	0	0	0	0
6 Lonen en salarissen	738	755	772	787	802
7 Sociale lasten	113	116	118	121	123
8 Pensioenlasten	97	99	102	104	106
9 Onderhoudslasten	1.920	1.803	1.997	2.059	2.169
10 Leefbaarheid	3	3	3	3	3
11 Lasten servicecontracten	308	313	321	327	334
12 Overige bedrijfslasten	1.276	1.124	1.162	1.203	1.225
13a Verhuurderheffing	658	1.012	1.176	1.233	1.324
13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)	-203	-441	-502	0	0
14 Saneringsheffing	0	0	0	0	0
Totaal bedrijfslasten	5.084	6.992	7.059	7.028	6.934
Bedrijfsresultaat	4.324	2.941	3.956	4.610	5.040
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	3.616	4.112	4.376	5.530	3.762
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten	0	1	1	0	0
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	165	63	46	-4	24
18 Rentelasten	-1.510	-1.570	-1.654	-1.726	-1.765
Totaal financiële baten en lasten	-1.345	-1.506	-1.607	-1.730	-1.741
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	6.595	5.547	6.725	8.410	7.061
19 Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
20 Vennootschapsbelasting	-605	-689	-830	-776	-826
	-605	-689	-830	-776	-826
Jaarresultaat	5.990	4.858	5.895	7.634	6.235

7. Meerjarenbegroting 2022-2026 DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	7.142	7.500	8.383	8.641	9.083
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	891	661	962	1.195	955
3 Overige opbrengsten	249	253	259	263	268
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.282	8.414	9.604	10.099	10.306
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	30	118	117	122	126
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	0	2.075	1.136	1.054	270
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	133	15	31	15	371
5c Onrendabele investeringen herclassificatie/aankoop	0	0	131	0	0
6 Lonen en salarissen	654	667	678	689	703
7 Sociale lasten	100	102	104	106	108
8 Pensioenlasten	86	88	89	91	93
9 Onderhoudslasten	1.596	1.577	1.766	1.806	1.862
10 Leefbaarheid	3	3	3	3	3
11 Lasten servicecontracten	252	256	262	266	272
12 Overige bedrijfslasten	1.136	1.000	1.032	1.066	1.087
13a Verhuurderheffing	638	981	1.145	1.205	1.296
13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)	-203	-441	-502	0	0
14 Saneringsheffing	0	0	0	0	0
Totaal bedrijfslasten	4.425	6.441	5.992	6.423	6.191
Bedrijfsresultaat	3.857	1.973	3.612	3.676	4.115
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	3.231	3.683	3.943	4.975	3.252
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten	0	0	0	0	0
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	132	54	29	-21	35
21 Dividend van niet-DAEB	0	0	0	0	0
18 Rentelasten	-1.506	-1.550	-1.592	-1.639	-1.674
Totaal financiële baten en lasten	-1.374	-1.496	-1.563	-1.660	-1.639
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	5.714	4.160	5.992	6.991	5.728
19 Resultaat niet-DAEB	714	1.184	479	1.151	1.064
20 Vennootschapsbelasting	-440	-487	-577	-510	-556
	274	697	-98	641	508
Jaarresultaat	5.988	4.857	5.894	7.632	6.236

8. Meerjarenbegroting 2022-2026 niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	1.381	1.434	1.690	1.784	1.853
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	0	366	131	201	104
3 Overige opbrengsten	53	55	56	57	58
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.434	1.855	1.877	2.042	2.015
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiële vaste activa	0	0	0	0	0
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	0	0	626	0	0
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	10	0	0	0	81
5c Onrendabele investeringen herclassificatie	309	336	336	504	348
6 Lonen en salarissen	84	88	94	98	99
7 Sociale lasten	13	13	14	15	15
8 Pensioenlasten	11	12	12	13	13
9 Onderhoudslasten	325	226	231	254	306
10 Leefbaarheid	0	0	0	0	0
11 Lasten servicecontracten	56	57	59	60	62
12 Overige bedrijfslasten	140	124	131	137	139
13a Verhuurderheffing	21	32	31	29	28
13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)	0	0	0	0	0
14 Saneringsheffing	0	0	0	0	0
Totaal bedrijfslasten	969	888	1.534	1.110	1.091
Bedrijfsresultaat	465	967	343	932	924
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	385	429	433	554	511
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten	0	1	1	0	0
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	33	9	17	18	-11
21 Dividend naar DAEB	0	0	0	0	0
18 Rentelasten	-4	-20	-62	-87	-91
Totaal financiële baten en lasten	29	-10	-44	-69	-102
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	879	1.386	732	1.417	1.333
19 Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
20 Vennootschapsbelasting	-166	-202	-253	-266	-270
	-166	-202	-253	-266	-270
Jaarresultaat	713	1.184	479	1.151	1.063

9. Prognose kasstromen 2022-2026 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	8.523	8.934	10.074	10.425	10.936
Overige ontvangsten	302	309	314	320	326
Rente baten	0	1	1	0	0
Totaal ontvangsten	8.825	9.244	10.389	10.745	11.262
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-948	-970	-993	-1.012	-1.031
Onderhoud	-1.920	-1.803	-1.997	-2.059	-2.169
Overige bedrijfskosten	-1.587	-1.440	-1.486	-1.533	-1.562
Verhuurderheffing	-658	-1.012	-1.176	-1.233	-1.324
Korting verhuurderkorting	203	441	502	0	0
Rente lasten	-1.559	-1.536	-1.626	-1.714	-1.768
VPB	-605	-689	-830	-776	-826
Totaal uitgaven	-7.074	-7.009	-7.606	-8.327	-8.680
Totaal operationele kasstroom	1.751	2.235	2.783	2.418	2.582
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoopontvangst bestaand bezit	2.018	1.182	750	1.062	830
Verkoopontvangsten na inkoop	564	970	1.041	1.644	967
Aankoop voor doorverkoop	-414	-791	-777	-1.200	-680
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-4.838	-2.999	-2.883	-3.205	-1.575
Herontwikkeling en nieuwbouw	-5.932	-15.984	-8.603	-7.059	-4.992
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-801	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-9.403	-17.647	-10.497	-8.783	-5.475
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	8.242	15.271	7.950	6.602	3.129
Aflossingen leningen O/G	-309	-236	-236	-236	-236
Totaal financieringskasstroom	7.933	15.035	7.714	6.366	2.893
Mutatie geldmiddelen	281	-377	0	1	0
Liquide middelen Primo	1.097	1.378	1.001	1.001	1.002
Mutatie	281	-377	0	1	0
Liquide middelen Ultimo	1.378	1.001	1.001	1.002	1.002

10. Prognose kasstromen 2022-2026 DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	7.142	7.500	8.383	8.641	9.083
Overige ontvangsten	249	254	259	263	268
Rente baten	0	0	0	0	0
Totaal ontvangsten	7.391	7.754	8.642	8.904	9.351
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-840	-858	-872	-886	-903
Onderhoud	-1.596	-1.577	-1.766	-1.806	-1.862
Overige bedrijfskosten	-1.391	-1.259	-1.297	-1.335	-1.362
Verhuurderhefing	-638	-981	-1.145	-1.205	-1.296
Korting verhuurderheffing	203	441	502	0	0
Rente lasten	-1.555	-1.533	-1.585	-1.626	-1.678
VPB	-440	-487	-577	-510	-556
Totaal uitgaven	-6.257	-6.254	-6.740	-7.368	-7.657
Totaal operationele kasstroom	1.134	1.500	1.902	1.536	1.694
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoopontvangst bestaand bezit	1.763	1.619	1.794	2.040	1.944
Verkoopontvangsten na inkoop	564	581	1.041	1.644	652
Aankoop voor doorverkoop	-414	-457	-777	-1.200	-469
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-4.684	-2.958	-2.863	-3.059	-1.345
Herontwikkeling en nieuwbouw	-5.495	-12.800	-5.812	-7.059	-4.992
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	0	0	-289	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-801	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-9.067	-14.040	-6.931	-7.659	-4.235
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	8.242	12.776	5.265	6.359	2.778
Aflossingen leningen O/G	-309	-236	-236	-236	-236
Dividend van niet-DAEB	0	0	0	0	0
Totaal financieringskasstroom	7.933	12.540	5.029	6.123	2.542
Mutatie geldmiddelen	0	0	0	0	1
Liquide middelen Primo	500	500	500	500	500
Mutatie	0	0	0	0	1
Liquide middelen Ultimo	500	500	500	500	501

11. Prognose kasstromen 2022-2026 niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	1.381	1.434	1.690	1.784	1.853
Overige ontvangsten	53	55	56	57	58
Rente baten	0	1	1	0	0
Totaal ontvangsten	1.434	1.490	1.747	1.841	1.911
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-108	-113	-121	-126	-127
Onderhoud	-325	-226	-231	-254	-306
Overige bedrijfskosten	-196	-181	-190	-197	-201
Verhuurderheffing	-21	-32	-31	-29	-28
Korting verhuurderheffing	0	0	0	0	0
Rente lasten	-4	-2	-41	-87	-90
VPB	-166	-202	-253	-266	-270
Totaal uitgaven	-820	-756	-867	-959	-1.022
Totaal operationele kasstroom	614	734	880	882	889
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoopontvangst bestaand bezit	1.231	600	289	375	0
Verkoopontvangsten na inkoop	0	389	0	0	316
Aankoop voor doorverkoop	0	-334	0	0	-211
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-154	-41	-20	-146	-231
Herontwikkeling en nieuwbouw	-437	-3.184	-2.791	0	0
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	-976	-1.036	-1.044	-1.353	-1.114
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	0	0	0	0	0
Totaal (des-)investeringskasstroom	-336	-3.606	-3.566	-1.124	-1.240
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	0	2.495	2.685	243	351
Aflossingen leningen O/G	0	0	0	0	0
Dividend naar DAEB	0	0	0	0	0
Totaal financieringskasstroom	0	2.495	2.685	243	351
Mutatie geldmiddelen	278	-377	-1	1	0
Liquide middelen Primo	599	877	500	499	500
Mutatie	278	-377	-1	1	0
Liquide middelen Ultimo	877	500	499	500	500

12. Kengetallen begroting 2022

DAEB en niet-DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026
Onderpandratio	maximaal 70%	36%	38%	39%	38%	37%

DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	minimaal 1,40	1,73	1,98	2,20	1,94	2,01
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 15%	57%	49%	47%	44%	44%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 85%	48%	56%	60%	63%	65%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	42%	44%	45%	43%	42%

Niet-DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.	n.t.b.	22,42	11,08	10,83
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	77%	73%	67%	66%	66%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 75%	0%	10%	17%	18%	19%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	10%	17%	16%	16%

n.t.b.= niet te bepalen vanwege ontbreken kasstroom rentelast externe financiering

13. Kengetallen begroting 2021

DAEB en niet-DAEB	Norm	2021	2022	2023	2024	2025
Onderpandratio	maximaal 70%	39%	43%	41%	39%	37%

DAEB	Norm	2021	2022	2023	2024	2025
ICR*	minimaal 1,40	1,56	2,15	2,87	2,27	2,34
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 15% ****	58%	53%	48%	46%	47%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 85% ****	46%	56%	59%	61%	60%
Dekkingratio*** (marktwaarde)	maximaal 70%	45%	50%	47%	46%	43%

Niet-DAEB	Norm	2021	2022	2023	2024	2025
ICR*	minimaal 1,80	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	79%	79%	79%	79%	79%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 75%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio** (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	0%

* gesaldeerd voor rente interne lening

** gesaldeerd voor interne lening

*** Gesaldeerd voor interne lening. Daarnaast is de methode waarop de dekkingsratio wordt berekend aangepast. In plaats van de nominale waarde van de leningen (begroting 2020) wordt nu gerekend met de marktwaarde van de leningen.

**** Eind april 2020 hebben de toezichthouders Aw en WSW bekend gemaakt dat het financiële beoordelingskader met ratio's en grenswaarden is aangepast. De normen zijn hierop aangepast.

n.t.b.= niet te bepalen vanwege ontbreken externe financiering