



Woningstichting Nieuwkoop

BEGROTING 2023

Postadres

Postbus 122

2420 AC Nieuwkoop

De Verbinding 10

2421 EX Nieuwkoop

info@wst-nieuwkoop.nl

www.wst-nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

Blz.

INLEIDING	2
1. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN	4
2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD	7
3. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW	9
4. PROFESSIONELE ORGANISATIE	10
5. BEGROTING 2023 DAEB EN NIET-DAEB	12
6. MEERJARENBEGROTING 2023-2027 DAEB EN NIET-DAEB	15
7. MEERJARENBEGROTING 2023-2027 DAEB	16
8. MEERJARENBEGROTING 2023-2027 NIET-DAEB	17
9. PROGNOSE KASSTROMEN 2023-2027 DAEB EN NIET-DAEB	18
10. PROGNOSE KASSTROMEN 2023-2027 DAEB	19
11. PROGNOSE KASSTROMEN 2023-2027 NIET-DAEB	20
12. KENGETALLEN BEGROTING 2023	21
13. KENGETALLEN BEGROTING 2022 (ter informatie)	21

INLEIDING

Het jaar 2022 was een jaar waarin wij intern stappen gemaakt hebben om voorbereid te zijn op de toekomst. Eerst was er de terugkeer naar kantoor na een lange tijd van corona en daarmee van veel thuiswerken. Daarnaast hebben wij ons kantoor in Kaleidoskoop zo verbouwd dat we eindelijk de huur op konden zeggen van het Kennedyplein en met het hele team nu bij elkaar zitten. De lijnen zijn nu nog korter en dat werkt erg fijn. Tegelijkertijd hebben we een start gemaakt met een nieuw ERP-systeem, dat in december 2022 live zal gaan. Daarnaast ging het werk gewoon door. Een mooie B-score (met één A-score) in de benchmark geeft aan dat het niet ten koste is gegaan van onze klanttevredenheid. De huisvesting van de stroom Oekraïners en statushouders vroeg onze aandacht. Wij hebben daarin een (goede) bijdrage geleverd door hen te huisvesten in Villa Sassenoord en in reguliere woningen, wat ons complimenten van de gemeente opleverde. Verder zijn er in 2022 Nationale Prestatieafspraken gemaakt vanwege het wegvallen van de verhuurderheffing. Deze gaan wij samen met de gemeente en andere corporaties in de komende jaren vormgeven.

Nu is het tijd om weer vooruit te kijken, want er gebeurt veel op dit moment in onze sector. De bouwkosten zijn hoog en blijven hoog, een tekort aan arbeidskrachten is in heel de keten (ook bij de gemeente bijvoorbeeld) voelbaar. In de tussentijd moet het hoofd geboden worden aan de woningcrisis, de vluchtelingencrisis, de inflatie- en energiecrisis en dus ook aan de betaalbaarheid. We hebben kennisgemaakt met het nieuwe B&W college en gemerkt dat ook met dit college de neuzen dezelfde kant op staan.

Het jaar 2023 ligt voor ons met meer dan genoeg uitdagingen om aan te gaan. Wij zijn er klaar voor!

We zijn ver gevorderd in ons project Weteringplein, waarvan het bestemmingsplan zonder bezwaren is goedgekeurd. Dit laatste geldt ook voor de locatie Koetshuis. Er wordt gewerkt aan de laatste hand voor de ontwerpen en we hopen in 2023 met deze projecten te starten.

Ook de nieuwe plannen voor de locatie Lindelaan (voormalig Ashram-terrein) en Buytewech-Noord vorderen gestaag. Bij deze locaties zijn wij meer afhankelijk van de gemeente omdat de grond niet van ons is en de Lindelaan bijvoorbeeld in één keer aanbesteed wordt aan een ontwikkelaar die zowel de koopwoningen, de middensegmentwoningen en de sociale huurwoningen (deze laatste in overleg met ons) zal ontwikkelen.

Via een ontwikkelaar doet zich voor ons de mogelijkheid voor om te ontwikkelen in Buytewech-West. Dit gaat om een groot project van in totaal ca. 600 woningen waarvan ca. 140 sociale huurwoningen. Dit zou voor WSN een groot project zijn en een manier om (gefaseerd) de wensportefeuille tot 2029 te concretiseren.

In 2022 konden eindelijk groot-onderhouds/verduurzamingsprojecten afgerond en nieuwe gestart worden. We hebben hier ernstige vertraging opgelopen door de Wet Natuurbescherming en de zeer traag werkende Omgevingsdienst Haaglanden. In 2023 gaan wij volop verder met deze projecten. Met name het aantal woningen met een E, F of G label wordt verder teruggedrongen naar 63 aan het eind van dat jaar. De resterende 63 woningen met een E, F of G label worden in de jaren 2024 t/m 2027 verduurzaamd. De gemeente heeft ons gevraagd om vooral in te zetten in het terugdringen van energie bij onze huurders en met name in te zetten op isoleren. Wij starten eind 2022 met beleid ontwikkelen voor zonnepanelen en gaan daarmee in 2023 een start maken. Met de gemeente willen we de mogelijkheden onderzoeken om waterstof als alternatief voor aardgas in te zetten.

Als het nodig is, willen wij, voor zover het mogelijk is, ook een bijdrage gaan leveren in het realiseren van flexwoningen, echter hebben wij bij de gemeente aangegeven dat onze prioriteit ligt bij het realiseren van nieuwbouwprojecten met permanente woningen. Onze nieuwbouwportefeuille is voor de komende jaren goed gevuld. Was 2022 een jaar waarin wij ons met verbouwing, verhuizing en nieuw ERP bezig hielden, in 2023 hopen

wij de focus weer vooral extern te kunnen leggen. Wel hebben wij in 2021/2022 een teamontwikkelingstraject doorlopen, wat in 2023 nog een vervolg zal krijgen. Onze klantvisie mag ook nog meer doorleefd worden en in de komende jaren verder geconcretiseerd worden.

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

Ik ben erg blij met de managers en medewerkers die in 2022 ondanks corona, ERP en de verbouwing en verhuizing mooie resultaten hebben geboekt en zich weer vol energie richten op onze ambities in 2023!

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. In 2021 zijn nog enkele eengezinswoningen in de nieuwbouw toegevoegd, maar zijn de hoekwoningen uitgevoerd als appartementen, starters- en seniorenwoningen. De t/m 2029 geplande nieuwbouw zorgt ervoor dat wij de voor 2029 vastgestelde wensportefeuille zullen realiseren voor de categorieën betaalbaar en duur tot huurtoeslaggrens. Nieuwbouw zal geen bijdrage leveren aan de gewenste groei in de categorie goedkoop. Die groei zullen wij op een andere manier moeten realiseren bijvoorbeeld via ons (streef) huurbeleid. Stijgende bouwkosten zouden ervoor kunnen zorgen dat de realisatie van nieuwbouw en daardoor ook de wensportefeuille in het gedrang komen. Op dit moment zijn er signalen dat volgend jaar de bouwkosten zullen stabiliseren. Volgend jaar zullen we opnieuw de balans opmaken of de wensportefeuille nog steeds haalbaar is. In 2022 is geen nieuwbouw toegevoegd maar wel hard gewerkt aan een 4 tot 5-tal nieuwbouwprojecten met m.n. starters- en seniorenwoningen. Ook in 2023 houdt WSN deze koers vast.
- Door verkoop en terugkoop van de juiste woningen wordt in kleine aantallen per jaar verder vormgegeven aan de wensportefeuille.
- 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).
- In 2023 verwacht WSN haar complex Villa Sassenoord (een voormalig zorgcomplex) verkocht te hebben. De opbrengsten hiervan komen ten goede aan investeringen in onze kerntaak.
- 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 2023 worden de eerste palen geslagen van onze nieuwbouwprojecten Koetshuisplantsoen (31 appartementen) en Weteringplein (48 appartementen, in totaal dus 79 sociale huurappartementen) en verder wordt er hard gewerkt aan onze nieuwbouwlocaties Lindelaan (15 sociale huurwoningen) en Buytewech-Noord (72-74 zelf te ontwikkelen woningen, waarvan 66 sociale huurwoningen en 6-8 middensegment woningen). Op deze laatste locatie zullen wij ook nog 14 sociale huurwoningen en mogelijk 7 middensegment woningen turn-key afnemen. Dit programma maakt dat wij in de komende jaren verwachten maar liefst 177 tot 189 nieuwe, duurzame woningen op te leveren. Dit zal ook iets betekenen voor een (tijdelijke) uitbreiding van personeel.
- Bovendien onderzoeken we serieus de mogelijkheden om in de jaren daarna te bouwen in Buytewech-West. Als dit mogelijk blijkt, omvat dit een gefaseerd programma voor WSN van ca. 140 sociale huurwoningen in een totaal van 600 woningen die in de wijk ontwikkeld zouden kunnen worden.
- 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 2023 meer starters dan voorheen 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 doorstroommogelijkheden 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.
- In 2022 heeft WSN een experiment loting voor jongeren gedaan. WSN is voornemens om loting (na evaluatie) in het reguliere huurbeleid op te nemen zodat jongeren meer kans hebben op een sociale huurwoning.
- In de prestatieafspraken zijn wij overeengekomen om in te zetten op een zo hoog mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging om doorstroming te bevorderen.
- Tevens is afgesproken om in 2023 te starten met een werkgroep doorstroming om de doorstroming nog verder te bevorderen.

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. € 40.765,- prijspeil 2022) waarvan maximaal 10% aan de middeninkomens (inkomen tot max. € 45.015, prijspeil 2022).
- WSN volgt de afspraken van het Sociaal Huurakkoord en de Nationale Prestatieafspraken in overleg met de gemeente Nieuwkoop. Hieronder volgt ook het terugbrengen van de huur naar € 550,= per maand (prijspeil 2022) voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum. Wij hebben op dit moment nog geen inzicht in het aantal huurders dat daaronder valt. Ook is op het moment van schrijven nog niet helder of de huurverlaging in 2023 ingaat of in 2024. De verwachting is dat de Belastingdienst en tevens de aanvullend gestelde voorwaarden niet klaar zijn om al in 2023 door te voeren. Desondanks hebben we in de begroting voorzichtigheidshalve wel rekening gehouden met de invoering in 2023. De huurverlaging is ingeschat op basis van de verwachtingen van Aedes. Aedes schat in dat 510.000 huishoudens een gemiddelde verlaging van € 57 per maand krijgen. Afgezet tegen het aantal van 2,4 miljoen corporatiewoningen gaat het om een percentage van 21%. Voor ons bezit gaat het dan om 21% van 1090 = 229 woningen en een bedrag van $229 \times € 57 \times 12 = € 156.567$ per jaar.
- Bij doorstroming naar daarvoor aangewezen complexen passen we een vorm van oude huur = (bijna) nieuwe huur toe. In de afgelopen jaren hebben we hiermee ervaring opgedaan. Deze ervaring is positief. In 2023 zetten wij de regeling door. Wij zijn van mening dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Om de doorstroming te bevorderen willen wij ook in 2023 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. Dit is overigens ook een dringende wens van de gemeente Nieuwkoop
- 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.
- Wij willen in 2023 starten met het aanbrengen van zonnepanelen op bestaande woningen. Hiervoor wordt op dit moment beleid ontwikkeld.

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 Niet-DAEB portefeuille bestaat nu uit 180 eenheden.

- Tevens zijn wij voornemens ca. 15 woningen door ons nieuwbouwprogramma toe te voegen. Het is nog niet zeker of dit lukt, gezien het arrest van Didam.
- De voorraad vrije sector woningen voor het middensegment zal daardoor per jaar licht toenemen.

Bijzondere woonvormen en beschermd wonen

- Wij huisvesten de bijzondere doelgroepen/urgenten 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, Vij-verhoek 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 woonbehoefte 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 praktijken waaronder woonfraude pakken wij in 2023 aan. Het convenant voorkomen woonoverlast dat in 2021 werd opgesteld geeft duidelijkheid over onze taak en die van partijen in ons maatschappelijk netwerk.
- Met het nieuwe college hebben we afgesproken nog nauwer samen te willen werken en nog meer in te zetten op preventie.
- Wij willen sociaal-maatschappelijke problemen vroegtijdig signaleren om deze mensen zo snel mogelijk door te verwijzen naar betreffende instanties.
- Op dit moment wordt gesproken over een convenant buurtbemiddeling. Deze zou vanaf 2023 van start moeten gaan.
- Wij spannen ons in om te voorkomen dat huurachterstanden en bestaande huurachterstanden terug te dringen. In de sector wordt zorg uitgesproken over de zeer hoge inflatie en energielasten.
- 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 groot onderhoud.
- In 2022 is door vertraging van de Omgevingsdienst het Groot Onderhoud (inclusief verduurzamingsmaatregelen) aan de complexen Esdoorn/Lindelaan/Irisstraat en Blokkamp/Geitenkamp vertraagd en zal pas starten (en ook afgerond worden) in 2023. Bijkomend probleem is de capaciteit bij aannemers. Samen met het eveneens in 2023 af te ronden project Churchillaan/ Ronde Bonk gaat het totaal om 122 woningen.

Duurzaamheid

- Door de Wet Natuurbescherming en de trage afhandeling door de Omgevingsdienst Haaglanden heeft WSN vertraging opgelopen in haar verduurzamingsambitie.
- WSN zet haar duurzaamheidsbeleid voort om uiterlijk in 2023 op een gemiddeld B label voor onze hele voorraad uit te komen.
- WSN zet zich in om ook van de laatste woningen met een E, F, G-label af te komen.
- Het merendeel van de woningen met een E, F of G label maakt deel uit van de geplande groot onderhoudprojecten. Deze projecten staan gepland voor de periode 2023 t/m 2027. Vijf Woningen maken geen deel uit van een groot onderhoud project en zullen apart worden verduurzaamd. Hetzelfde geldt voor de woningen die in de verkoopvijver zitten. Als deze tijdig worden verkocht hoeven deze niet te worden verduurzaamd. Is dat niet voor 2028 het geval dan zullen wij deze wel gaan verduurzamen. Dit betekent dat wij ruim voor de deadline van ultimo 2028 geen woningen met label E, F of G meer in bezit zullen hebben.
- 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.
- Naast maatregelen die gericht zijn op energiebesparing draagt WSN ook bij door het gasloos afnemen van energie in Vaartsche Hoek.
- WSN heeft geen woningen in onderhoudscategorie 5 en 6 die moeten worden uitgefaseerd.
- Bij het vervangen van cv ketels kiezen wij voor een variant die geschikt is voor koppeling met een warmtepomp.
- Wij starten met het aanbrengen van zonnepanelen conform het eind 2022, begin 2023 vast te stellen zonnepanelenbeleid.
- Inmiddels is de Warmtevisie van de gemeente vastgesteld. De gemeente richt zich m.n. op isoleren (zie reactie bod). Zonnepanelen op daken (geen zonnepanelen) en geen windmolens. Nieuwkoop loopt tegen haar grenzen aan qua electriciteitscapaciteit. WSN heeft al een deel van haar voorraad gasloos. Dit is op dit moment ca. 10% van de voorraad. We verwachten in 2029 een derde van onze voorraad gasloos te hebben.

In de Nationale prestatieafspraken wordt benadrukt dat er naar moet worden gestreefd om in 2024 tot uitvoeringsplannen voor het aardgasvrij maken te komen. Ten tijde van het maken van de prestatieafspraken met de gemeente voor de periode 2022 t/m 2025 was dat nog niet bekend en om die reden is daar dan ook geen afspraak over gemaakt. Die afspraak is alsnog gemaakt en in de vorm van een addendum aan de prestatieafspraken toegevoegd. Afsproken is dat wij in

Q3 2023 met de gemeente afspraken zullen maken over de uitvoering van de transitievisie warmte. Aansluitend daarop zullen wij als WSN ons verduurzamingsbeleid actualiseren. Het aardgasvrij maken zal daar onderdeel van uitmaken. Net als een planning voor de uitvoering daarvan. Op dat moment zullen wij ook inzicht krijgen in de kosten die met de transitie gemoeid zullen zijn. Vooruitlopend daarop hebben wij een aanname gedaan van de te verwachten kosten per woning en dit in de MJOB opgenomen.

Een veilige woning en woonomgeving

- Bij mutatie, groot onderhoud en nieuwbouw wordt basiskwaliteit hang- en sluitwerk aangebracht.
- WSN voert in 2023 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- VERBOUW

Nieuwbouw

- WSN maakt begin 2023 een start met de bouw van Weteringplein (48 woningen) en locatie Koetshuis te Nieuwkoop (ca. 31 woningen). De woningen zullen naar verwachting worden opgeleverd in 2024 of 2025.
- WSN heeft in 2022 de ontwerpen voor Lindelaan en Buytewech-Noord gemaakt en hoopt daarmee in 2023 een start te maken. De woningen zullen naar verwachting worden opgeleverd in 2024 tot 2026.
- In 2023 worden de eerste palen geslagen van onze nieuwbouwprojecten Koetshuisplantsoen (31 appartementen) en Weteringplein (48 appartementen, in totaal dus 79 sociale huurappartementen) en verder wordt er hard gewerkt aan onze nieuwbouwlocaties Lindelaan (15 sociale huurwoningen) en Buytewech-Noord (72 zelf te ontwikkelen woningen, waarvan 66 sociale huurwoningen en 6-8 midden-segment woningen). Op deze laatste locatie zullen wij ook nog 14 sociale huurwoningen en mogelijk 7 middensegment woningen turn-key afnemen. Dit programma maakt dat wij in de komende jaren verwachten maar liefst 177-189 nieuwe, duurzame woningen op te leveren. Dit zal ook iets betekenen voor een (tijdelijke) uitbreiding van personeel.
- Bovendien onderzoeken we serieus de mogelijkheden om in de jaren daarna te bouwen in Buytewech-West. Als dit mogelijk blijkt, omvat dit een gefaseerd programma voor WSN van 140 sociale huurwoningen in een totaal van 600 woningen die in de wijk ontwikkeld zouden kunnen worden.
- Ook heeft de gemeente WSN gevraagd te participeren in de ontwikkeling van middensegment woningen. Het arrest van Didam maakt dit lastiger omdat de gemeente woningen in de vrije sector moet aanbesteden. WSN heeft aangegeven hieraan in principe mee te willen werken, maar niet zeker is of het WSN gegund zal zijn om dit daadwerkelijk op te pakken
- Andere locaties zijn met de gemeente verkend, maar zijn nog niet hard.
- WSN richt zich bij het uitbreiden van de woningportefeuille op permanente woonruimte en niet op flexwoningen.
- Conform de portefeuille strategie richten wij ons bij nieuwbouw vooral op sociale huur en zeer beperkt op middenhuur.
- Na het sluiten van de regionale woondeals (verwachting Q1 2023) zullen wij met gemeente in gesprek gaan om concrete afspraken te maken over het percentage sociale huur dat wordt nagestreefd bij nieuwbouwprojecten, alsmede hoe de benodigde aantallen nieuwbouw behaald kunnen worden.

4. PROFESSIONELE ORGANISATIE

Dienstverlening

- WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden en blijft ook in 2023 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 2023 kunnen al onze huurders door het nieuwe ERP-systeem (indien gewenst) onze nieuwsbrief digitaal ontvangen.
- Ook social media is in 2022 vaker ingezet en ook hebben we een start gemaakt met "WSN on tour". Hierbij zochten we de huurders op in verschillende wijken. Inmiddels bundelen we hierin de krachten met WDA die voor dit doel een buurtbus hebben aangeschaft. In 2023 zullen we hiermee doorgaan.
- In 2022 is ons nieuwe ERP-systeem live gegaan. In 2023 gaan we dit ten volle benutten om zo onze klanten nog sneller, beter en effectiever te kunnen helpen.
- In 2022 zijn de beide kantoren samengevoegd in een nieuw kantoor in Kaleidoskoop. Hiermee kunnen we de klant nog sneller en beter bedienen.

Ook zijn in 2022 de uren van de baliemedewerker uitgebreid, zodat we de klant zowel aan de balie, per mail en aan de telefoon nog beter kunnen helpen.

Samenwerking met partners

- In 2022 hebben wij, samen met WDA en onze wederzijdse huurdersbelangenverenigingen vierjarige prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Nieuwkoop.
- De Nationale Prestatieafspraken vragen van ons een vertaling in de huidige prestatieafspraken. De huidige zullen daarom aangevuld worden met nieuwe afspraken, die in een addendum worden vastgelegd.
- In 2022 hebben wij een start gemaakt met het nieuwe college van B & W van de gemeente Nieuwkoop. We hebben geconstateerd dat de neuzen dezelfde kant op staan en het college heeft uitgesproken dat zij nog meer wil verbinden met haar maatschappelijke partners. De samenwerking was al goed, maar wij zijn blij om te horen dat het nieuwe college deze nog verder wil intensiveren.
- 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, ondernemersraden en zorgpartijen verder versterken.

Gezonde basis

- De plannen zoals hierboven zijn beschreven, zijn als volgt meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 5 jaar (t/m 2027) betreft dit:
 - Investerings van ca. € 55 miljoen in Nieuwbouw en ca. € 23 miljoen in Woningverbeteringen;
 - Bij 383 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd;
 - Wij realiseren 186 sociale en passende woningen en 6 woningen voor de middenhuur (niet-DAEB).
 - Wij verkopen ons complex Villa Sassenoord met een verwachte opbrengst van minimaal ca. € 1,5 miljoen.
- 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.
- De toenemende onzekerheid in de economische ontwikkelingen kunnen effect hebben op de meerjarenbegroting. Dit maakt het relevant om inzicht te hebben in het effect op de meerjarenbegroting van scenario's waarin de economische omstandigheden anders lopen dan verwacht. Wij hebben hiertoe enkele scenario's

verkend en intern besproken waarin inflatie, loonkosten, bouwkosten of rente negatiever zijn dan in de uitgangspunten van deze begroting. De conclusie van deze scenarioverkenning is dat m.n. de renteontwikkeling van grote invloed is op de financiële ruimte.

- Door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) wordt jaarlijks de leidraad economische parameters dPi opgesteld. Deze leidraad is in juli 2022 opgesteld voor de meerjarenbegroting die geldt voor de periode 2023-2027. Normaliter wijken wij bij het opstellen van de begroting niet af van de in de deze leidraad opgenomen parameters voor verwachte ontwikkeling inflatie, loonkosten, bouwkosten, rente etc. Gezien de relatief forse stijging van de rente sinds juli 2022 en de hoge financie-ringsbehoefte in de komende twee jaar hebben wij voor de renteverwachting wel afgeweken van de leidraad en de Forecast renteontwikkeling van Ortec Q4 (d.d. 13-10-2022) gehanteerd. In dit scenario is de rente maximaal 115 basispunten hoger dan de leidraad (in 2023). De impact van andere afwijkingen van de leidraad hebben wij wel onderzocht maar niet in de begroting verwerkt.

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 2023 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2023	Begroting 2022	Jaarrek. 2021
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	8.633	8.523	8.511
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.074	582	227
3 Overige opbrengsten	310	303	1.037
Totaal bedrijfsopbrengsten	10.017	9.408	9.775
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	100	30	32
5 Onrendabele investeringen	3.543	144	-
6 Lonen en salarissen	821	738	739
7 Sociale lasten	113	113	111
8 Pensioenlasten	106	97	98
9 Onderhoudslasten	2.260	1.920	1.859
10 Leefbaarheid	3	3	3
11 Lasten servicecontracten	312	308	287
12 Overige bedrijfslasten	1.356	1.276	1.592
13 Verhuurderheffing	-	455	894
14 Saneringssteun	-	-	-
Totaal bedrijfslasten	8.614	5.084	5.615
Bedrijfsresultaat	1.403	4.324	4.160
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	5.374	3.616	13.720
Financiële baten en lasten			
16 Rentebaten	31	-	7
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	36	165	525
18 Rentelasten	-1.624	-1.510	-1.538
Totaal financiële baten en lasten	-1.557	-1.345	-1.006
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	5.220	6.595	16.874
19 Resultaat deelnemingen	-	-	-
20 Vennootschapsbelasting	-663	-605	-293
	-663	-605	-293
Jaarresultaat	4.557	5.990	16.581

Toelichting op de begroting 2023
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Bij de huuropbrengst 2023 is rekening gehouden met o.a. de ten tijde van het samenstellen van de begroting verwachte looninflatie over 2022 van 2,8%. Voor de woningen wordt de huurverhoging in de begroting 2023 2,3% (looninflatie +/- 0,5%) Bij de huurverhoging 2023 zal worden uitgegaan van de werkelijke looninflatie over 2022 +/- 0,5%.

In 2023 ontvangen huurders in gereguleerde huurwoningen met een inkomen op of onder 120% van sociaal minimum en een huur hoger dan €550 (prijsspeil 2020) een wettelijke verplichte huurverlaging tot dat bedrag.

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 2023 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 2023 is ingeschat dat 2 woningen worden teruggekocht en weer worden doorverkocht.

In 2023 worden net als vorige jaren bij mutatie bepaalde woningen overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB op grond van de portefeuillestrategie (in 2023 gaat het om een inschatting van 6 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 2023 investeringen begroot van € 150.000 voor de implementatie van een nieuw ERP systeem (naast € 75.000) kosten ERP die als eenmalige last onder automatiseringskosten is opgenomen), 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 2023</i>	<i>begroting 2022</i>
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	3.543	144
- Nieuwbouw	-	-
Totaal	<u>3.543</u>	<u>144</u>

9 Onderhoudslasten

	<i>begroting 2023</i>	<i>begroting 2022</i>
planmatig onderhoud	1.040	830
klachten-onderhoud	1.020	883
mutatie-onderhoud	191	198
onderhoudskosten VVE	9	9
totaal	<u>2.260</u>	<u>1.920</u>

Het planmatig onderhoud onder de onderhoudslasten 2023 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 2023 hiervoor is € 9.210.000 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 (€138K) opgenomen dan in de begroting 2022. Dit is het gevolg van het gestegen aantal klachten en gestegen gemiddelde kosten per klacht door o.a. prijsstijgingen van leveranciers.

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

	<i>begroting</i> 2023	<i>begroting</i> 2022
10 Leefbaarheid		
Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen:		
- 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 serviceabbonementen.

	<i>begroting</i> 2023	<i>begroting</i> 2022
12 Overige bedrijfslasten		
huisvestingskosten	22	44
bestuurskosten	100	50
overige personeelslasten	116	108
advieskosten	61	50
automatisering	264	383
algemene bedrijfslasten	150	84
Obligoverplichting WSW	63	63
belastingen en verzekeringen	479	423
accountant	53	44
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	8	9
Visitatie	27	1
overige kosten VVE	13	13
Oppervlakte meting (NEN2580)	-	4
totaal	<u>1.356</u>	<u>1.276</u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2023 is t.o.v. de begroting 2022 per saldo € 80K hoger.

De begrote automatiseringskosten zijn lager dan 2022 maar hoger dan normaal i.v.m. het nieuwe ERP-systeem. Hiervoor zijn eenmalige kosten opgenomen van €75K. Daarnaast gaan de jaarlijkse kosten nieuw ERP pakket van start in 2023 in plaats van in 2022. In 2023 is hiervoor ook een investering opgenomen van € 150K. 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. Bestuurskosten zijn hoger dan 2022 door tijdelijke vervanging wegens ziekteverlof. Tot slot zijn kosten van de periodieke verplichte visitatie opgenomen.

13 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is voor 2023 en verder afgeschaft.

14 Saneringssteun

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun opgenomen overeenkomstig de richtlijnen van AW/WSW. Voor de meerjarenbegroting 2023 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

Voor de tijdelijk overtollige liquide middelen is de renteopbrengst op basis van de huidige rentestand in 2023 €31.000.

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</i> 2023	<i>begroting</i> 2022
18 Rentelasten		
externe financiering	1.624	1.510
financieringskosten	12	12
Agio Vestia lening	12-	12-
	<u>1.624</u>	<u>1.510</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 2023-2027 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	8.633	8.843	10.216	10.750	11.086
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	1.074	412	576	383	587
3 Overige opbrengsten	310	316	323	329	336
Totaal bedrijfsopbrengsten	10.017	9.571	11.115	11.462	12.009
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiële vaste activa	100	125	130	135	134
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-	153	350	68
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	3.543	2.284	2.379	1.327	408
5c Onrendabele investeringen herclassificatie	-	-	-	-	-
6 Lonen en salarissen	821	849	872	889	907
7 Sociale lasten	113	117	121	123	125
8 Pensioenlasten	106	109	112	115	117
9 Onderhoudslasten	2.260	1.909	1.906	2.028	2.171
10 Leefbaarheid	3	3	3	3	3
11 Lasten servicecontracten	312	318	325	330	338
12 Overige bedrijfslasten	1.356	1.148	1.262	1.289	1.318
13a Verhuurderheffing	-	-	-	-	-
13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)	-	-	-	-	-
14 Saneringsheffing	-	-	-	-	-
Totaal bedrijfslasten	8.614	6.862	7.263	6.589	5.589
Bedrijfsresultaat	1.403	2.709	3.852	4.873	6.420
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	5.374	10.035	7.856	5.172	4.070
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten	31	24	23	22	23
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	36	19	37	129	69
18 Rentelasten	-1.624	-2.134	-2.591	-2.801	-2.924
Totaal financiële baten en lasten	-1.557	-2.091	-2.531	-2.650	-2.832
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	5.220	10.653	9.177	7.395	7.658
19 Resultaat deelnemingen	-	-	-	-	-
20 Vennootschapsbelasting	-663	-850	-1.130	-1.208	-1.242
	-663	-850	-1.130	-1.208	-1.242
Jaarresultaat	4.557	9.803	8.047	6.187	6.416

7. Meerjarenbegroting 2023-2027 DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	7.180	7.279	8.530	8.960	9.139
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	1.337	663	779	662	540
3 Overige opbrengsten	249	253	258	263	269
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.766	8.195	9.567	9.885	9.948
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiële vaste activa	100	125	130	135	134
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-	153	191	68
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	3.356	2.192	2.171	1.055	342
5c Onrendabele investeringen herclassificatie/aankoop	-	-	-	-	-
6 Lonen en salarissen	724	744	770	784	793
7 Sociale lasten	100	103	106	108	110
8 Pensioenlasten	93	96	99	101	102
9 Onderhoudslasten	1.961	1.696	1.613	1.732	1.919
10 Leefbaarheid	3	3	3	3	3
11 Lasten servicecontracten	255	259	265	269	275
12 Overige bedrijfslasten	1.194	1.007	1.118	1.139	1.157
13a Verhuurderheffing	-	-	-	-	-
13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)	-	-	-	-	-
14 Saneringsheffing	-	-	-	-	-
Totaal bedrijfslasten	7.786	6.225	6.428	5.517	4.903
Bedrijfsresultaat	980	1.970	3.139	4.368	5.045
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	4.596	8.757	6.918	4.482	3.452
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten	13	11	10	10	9
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	23	41	54	107	57
21 Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-
18 Rentelasten	-1.618	-2.095	-2.498	-2.638	-2.716
Totaal financiële baten en lasten	-1.582	-2.043	-2.434	-2.521	-2.650
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.994	8.684	7.623	6.329	5.847
19 Resultaat niet-DAEB	1.028	1.720	1.299	793	1.498
20 Vennootschapsbelasting	-466	-604	-877	-937	-928
	562	1.116	422	-144	570
Jaarresultaat	4.556	9.800	8.045	6.185	6.417

8. Meerjarenbegroting 2023-2027 niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	1.453	1.564	1.686	1.790	1.947
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	-	193	205	117	67
3 Overige opbrengsten	61	63	64	66	67
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.514	1.820	1.955	1.973	2.081
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	-	-	-	-	-
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-	-	160	-
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	187	92	208	272	66
5C Onrendabele investeringen herclassificatie	264	444	408	397	20
6 Lonen en salarissen	97	105	102	105	114
7 Sociale lasten	13	14	14	15	16
8 Pensioenlasten	13	14	13	14	15
9 Onderhoudslasten	299	214	293	297	252
10 Leefbaarheid	-	-	-	-	-
11 Lasten servicecontracten	57	59	60	61	63
12 Overige bedrijfslasten	162	140	144	150	157
13a Verhuurderheffing	-	-	-	-	-
13b Korting verhuurderheffing (RVV subsidie)	-	-	-	-	-
14 Saneringsheffing	-	-	-	-	-
Totaal bedrijfslasten	1.092	1.082	1.242	1.471	703
Bedrijfsresultaat	422	738	713	502	1.378
15 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	778	1.278	938	689	618
Financiële baten en lasten					
16 Rentebaten	18	13	12	12	15
17 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	13	-22	-18	22	12
21 Dividend naar DAEB	-	-	-	-	-
18 Rentelasten	-6	-39	-93	-163	-208
Totaal financiële baten en lasten	25	-48	-99	-129	-181
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.225	1.968	1.552	1.062	1.815
19 Resultaat deelnemingen	-	-	-	-	-
20 Vennootschapsbelasting	-198	-247	-253	-271	-315
	-198	-247	-253	-271	-315
Jaarresultaat	1.027	1.721	1.299	791	1.500

9. Prognose kasstromen 2023-2027 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	8.633	8.843	10.216	10.750	11.086
Overige ontvangsten	310	316	323	329	336
Rente baten	31	24	23	22	23
Totaal ontvangsten	8.974	9.183	10.562	11.101	11.445
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-1.041	-1.076	-1.105	-1.126	-1.149
Onderhoud	-2.260	-1.909	-1.906	-2.028	-2.171
Overige bedrijfskosten	-1.670	-1.470	-1.589	-1.623	-1.659
Verhuurderheffing	-	-	-	-	-
Korting verhuurderkorting	-	-	-	-	-
Rente lasten	-1.460	-1.841	-2.478	-2.758	-2.900
VPB	-663	-850	-1.130	-1.208	-1.242
Totaal uitgaven	-7.094	-7.146	-8.208	-8.743	-9.121
Totaal operationele kasstroom	1.880	2.037	2.354	2.358	2.324
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoopontvangst bestaand bezit	2.731	806	735	882	1.052
Verkoopontvangsten na inkoop	688	920	1.384	327	1.532
Aankoop voor doorverkoop	-492	-694	-987	-235	-1.141
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-9.210	-4.325	-5.534	-2.187	-888
Herontwikkeling en nieuwbouw	-10.322	-21.332	-8.561	-6.361	-6.638
Aankoop, Woon en niet woonegelegenheden	-	-	-	-	-
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-175	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-16.780	-24.650	-12.988	-7.599	-6.108
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	14.076	22.825	10.847	5.454	4.368
Aflossingen leningen O/G	-210	-210	-210	-210	-210
Totaal financieringskasstroom	13.866	22.615	10.637	5.244	4.158
Mutatie geldmiddelen	-1.034	2	3	3	374
Liquide middelen Primo	2.039	1.005	1.007	1.010	1.013
Mutatie	-1.034	2	3	3	374
Liquide middelen Ultimo	1.005	1.007	1.010	1.013	1.387

10. Prognose kasstromen 2023-2027 DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	7.180	7.279	8.530	8.960	9.139
Overige ontvangsten	249	253	259	263	269
Rente baten	13	11	10	10	9
Totaal ontvangsten	7.442	7.543	8.799	9.233	9.417
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-917	-943	-976	-993	-1.005
Onderhoud	-1.961	-1.696	-1.613	-1.732	-1.919
Overige bedrijfskosten	-1.452	-1.270	-1.385	-1.412	-1.435
Verhuurderhefing	-	-	-	-	-
Korting verhuurderhefing	-	-	-	-	-
Rente lasten	-1.460	-1.822	-2.410	-2.632	-2.692
VPB	-466	-604	-877	-937	-928
Totaal uitgaven	-6.256	-6.335	-7.261	-7.706	-7.979
Totaal operationele kasstroom	1.186	1.208	1.538	1.527	1.438
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoopontvangst bestaand bezit	4.432	2.830	2.754	2.333	1.361
Verkoopontvangsten na inkoop	688	320	691	327	1.092
Aankoop voor doorverkoop	-492	-232	-500	-235	-768
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-8.853	-4.052	-5.086	-1.739	-770
Herontwikkeling en nieuwbouw	-10.322	-21.272	-8.251	-4.782	-6.487
Aankoop, Woon en niet woonegelegenheden	-	-	-	-	-
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-175	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-14.722	-22.431	-10.417	-4.121	-5.597
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	13.587	21.433	9.089	2.806	4.368
Aflossingen leningen O/G	-210	-210	-210	-210	-210
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-
Totaal financieringskasstroom	13.377	21.223	8.879	2.596	4.158
Mutatie geldmiddelen	-159	-	-	2	-1
Liquide middelen Primo	662	503	503	503	505
Mutatie	-159	-	-	2	-1
Liquide middelen Ultimo	503	503	503	505	504

11. Prognose kasstromen 2023-2027 niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	1.453	1.564	1.686	1.790	1.947
Overige ontvangsten	61	63	64	65	68
Rente baten	18	13	12	12	15
Totaal ontvangsten	1.532	1.640	1.762	1.867	2.030
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-123	-133	-129	-133	-144
Onderhoud	-299	-214	-293	-297	-252
Overige bedrijfskosten	-220	-200	-205	-211	-223
Verhuurderheffing	-	-	-	-	-
Korting verhuurderheffing	-	-	-	-	-
Rente lasten	-	-19	-68	-126	-208
VPB	-198	-247	-253	-271	-315
Totaal uitgaven	-840	-813	-948	-1.038	-1.142
Totaal operationele kasstroom	692	827	814	829	888
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoopontvangst bestaand bezit	-	265	-	346	-
Verkoopontvangsten na inkoop	-	599	692	-	440
Aankoop voor doorverkoop	-	-462	-487	-	-373
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-357	-273	-448	-448	-118
Herontwikkeling en nieuwbouw	-	-61	-310	-1.579	-151
Aankoop, Woon en niet woonegelegenheden	-1.701	-2.289	-2.019	-1.797	-309
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-	-
Totaal (des-)investeringskasstroom	-2.058	-2.221	-2.572	-3.478	-511
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	488	1.392	1.758	2.648	-
Aflossingen leningen O/G	-	-	-	-	-
Aflossingen leningen U/G	-	-	-	-	-
Dividend naar DAEB	-	-	-	-	-
Totaal financieringskasstroom	488	1.392	1.758	2.648	-
Mutatie geldmiddelen	-878	-2	-	-1	377
Liquide middelen Primo	1.377	499	497	497	496
Mutatie	-878	-2	-	-1	377
Liquide middelen Ultimo	499	497	497	496	873

12. Kengetallen begroting 2023

DAEB en niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027
Onderpandratio	maximaal 70%	24%	29%	30%	30%	31%

DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	minimaal 1,40	1,80	1,66	1,63	1,58	1,53
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 15%	62%	53%	49%	49%	48%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 85%	42%	53%	55%	56%	58%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	28%	34%	34%	35%	36%

Niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.	43,77	12,75	7,50	5,19
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	76%	74%	71%	66%	67%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 75%	2%	6%	12%	19%	18%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	1%	5%	9%	14%	14%

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

13. 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 externe financiering