



Woningstichting Nieuwkoop

BEGROTING 2024

Postadres

Postbus 122

2420 AC Nieuwkoop

De Verbinding 10

2421 EX Nieuwkoop

www.wst-nieuwkoop.nl

Inhoudsopgave beleidsvoornemens

Inleiding	0
1 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen	3
Voorraadbeleid.....	3
Beschikbaarheid sociale huurwoningen.....	3
Betaalbaarheid sociale huurwoningen.....	4
DAEB-portefeuille	4
Niet DAEB portefeuille.....	5
Bijzondere woonvormen en beschermd wonen	5
Voorkomen huisuitzetting en tegengaan woonfraude	5
2 Kwaliteit van de woningvoorraad	7
Kwaliteit van de voorraad	7
Duurzaamheid	7
Een veilige woning en woonomgeving.....	8
3 Projecten nieuw – verbouw	9
Nieuwbouw	9
4 Professionele organisatie	10
Dienstverlening	10
Samenwerking met partners.....	10
Gezonde basis.....	11
Duurzaam prestatie-model.....	12
Governance	14

Inhoudsopgave begroting

5.	BEGROTING 2024 DAEB EN NIET-DAEB	15
6.	MEERJARENBEGROTING 2024-2028 DAEB EN NIET-DAEB	18
7.	MEERJARENBEGROTING 2024-2028 DAEB	19
8.	MEERJARENBEGROTING 2024-2028 NIET-DAEB	20
9.	PROGNOSE KASSTROMEN 2024-2028 DAEB EN NIET-DAEB	21
10.	PROGNOSE KASSTROMEN 2024-2028 DAEB	22
11.	PROGNOSE KASSTROMEN 2024-2028 NIET-DAEB	23
12.	KENGETALLEN BEGROTING 2024	24
13.	KENGETALLEN BEGROTING 2023 (ter informatie)	24
14.	PROJECTENOVERZICHT NIEUWBOUW	25
15.	ONTWIKKELING BEZIT DAEB	26
16.	ONTWIKKELING BEZIT NIET-DAEB	28
17.	GEHANTEERDE PARAMETERS	30
18.	DUURZAAM PRESTATIEMODEL: DRIECOMPARTIMENTENMODEL	31
19.	UITKOMSTEN DRIECOMPARTIMENTENMODEL	34
20.	SCENARIO-ANALYSE	36
21.	UITKOMSTEN SCENARIO'S	39

Inleiding

Het jaar 2023 was een jaar waarin, na een in meerdere opzichten hectisch 2022, waarvan de naweeën begin 2023 nog duidelijk zichtbaar waren, wij onze organisatie weer opnieuw moesten vormgeven. Het papierloos werken en het samenvoegen van de teams op de nieuwe locatie wende gelukkig snel. Ook is de invulling van onze nieuwe baliemedewerker erg succesvol, maar in 2023 hadden we te maken met ziektes, uitval, vertrek en zelfs een overlijden van een medewerker. In juli moesten wij door een volledig onverwachts overlijden afscheid nemen van één van onze gewaardeerde medewerkers. Dit tot grote ontsteltenis van de andere medewerkers van WSN. Vertrek van onze manager Wonen & Vastgoed in maart van het jaar, een langdurig zieke opzichter sinds begin van het jaar en een groot deel van het jaar nog reïntegrerende directeur-bestuurder maakte dat de aandacht in 2023 vooral intern gericht is geweest. Ook heeft de implementatie van het nieuwe ERP-systeem een grotere impact op de organisatie gehad dan voorheen ingeschat was.

Vervolgens ging het werk ook “gewoon” door. Zo werd er een beleid op zonnepanelen vastgesteld en met grote instemming van de huurders ontvangen, kunnen we nog in 2023 de eerste palen slaan van een nieuwbouwproject en ronden we succesvol een eerder moeizaam gestart duurzaamheids- en renovatietraject af.

Het tussentijds verhuren van Sassenoord aan Oekraïners is maatschappelijk gezien een mooi gebaar geweest, maar heeft de verkoop niet gunstig beïnvloed aangezien de markt verslechterde. Aan de andere kant heeft de gemeente nog geen andere opvang voor de Oekraïners, zodat er wel huurinkomsten binnenkomen.

Nu is het tijd om weer vooruit te kijken, want er gebeurt veel op dit moment in onze sector. De Nationale Prestatie-afspraken, een gevallen kabinet, de stijgende inflatie en rente en hoge bouwkosten in combinatie met huurverlagingen maken dat we kritisch moeten blijven kijken naar de mogelijkheden die wij hebben. Zo hebben we een wijziging in de planning doorgevoerd m.b.t. het Groot Onderhoud. We zullen de woningen met een laag energielabel naar voren halen, omdat deze de meeste urgentie hebben en de woningen met relatief hoge energielabels (B, C) naar achteren schuiven. In de geplande projecten met lage energielabels zitten vaak ook nog enkele woningen met een B of C label. Deze kunnen in de uitvoering niet overgeslagen worden. Deze woningen worden als een soort van bijvangst meegenomen in het project. Nog dit jaar zal er gewerkt worden aan een nieuw ondernemingsplan, dat begin 2024 zal worden vastgesteld. Aan de hand daarvan zal ook de portefeuillestrategie worden herijkt en zullen wij besluiten wat te doen met de woningen die al een hoger energielabel hebben. Dit besluit zal dan worden opgenomen in de begroting van 2025 e.v.

Onze nieuwbouwprojecten, die nog in de wensportefeuille zitten, zijn (nog) niet opgenomen in de begroting. Volgend jaar willen wij, na vaststelling van het Koersplan en herijking van onze portefeuillestrategie deze nieuwbouwprojecten alsnog in de meerjarenbegroting opnemen, waarbij we ook iets preciezer zullen kunnen zeggen, waar deze woningen aan moeten voldoen. We hebben de wensportefeuille wél al doorgerekend (zie scenario's) en het is gezien de huidige uitgangspunten, die overeenkomen met de tools van de handreiking van het AW, geen probleem om deze te realiseren. De ICR, die nu het meest cruciaal is voor de meerjarenbegroting komt niet in gevaar als we deze projecten voor de jaren na 2027 meenemen. Dat deze nog niet in de meerjarenbegroting opgenomen zijn, terwijl dat wel had gekund, heeft zoals gezegd alles te maken met het Koersplan, waaraan thans gewerkt wordt en de daarmee samenhangende herijking van onze portefeuillestrategie en zeker niet aan ons gebrek aan ambitie. Integendeel, onze ambitie is zeer zeker om deze t.z.t. uit te voeren, gezien de tekorten op de woningmarkt en wij zullen deze later in 2024 nader definiëren en in de meerjarenbegroting opnemen.

Als het nodig is, willen wij, voor zover het mogelijk is, ook een bijdrage gaan leveren in het realiseren van flexwoningen. Wij zijn hierover in gesprek met de gemeente, maar dit vergt aan de kant van de gemeente nog wel de nodige inspanningen qua locaties en draagvlak van omwonenden. Ook wil WDA haar eerder aangeschafte 18 flexwoningen, die onverhoopt niet geplaatst konden worden en dus nog in de opslag staan, als eerste kunnen plaatsen. De flexwoningen zijn ook nog niet opgenomen in de begroting, maar vallen eveneens onder de wensportefeuille.

Zowel de gemeente als wij, WSN, willen sowieso meer in contact zijn en blijven met onze huurders en de inwoners van Nieuwkoop. Onze participatietrajecten (groot en klein) van de afgelopen jaren waren erg geslaagd en werden ook erg gewaardeerd door de deelnemers. Weliswaar kostte het geld en tijd aan de voorkant, maar uiteindelijk leidt het tot versnelling later in het traject, een beter resultaat en belangrijker: tot tevreden huurders en inwoners. In die zin zitten we ook nu weer op één lijn met de gemeente.

Zoals gezegd wordt er op dit moment gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan (koersplan). Dit doen we net als 4 jaar geleden uiteraard ook samen met onze huurders, stakeholders en eigen medewerkers. Nu al zien we, dat we gegeven de macro-economische omstandigheden keuzes zullen moeten gaan maken. Het voornemen is om met de wethouder Wonen van de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude een bijeenkomst te organiseren, waarbij wij bespreken hoe wij gezamenlijk vorm kunnen geven aan de opgave die de gemeenschap van Nieuwkoop en onze huurders van ons verlangen.

Verder is het belangrijk dat we daarin ook onze andere stakeholders en zeker onze huurders meenemen maar nu al staat vast dat beschikbaarheid, samenwerking en participatie daarin een grotere plek krijgen. Daarmee samenhangend zullen we de focus op onze nabijheid bij de huurder en onze klanttevredenheid vergroten.

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 concludeerde 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 daarna ingezet en ook doorgevoerd in onze nieuwbouwprojecten. De komende jaren worden er dus vooral appartementen of grondgebonden seniorenwoningen opgeleverd.
- In 2024 stellen wij onze nieuwe koers vast. Zoals gezegd doen wij dit samen met onze huurders, stakeholders, woningzoekenden en medewerkers. Ook zullen we de trends onderzoeken (wat is er in onze omgeving nodig) en e.e.a. met de gemeente afstemmen. Mogelijk leidt dit tot nuanceverschillen, echter verwachten wij geen grote koerswijziging in ons nieuwbouwprogramma.
- De t/m 2029 geplande nieuwbouw zorgt ervoor dat wij de voor 2029 vastgestelde wensportefeuille willen 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. Ook heeft de huurverlaging van 2023 ervoor gezorgd dat ca. 25% van onze huren in de prijscategorie betaalbaar is gekomen. Mochten de bouwkosten, de rente en de inflatie in dezelfde mate blijven stijgen, zou dit ervoor kunnen zorgen dat de realisatie van nieuwbouw en daarvoor ook de wensportefeuille in het gedrang komt. 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.
- 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 2024 hopen we dat we ons complex Villa Sassenoord (een voormalig zorgcomplex) verkocht hebben. De opbrengsten hiervan komen ten goede aan investeringen in onze kerntaak. Wel moet er dan een oplossing gevonden zijn voor de plaatsing van de Oekraïners die er nu nog wonen maar dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente.
- 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 september 2023 zijn de eerste palen geslagen van ons nieuwbouwproject Weteringplein (48 appartementen) en in maart/april 2024 verwachten we deze te slaan van het project Koetshuisplantsoen (31 appartementen), in totaal dus 79 sociale huurappartementen. In mei verwachten we te starten met de bouw van 15 sociale huurwoningen aan de Lindelaan. Dit betekent dat wij er in 2024/2025 94 nieuwe woningen bij hebben. Voor een kleine corporatie als de onze een uitbreiding van bijna 10% in ruim een jaar. Dit haalt ook ons gemiddelde voor duurzame woningen omhoog. Verder wordt er hard gewerkt aan

Buytewech-Noord. De 6-8 middensegment woningen zijn voor WSN gesneuveld in dit plan, vanwege het Didam-arrest en financieringsmogelijkheden. Blijft nu nog over 66 sociale huurwoningen. Op deze locatie zullen wij ook nog 14 sociale huurwoningen en mogelijk 7 middensegment woningen turn-key afnemen. We verwachten deze woningen in 2026 aan onze portefeuille toe te kunnen voegen. Dit programma maakt dat wij in de komende jaren verwachten maar liefst 174 tot 181 nieuwe, duurzame woningen op te leveren. Dit zal ook iets betekenen voor een (tijdelijke) uitbreiding van personeel. In 2027/2028 komen daar mogelijk nog 20-28 woningen in Noorden bij.

- 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 2024 meer starters dan voorheen en kunnen meer senioren passend wonen. Zowel de gemeente, HBV als de rijksoverheid hebben zich achter dit beleid geschaard en moedigen dit aan.
- 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 heeft dit in 2023 inmiddels tot staand beleid verheven, zodat jongeren meer kans hebben op een sociale huurwoning.
- In de prestatieafspraken zijn wij overeengekomen dat wij inzetten op een zo hoog mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hogere inkomens om doorstroming te bevorderen.
- Tevens is met de gemeente afgesproken om in 2023 te starten met een werkgroep doorstroming om de doorstroming nog verder te bevorderen. Deze werkgroep is in augustus voor het eerst samengekomen en zal hopelijk in 2024 de eerste vruchten gaan afwerpen.

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. € 44.035,- prijspeil 2023) waarvan maximaal 10% aan de middeninkomens (inkomen tot max. € 48.625, prijspeil 2023).
- 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 € 575,= per maand (prijspeil 2023) voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum. Dit heeft voor WSN tot gevolg gehad dat nu ca. 25% van onze huren onder deze maximale huur vallen. Dit, samen met de oplopende rente, bouwkosten en inflatie heeft gevolgen voor onze investeringscapaciteit in de toekomst. Dit beeld is niet alleen bij ons zo. In de hele corporatiesector geldt dat het wegvallen van de verhuurderheffing nagenoeg teniet gedaan is door deze factoren.
- 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. Deze regeling is inmiddels staand beleid. Wel is het succes afhankelijk van de woningen die wij leegkrijgen.
- Wij zijn van mening dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Om de doorstroming te bevorderen willen wij ook in 2024 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. In 2023 hebben wij de planning omgegooid en vanaf nu worden de woningen met D, E, F-label naar voren gehaald. (Woningen met G-label heeft WSN niet in haar bezit)
- In 2023 is met instemming van de HBV het beleid zonnepanelen vastgesteld. Alle huurders, die een (technisch) passend dak hebben voor zonnepanelen en in een eengezinswoning wonen, krijgen een aanbod om deel te nemen aan ons zonnepanelenproject.

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 194 eenheden.
- Eerder waren wij voornemens om ook kleine aantallen Niet-Daeb woningen aan ons nieuwbouwprogramma toe te voegen. Het arrest van Didam heeft daar een stokje voor gestoken.
- De voorraad vrije sector woningen voor het middensegment zal daardoor per jaar licht toenemen.
- Voor 2024-2028 zal een nieuw Koersplan worden vastgesteld en daaruit zal in de loop van het jaar de portefeuillestrategie herijkt worden.

Bijzondere woonvormen en beschermd wonen

- Wij huisvesten de bijzondere doelgroepen/urgenten vanuit de taakstelling contingenten 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 zoals Villa Sassenoord stoten wij in principe af (bij voorkeur door verkoop aan huurder) of geven wij een andere bestemming. De opbrengsten komen ten goede aan onze kerntaak. Villa Sassenoord staat momenteel zowel in de verkoop en wordt verhuurd aan de gemeente voor de Oekraïners.
- 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 geclusterde seniorenwoningen met zorg en zogenaamde spoedzoekers.

Voorkomen huisuitzetting en tegengaan woonfraude

- Overlast en illegale praktijken waaronder woonfraude pakken wij in 2024 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.
- Sinds 2023 maken wij gebruik van een convenant buurtbemiddeling.
- Wij spannen ons in om te voorkomen dat huurachterstanden ontstaan en oplopen en om bestaande huurachterstanden terug te dringen.

- 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 2023 is een nieuwe conditiemeting gedaan op 1/3 van ons bezit gedaan. De eerste resultaten daaruit zijn goed (categorie 1 t/m 3, uitstekend, goed en voldoende). Ook zullen wij eind 2023/begin 2024 een nieuw ondernemingsplan (Koersplan) opstellen. Hieruit volgt dan weer een bijstelling van onze Portefeuillestrategie en te samen met de conditiemeting en onze duurzaamheidsdoelstellingen zullen onze complexplannen zonodig weer worden bijgesteld.
- In 2023 is door vertraging van de Omgevingsdienst het Groot Onderhoud (inclusief verduurzamingsmaatregelen) aan de complexen Kastanjelaan/Hagedoornstraat/Larixstraat vertraagd opgeleverd. Bijkomend probleem is de capaciteit bij aannemers. Ook het project Churchillaan/ Ronde Bonk is vertraagd en zal in 2024 opgeleverd worden. In totaal gaat het om 45 woningen.

Duurzaamheid

- Door de Wet Natuurbescherming en de trage afhandeling door de Omgevingsdienst Haaglanden heeft WSN vertraging opgelopen in haar verduurzamingsambitie.
- Als het goed is, hebben wij eind 2023 gemiddeld label B behaald
- Het merendeel van de woningen met een D, E, of F label maakt deel uit van de geplande groot onderhoudsprojecten. Deze projecten staan gepland voor de periode 2024 t/m 2027. Woningen met een G-label heeft WSN niet.
- De planning voor verduurzaming is omgegooid om de laatste woningen met een D, E, F, -label als eerste aan te pakken.
- 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 en F (of G) meer in bezit zullen hebben.
- In 2023 heeft de gemeente Nieuwkoop gevraagd 5 woningen met slecht label van haar over te nemen. Op het moment van schrijven worden hier nog de gesprekken over gevoerd en is deze overname niet in de begrotingscijfers verwerkt.
- Er wordt op dit moment gewerkt aan een nieuw Koersplan 2024-2028. Als dit is vastgesteld (verwachting is in Q1 van 2024) zal de huidige portefeuillestrategie herijkt worden en zal de meerjarenbegroting op het gebied van onderhoud daarop afgestemd worden.
- 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 voor haar woningen en bedrijfsruimten 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.
- In 2023 is het zonnepanelenbeleid vastgesteld. Elke huurder krijgt een aanbod om gebruik te maken van dit project, voor zover het dak van de grondgebondenwoning zich daar technisch gezien voor leent. De inventarisatie daarvan is in 2023 gedaan. Het project zal gezien de omvang doorlopen in 2024.
- Eind 2023 is de Warmtevisie van de gemeente vastgesteld. De gemeente richt zich m.n. op isoleren, zonnepanelen op daken (geen zonnenvelden) 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 of 2030 een derde van onze voorraad gasloos te hebben. Verder zijn we in lijn met de Warmtevisie van de gemeente bezig met isoleren van onze woningen en zonnepanelen op de daken van onze woningen.

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 bij de gemeente 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. Afgesproken was dat wij in Q3 2023 met de gemeente afspraken zullen maken over de uitvoering van de transitievisie warmte. De gemeente heeft dit inmiddels verschoven naar eind 2023. Op het moment van dit schrijven is er nog niets over bekend. Aansluitend daarop zullen wij als WSN ons verduurzamingsbeleid actualiseren. Op dat moment zullen wij ook inzicht krijgen in de kosten die met de transitie gemoeid zullen zijn.

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 heeft in september 2023 een start gemaakt met de bouw van Weteringplein (48 woningen) en naar verwachting enkele maanden daarna met locatie Koetshuis te Nieuwkoop (ca. 31 woningen). De woningen zullen naar verwachting worden opgeleverd in 2024 en verhuurd in 2025.
- WSN heeft in 2022 de ontwerpen voor Lindelaan en Buytewech-Noord gemaakt. In 2024 start de bouw van de Lindelaan. Buytewech-Noord loopt door een procedure bij de Raad van State, tegen de gemeente aangespannen door omwonenden vertraging op. De woningen zullen naar verwachting worden opgeleverd in 2025 en 2026.
- Op dit moment wordt er gewerkt aan de verdere uitwerking van deze nieuwbouwlocaties Lindelaan (15 sociale huurwoningen) en Buytewech-Noord (66 zelf te ontwikkelen woningen,). Op deze laatste locatie zullen wij ook nog 14 sociale huurwoningen en mogelijk 7 middensegment woningen turn-key afnemen.
- Een andere locatie waar WSN gevraagd is de sociale huurwoningen te ontwikkelen is Driekoppenland, fase III. Eerder hebben wij hier 12 sociale huurwoningen ontwikkeld aan de Waterhoen. In fase III zullen dit er ca. 20-28 woningen zijn.
- Bovendien volgen wij de ontwikkelingen in andere gebieden. Andere locaties zijn onderwerp van gesprek. Deze woningen zijn niet heel concreet en vallen vooralsnog (net als Driekoppenland) onder de wensportefeuille voor na 2026.
- WSN richt zich bij het uitbreiden van de woningportefeuille op zich op permanente woonruimte. Echter, de gemeente heeft WSN en WDA gevraagd ook te participeren in flexwoningen. Hiervoor zijn nu 5 mogelijke locaties aangewezen, waarvan 3 in het gebied waar WSN bezit heeft. Gesprekken hierover zijn gaande. Er is nog veel onzeker. Zo zullen de gebruikelijke procedures moeten worden doorlopen, waardoor de gemeente niet eerder dan in 2025 verwacht dat de flexwoningen op locatie opgeleverd worden. Ook de aantallen zijn nog niet bekend. De flexwoningen zijn dan ook niet specifiek in de begroting verwerkt maar kunnen desgewenst uit de wensportefeuille worden gehaald.
- Conform de portefeuillestrategie richten wij ons bij nieuwbouw vooral op sociale huur. De mogelijkheden om middenhuur toe te voegen d.m.v. nieuwbouw lijken door het Didam-arrest en financieringsmogelijkheden vooralsnog niet haalbaar.
- WSN heeft daarmee in verhouding tot haar omvang grote nieuwbouwambities. We zullen de komende tijd vinger aan de pols moeten houden in hoeverre de financiële polsstok reikt om deze tot 2029 ook te kunnen realiseren

4 Professionele organisatie

Dienstverlening

- WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden en blijft ook in 2024 de kwaliteit van haar dienstverlening door een externe organisatie meten. Doelstelling hierbij is het realiseren van minimaal gemiddeld het cijfer 8,0 (KWH norm is minimaal een 7,0 op alle onderdelen). In 2022 zijn we voor het eerst sinds jaren op het onderdeel onderhoud onder de 7,0 uitgekomen, nl. een 6,8. Dit betekent dat – ondanks goede scores op andere onderdelen – we het KWH-label kwijt kunnen raken. In 2023 hebben we hier op gestuurd om dit cijfer weer omhoog te krijgen. Het is nog niet duidelijk of dit geslaagd is.
- In 2022 zijn we begonnen met “WSN on tour”. Hierbij zochten we de huurders op in verschillende wijken.
- Bovendien bundelen we hierin de krachten met WDA die voor dit doel een buurtbus hebben aangeschaft. In 2023 is hier door eerder genoemde omstandigheden niet veel van terechtgekomen. In 2024 zullen we dit weer voortvarend oppakken, want het werd enorm gewaardeerd door onze huurders.
- Sinds 2023 ontvangen de meeste huurders de nieuwsbrief digitaal. In 2024 streven we ernaar nog meer huurders digitaal te kunnen bereiken.
- In 2023 zijn we nog bezig geweest met de laatste puntjes op de i van de implementatie van ons nieuwe ERP-systeem. In 2024 zullen we de implementatie echt afgerond hebben. We hopen hiermee onze klanten nog sneller, beter en effectiever te kunnen helpen.
- Ook zijn in 2023 de uren van de nieuwe baliemedewerker uitgebreid, zodat we de klant zowel aan de balie, per mail en aan de telefoon nog beter kunnen helpen. Dit zullen we in 2024 continueren.

Samenwerking met partners

- In 2022 hebben wij, samen met WDA en onze wederzijdse huurdersbelangenverenigingen vierjarige prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Nieuwkoop.
- De Nationale Prestatieafspraken vroegen van ons een vertaling in de huidige prestatieafspraken en zijn daarom aangevuld met nieuwe afspraken, die in een addendum zijn vastgelegd. In 2023 bekijken we of er nog afspraken geactualiseerd of toegevoegd moeten worden voor 2024 e.v.
- In 2023 heeft het college van B & W een beroep op ons gedaan om te participeren in het neerzetten van flexwoningen. Na een valse start in 2022, waarin de gemeenteraad B&W op dit onderwerp terugfloot is nu een proces gaande van consultatie en inspraak van de gemeenschap. De verwachting is daardoor dat de eventuele flexwoningen pas in 2025 geplaatst kunnen worden. De locaties en aantallen zijn nog onderwerp van gesprek. Wij nemen deel in de gesprekken hierover.
- Wij willen continu 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.
- Zoals in de inleiding aangegeven, willen wij participatie van onze huurders, maar ook woningzoekenden en inwoners van Nieuwkoop meer onderdeel laten uitmaken van onze plannen. In het nieuwe Ondernemingsplan zal dit nader vorm krijgen. Voor het Koersplan, zoals wij het vanaf nu noemen wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van de visitatie. De visitatiecommissie neemt een aantal vragen t.b.v. het Koersplan mee, zodat stakeholders niet kort na elkaar geïnterviewd hoeven te worden. De visitatie en het koersplan lopen dan ook in elkaar over.
- Met de aanstelling van een nieuwe directeur-bestuurder bij WDA hopen we de banden met WDA weer verder aan te trekken.
- Binnen regio Holland Rijnland wordt serieus werk gemaakt van nadere samenwerking tussen de 14 corporaties en de 13 gemeentes in de regio. Een stevigere aansturing is aangesteld om dit te bewerkstelligen.

- Wij koesteren ons netwerk met andere corporaties, o.a. in de DKCZ. Als kleine corporatie heb je de samenwerking, kennis en deskundigheid van elkaar nodig. Doelstelling voor 2024 is dat ook de managers van deze corporaties met elkaar netwerken en bijeenkomen.

Op stakeholdersbijeenkomsten willen wij de verbinding met stakeholders maar ook dorpsraden, ondernemersraden en zorgpartijen verder versterken. In 2024 zullen wij onze stakeholders uitnodigen voor de uitkomsten van de visitatie en voor het toetsen van de hoofdpunten in het nieuwe Koersplan.

Gezonde basis

- De plannen zoals hierboven zijn beschreven, zijn als volgt meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 10 jaar (t/m 2033) betreft dit:
 - Investerings van ca. € 39,7 miljoen in Nieuwbouw en ca. € 13,3 miljoen in Woningverbeteringen;
 - Bij 287 woningen worden woningverbeteringen doorgevoerd;
 - Wij realiseren 174 sociale en passende woningen
 - Wij verkopen ons complex Villa Sassenoord met een verwachte opbrengst van minimaal ca. € 1,6 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. De volgende scenario's zijn opgenomen in hoofdstuk 20:
 - 1. Rente**
De langlopende rente is verhoogd in de jaren 2024 t/m 2033 met ca. 1% (rentescenario treasury-adviseur).
 - 2. Wensportefeuille**
De wensportefeuille van 120 nieuwbouwwoningen is toegevoegd.
 - 3. Verhoging overheveling**
Overhevelen van DAEB woningen naar niet-DAEB is verhoogd met in totaal 43 woningen in 10 jaar.
 - 4. Dividend uitkering**
In 2024 en 2025 is een dividend uitkering van € 2.1 miljoen en € 1.1 miljoen respectievelijk ingerekend van niet-DAEB aan DAEB.
 - 5. Slecht weer**
De prijsinflatie, bouwindex en onderhoudindex zijn in de jaren 2024 en 2025 met 2% verhoogd en in de jaren 2026 en 2027 met 1% verhoogd. Rente is gelijk aan scenario 1.
- Door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is in juli 2023 de jaarlijkse leidraad economische parameters dPi opgesteld. Woningcorporaties kunnen deze informatie gebruiken voor het opstellen van de begroting en de dPi 2023 (gebaseerd op de vastgestelde begroting) met de prognose voor 2024 tot 2028. De relevante parameters zijn de prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenstijging, leegwaardstijging en renteverwachting. Voor het opstellen van de leidraad is o.a. gekeken naar de meest recente ramingen van het CPB, DNB en de OFS Outlook van Ortec Finance¹ Q3.
- De verwachte ontwikkeling van economische parameters is ook dit jaar met de nodige onzekerheden omgeven. Daarom verwacht de Aw dat corporaties zelf de ontwikkelingen volgen en afhankelijk van de specifieke situatie beoordelen of er een

¹ Ortec Finance is naast haar dienstverlening voor woningcorporaties, een toonaangevende wereldwijde leverancier van scenariomodellen voor pensioenfondsen, verzekeraars en banken.

aanleiding is om afwijkende parameters in de dPi te gebruiken. Net als vorig jaar wijken wij bij het opstellen van de begroting af van de in de leidraad opgenomen parameters en hebben wij er voor gekozen de OFS Outlook van Ortec Finance Q4 (in plaats van Q3) te hanteren. Hierin zien wij onder andere een verdere stijging van de rente sinds juli 2023. Gezien de hoge financieringsbehoefte in de komende twee jaar vinden wij dit een betere (meer voorzichtige) benadering.

Duurzaam prestatiemodel

De Nationale prestatieafspraken leiden tot een grote inzet van middelen vanuit de corporatiesector. Deze inzet is tijdelijk mogelijk, maar op termijn niet vol te houden. Ook het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft dit erkend: "Voor de investeringen in de bestaande woningvoorraad (verduurzaming en woningverbetering) heeft de sector een structureel oplopende financieringsbehoefte in de periode 2022-2030. Dit betekent dat de inkomsten uit de exploitatie van de sociale huurwoningen onvoldoende zijn om de kosten van de investeringen te kunnen dekken, waardoor voor de resterende financieringsbehoefte leningen aangetrokken dienen te worden. Dit geldt ook voor de periode na 2030. Dit betekent dat corporaties de komende jaren interen op hun vermogen en inkomsten tot het moment dat een of meerdere financiële ratio's de grenzen van de toezichthouder hebben bereikt. Voor de lange termijn is dat geen houdbare situatie en is het nodig dat er een beter evenwicht komt tussen de opgaven en de middelen van de corporatiesector"².

Het DrieCompartimentenModel is een methodiek om het duurzaam prestatiemodel te visualiseren. Dit model krijgt steeds meer draagvlak in de sector. Onderstaand volgt een uitleg van het DrieCompartimentenModel, het centrale kengetal: 'saldo instandhouding', beleidskeuzes van WSN en de relatie met het beoordelingskader van de toezichthouders.

1. Kasstroomsturing met behulp van het DrieCompartimentenModel

Het DrieCompartimentenModel is ontwikkeld als hulpmiddel om kasstroomsturing vorm te geven en de mogelijkheid voor duurzaam presteren inzichtelijk te maken. Kenmerken van het DrieCompartimentenModel zijn dat het model:

- gebaseerd is op kasstromen
- transparant en intuïtief te begrijpen is
- eenvoudig is toe te passen
- een bijdrage levert aan sturen op het realiseren van een duurzaam prestatiemodel.

Bij de financiële sturing op basis van het DrieCompartimentenModel onderscheiden we drie compartimenten:

1. De exploitatie van de bestaande woningportefeuille
2. De transformatie via vervangende nieuwbouw vanwege sloop en verkoop
3. De uitbreiding van nieuwbouw voor de groei van de woningportefeuille

Elk compartiment kent zijn eigen financiële kader.

Compartiment 1: Exploitatie

Het eerste compartiment geeft een overzicht van de kasstromen die betrekking hebben op de exploitatie van de bestaande portefeuille. Het gaat hierbij om alle inkomsten en uitgaven, die ook bij de berekening van de operationele kasstroom in aanmerking worden genomen. Er is één aanvulling ten opzichte van de wijze waarop momenteel de operationele kasstroom wordt bepaald. De verbeteruitgaven voor renovatie en verduurzaming worden ook toegerekend aan de exploitatie. Een belangrijke reden hiervoor is dat in de praktijk de verbeteruitgaven (nagenoeg) geen extra huurinkomsten generen. Deze uitgaven zijn noodzakelijk om de continuïteit van de huurkasstroom te kunnen realiseren. Als het saldo exploitatie negatief is, impliceert dit dat er geleend moet worden om het tekort te dekken.

² Financiële actualisatie van de Nationale prestatieafspraken, 16 juni 2023, p. 7

Compartiment 2: Transformatie

Het compartiment Transformatie heeft betrekking op de kasstromen die voortvloeien uit de sloop en de verkoop van woningen, plus de kasstromen voor de vervangende nieuwbouw. Door rekening te houden met de vervanging voor verkoop en sloop, is er sprake van een gelijkblijvend aantal woningen op portefeuilleniveau. Dit past bij een duurzaam prestatie-model. Krimp van de woningportefeuille kan in gegeven omstandigheden tijdelijk passend zijn, maar dat kan geen duurzaam beleid zijn. Het saldo van deze kasstromen laat zien in welke mate er voor de Transformatie moet worden geleend.

Compartiment 3: Uitbreiding (evt. krimp)

Het derde compartiment heeft betrekking op de uitbreiding van de woningvoorraad. Als er sprake is van krimp dient daar ook rekening mee te worden gehouden. Het betreft de kasstromen die nodig zijn voor de groei van de woningvoorraad. Dat kunnen eigen kasstromen zijn, maar in de praktijk moeten er vooral leningen aangetrokken worden om de uitgaven voor de uitbreiding te kunnen dekken.

2. Saldo instandhouding

Het centrale kengetal in het DrieCompartimentenModel is het Saldo instandhouding. Aan dit saldo kan worden afgemeten of er sprake is van een duurzaam prestatie-model. Het Saldo instandhouding bestaat uit de volgende drie componenten:

- Het Saldo exploitatie
- Het Saldo transformatie
- De inflatoire mutatie van de leningportefeuille
- Overige kasstromen

Aan de twee saldi is de inflatoire mutatie van de leningportefeuille toegevoegd. De reden hiervoor is dat door de inflatie de waarde van de woningportefeuille naar verwachting zal stijgen. Het gaat om de autonome waardeontwikkeling van de bestaande woningen plus de (beperkte) waardeontwikkeling als gevolg van verbeteruitgaven en vervangende nieuwbouw voor sloop en verkoop. Verder zijn er nog (in beperkte mate) overige kasstromen zoals dividend van niet-DAEB naar DAEB, en mutatie van de liquiditeiten. De hoogte van het Saldo instandhouding geeft belangrijk inzicht in de financiële gezondheid van de woningcorporatie. Drie situaties kunnen daarbij worden onderscheiden.

Saldo instandhouding < 0

Een negatief Saldo instandhouding belemmert de woningcorporatie (op termijn) om de kwaliteit van de woningportefeuille op peil te houden of dwingt de woningcorporatie om via verkoop van woningen het tekort te dekken waardoor de woningportefeuille krimpt. Er is geen sprake van een duurzaam prestatie-model.

Saldo instandhouding = 0

Als het Saldo instandhouding gelijk is aan nul, is in financieel opzicht het instandhouden van de woningportefeuille gewaarborgd. Het instandhouden van de woningportefeuille is kostendekkend. Er is echter geen marge voor tegenvallers en evenmin zijn er eigen financiële middelen voor de uitbreiding van de woningvoorraad.

Saldo instandhouding > 0

De gewenste situatie is dat er (op termijn) een positief Saldo instandhouding is. Er is dan een surplus aan financiële middelen die de woningcorporatie desgewenst kan inzetten voor de uitbreiding van de woningportefeuille.

3. Beleid Woningstichting Nieuwkoop

Woningstichting Nieuwkoop (WSN) gebruikt het DrieCompartimentenModel om op strategisch niveau te kunnen beoordelen of er sprake is van een duurzaam prestatie-model. Het DrieCompartimentenModel wordt opgesteld gelijktijdig met het opstellen van de meerjarenbegroting (MJB). Ook bij eventuele aanpassingen of updates van de MJB wordt het

DrieCompartimentenModel weergegeven. Hierdoor is het mogelijk gedurende het besluitvormingsproces van de MJB inzicht te hebben en verantwoording af te leggen over de mate waarin WSN een duurzaam prestatiemodel heeft.

Normering

WSN streeft naar een positief Saldo instandhouding voor zowel de DAEB als de niet-DAEB op zijn laatst aan het einde voor de prognoseperiode van 10 jaar. Als de ICR en LTV het niet meer mogelijk maken om extra te lenen, streeft WSN ernaar om een positief Saldo instandhouding te hebben voordat er geen extra leningen meer aangetrokken kunnen worden. Als bij de corporatie het Saldo instandhouding aan het einde van de 10-jaars periode negatief is, onderbouwt de corporatie dat de benodigde leningsruimte ook daarna nog beschikbaar is. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de begroting.

Bijsturing

WSN maakt het wenselijke en het geprognosticeerde verloop van de kasstromen van de MJB volgens het DrieCompartimentenModel inzichtelijk. Als er een discrepantie is tussen het wenselijke (normatieve) en het geprognosticeerde verloop van het Saldo instandhouding, neemt WSN bijsturingsmaatregelen. Met deze beleidsaanpassingen wordt het geprognosticeerde verloop in overeenstemming gebracht met het wenselijke (normatieve) verloop. Als bijsturing niet mogelijk is of ongewenst is vanwege de consequenties, dan zal WSN dat onderbouwen en toelichten. Bovendien geeft WSN expliciet aan of er (op termijn) sprake is van een duurzaam prestatiemodel. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de begroting.

4. Het beoordelingskader van de toezichthouders

De financiële sturing met het DrieCompartimentenModel komt niet in plaats van het financiële beoordelingskader van de toezichthouders (Aw en WSW). Het is een aanvulling daarop. Het DrieCompartimentenModel levert inzichten op waarmee de woningcorporatie bij haar beleid rekening kan houden. De Aw en WSW normen bepalen de omvang van de extra inzet die tijdelijk acceptabel is.

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 Governance-code 2020 en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

5. Begroting 2024 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2024	Begroting 2023	Jaarrek. 2022
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	8.882	8.633	8.562
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	805	1.074	736
3 Overige opbrengsten	280	310	276
Totaal bedrijfsopbrengsten	9.967	10.017	9.574
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	84	100	45
5 Onrendabele investeringen	3.767	3.543	-
6 Lonen en salarissen	926	821	717
7 Sociale lasten	128	113	102
8 Pensioenlasten	119	106	74
9 Onderhoudslasten	1.913	2.260	1.399
10 Leefbaarheid	3	3	5
11 Lasten servicecontracten	282	312	275
12 Overige bedrijfslasten	1.273	1.356	1.777
13 Saneringssteun	-	-	-
Totaal bedrijfslasten	8.495	8.614	4.394
Bedrijfsresultaat	1.472	1.403	5.180
14 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	11.806	5.374	16.026
Financiële baten en lasten			
15 Rentebaten	119	31	17
16 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	-13	36	1.089
17 Rentelasten	-1.962	-1.624	-1.461
Totaal financiële baten en lasten	-1.856	-1.557	-355
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	11.422	5.220	20.851
18 Resultaat deelnemingen	-	-	-
19 Vennootschapsbelasting	-815	-663	-702
	-815	-663	-702
Jaarresultaat	10.607	4.557	20.149

Toelichting op de begroting 2024
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Bij de huuropbrengst 2024 is rekening gehouden met o.a. de ten tijde van het samenstellen van de begroting verwachte looninflatie over 2023 van 5,6%. Voor de woningen wordt de huurverhoging in de begroting 2023 5,1% (looninflatie -/- 0,5%) Bij de huurverhoging 2024 zal worden uitgegaan van de werkelijke looninflatie over 2023 -/- 0,5%.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een reguliere huurderving 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 2024 is gerekend met de 'vrije verkoop' van 10 huurwoningen. Dit is eenmalig zo hoog vanwege verkoop Sassenoord. 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 die na terugkoop weer in verhuur worden genomen. In de begroting 2024 is ingeschat dat 3 woningen worden teruggekocht en weer worden doorverkocht.

In 2024 worden net als vorige jaren bij mutatie bepaalde woningen overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB op grond van de portefeuillestrategie (in 2024 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 2024 investeringen begroot van € 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 2024</i>	<i>begroting 2023</i>
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	1.815	3.543
- Nieuwbouw	1.952	-
Totaal	<u>3.767</u>	<u>3.543</u>

9 Onderhoudslasten

	<i>begroting 2024</i>	<i>begroting 2023</i>
planmatig onderhoud	910	1.040
klachten-onderhoud	778	1.020
mutatie-onderhoud	215	191
onderhoudskosten VVE	10	9
totaal	<u>1.913</u>	<u>2.260</u>

Het planmatig onderhoud onder de onderhoudslasten 2024 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 2024 hiervoor is € 4.421.000 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. Kosten asbest is in de begroting opgenomen als een investering voor een bedrag van € 40.000.

Onder klachten-onderhoud zijn drie verschillende budgetten opgenomen: reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en BKT (badkamer, keuken, toilet). Ook reparaties als gevolg van onvoorziene omstandigheden zoals storm en hevige regenval (voor zover niet gedekt door de verzekering) vallen hieronder.

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

	<i>begroting</i> 2024	<i>begroting</i> 2023
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 serviceabonnementen.

	<i>begroting</i> 2024	<i>begroting</i> 2023
12 Overige bedrijfslasten		
huisvestingskosten	19	22
bestuurskosten	62	100
overige personeelslasten	135	116
advieskosten	61	61
automatisering	181	264
algemene bedrijfslasten	110	150
Obligoverplichting WSW	70	63
belastingen en verzekeringen	555	479
accountant	58	53
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	8	8
Visitatie	1	27
overige kosten VVE	13	13
totaal	<u>1.273</u>	<u>1.356</u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2024 is t.o.v. de begroting 2023 per saldo € 83K lager.

De begrote automatiseringskosten zijn lager dan begroting 2023 doordat in begroting 2023 er eenmalige kosten zijn opgenomen van €75K inzake nieuwe ERP-systeem. 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 was hoger in begroting 2023 door tijdelijke vervanging wegens ziekteverlof. Overige personeelskosten is hoger omdat er €25K als inhuur is opgenomen. In de begroting 2023 was dit nihil. Algemene bedrijfskosten is lager omdat in begroting 2024 minder is opgenomen voor conditiemeting.

13 Saneringssteun

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun opgenomen overeenkomstig de richtlijnen van AW/WSW. Voor de meerjarenbegroting 2024 en verder hoeft er geen saneringssteun ingerekend te worden.

14 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

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

15 Rentebaten

Voor de tijdelijk overtollige liquide middelen (voornamelijk niet-DAEB) is de renteopbrengst op basis van de verwachte korte rente in 2024 € 119.000.

16 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden

Door de geringe stijging van de marktwaarde neemt de waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden af.

	<i>begroting</i> 2024	<i>begroting</i> 2023
17 Rentelasten		
externe financiering	1.962	1.624
financieringskosten	12	12
Agio Vestia lening	12-	12-
	<u>1.962</u>	<u>1.624</u>

18 Resultaat deelnemingen

Er zijn geen deelnemingen.

19 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 2024-2033 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	8.882	10.016	10.975	11.638	11.948	12.238	12.513	12.817	13.151	13.492
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	805	309	501	739	424	533	1.229	748	587	1.020
3 Overige opbrengsten	280	286	294	301	310	319	328	338	347	356
Totaal bedrijfsopbrengsten	9.967	10.611	11.770	12.678	12.682	13.090	14.070	13.903	14.085	14.868
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiële vaste activa	84	89	94	93	97	118	63	41	41	38
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	1.952	805	1.193	-	-	-	-	-	-	-
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	1.815	2.597	474	198	33	33	29	29	30	26
5c Onrendabele investeringen herclassificatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Lonen en salarissen	926	971	1.008	1.034	1.059	1.086	1.115	1.146	1.177	1.207
7 Sociale lasten	128	134	139	143	146	150	154	158	163	167
8 Pensioenlasten	119	125	130	133	137	140	144	148	152	156
9 Onderhoudslasten	1.913	2.198	1.864	2.285	2.267	2.167	2.682	2.390	2.189	2.221
10 Leefbaarheid	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
11 Lasten servicecontracten	282	288	295	303	312	321	330	340	350	358
12 Overige bedrijfslasten	1.273	1.346	1.430	1.471	1.487	1.475	1.499	1.518	1.536	1.559
13 Saneringsheffing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bedrijfslasten	8.495	8.556	6.630	5.663	5.541	5.493	6.019	5.773	5.641	5.735
Bedrijfsresultaat	1.472	2.055	5.140	7.015	7.141	7.597	8.051	8.130	8.444	9.133
14 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	11.806	12.397	8.887	6.777	6.108	5.659	6.004	6.734	7.216	7.429
Financiële baten en lasten										
15 Rentebaten	119	103	79	50	34	32	25	26	33	29
16 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-13	45	-75	-74	60	85	-144	2	-2	-131
17 Rentelasten	-1.962	-2.598	-2.947	-2.832	-2.645	-2.502	-2.284	-2.142	-2.044	-1.911
Totaal financiële baten en lasten	-1.856	-2.450	-2.943	-2.856	-2.551	-2.385	-2.403	-2.114	-2.013	-2.013
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	11.422	12.002	11.084	10.936	10.698	10.871	11.652	12.750	13.647	14.549
18 Resultaat deelnemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19 Vennootschapsbelasting	-815	-1.054	-1.241	-1.290	-1.336	-1.411	-1.364	-1.484	-1.586	-1.642
	-815	-1.054	-1.241	-1.290	-1.336	-1.411	-1.364	-1.484	-1.586	-1.642
Jaarresultaat	10.607	10.948	9.843	9.646	9.362	9.460	10.288	11.266	12.061	12.907

7. Meerjarenbegroting 2024-2033 DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	7.382	8.412	9.314	9.840	10.024	10.212	10.413	10.590	10.756	11.013
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	945	136	705	806	642	536	1.234	1.213	658	1.406
3 Overige opbrengsten	255	261	268	275	283	291	299	307	315	323
Totaal bedrijfsopbrengsten	8.582	8.809	10.287	10.921	10.949	11.039	11.946	12.110	11.729	12.742
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	84	89	94	93	97	118	63	41	41	38
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	1.952	805	1.193	-	-	-	-	-	-	-
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	1.763	2.559	468	168	27	27	24	24	24	21
5c Onrendabele investeringen herclassificatie/aankoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Lonen en salarissen	819	864	902	921	939	958	981	1.002	1.022	1.046
7 Sociale lasten	113	119	125	127	130	132	136	138	141	144
8 Pensioenlasten	106	111	116	119	121	124	126	129	132	135
9 Onderhoudslasten	1.717	1.950	1.595	2.033	2.019	1.869	2.377	1.799	1.852	1.924
10 Leefbaarheid	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
11 Lasten servicecontracten	262	267	274	282	289	298	306	315	323	331
12 Overige bedrijfslasten	1.129	1.202	1.286	1.317	1.322	1.305	1.322	1.329	1.332	1.347
13 Saneringsheffing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bedrijfslasten	7.948	7.969	6.056	5.063	4.947	4.834	5.338	4.780	4.870	4.989
Bedrijfsresultaat	634	840	4.231	5.858	6.002	6.205	6.608	7.330	6.859	7.753
14 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	10.168	10.748	7.830	5.911	5.285	4.875	5.153	5.739	6.094	6.259
Financiële baten en lasten										
15 Rentebaten	18	13	11	11	11	12	12	12	12	11
16 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-10	51	-69	-66	81	74	-82	-3	-5	-131
20 Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 Rentelasten	-1.962	-2.598	-2.947	-2.832	-2.645	-2.502	-2.277	-2.085	-1.944	-1.812
Totaal financiële baten en lasten	-1.954	-2.534	-3.005	-2.887	-2.553	-2.416	-2.347	-2.076	-1.937	-1.932
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	8.848	9.054	9.056	8.882	8.734	8.664	9.414	10.993	11.016	12.080
18 Resultaat niet-DAEB	2.305	2.669	1.742	1.741	1.628	1.859	1.879	1.452	2.232	2.043
19 Vennootschapsbelasting	-549	-776	-958	-976	-999	-1.064	-1.005	-1.180	-1.188	-1.216
	1.756	1.893	784	765	629	795	874	272	1.044	827
Jaarresultaat	10.604	10.947	9.840	9.647	9.363	9.459	10.288	11.265	12.060	12.907

8. Meerjarenbegroting 2024-2033 niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	1.500	1.604	1.661	1.799	1.924	2.025	2.100	2.227	2.395	2.479
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	68	173	73	232	128	142	399	222	65	70
3 Overige opbrengsten	24	25	26	26	27	28	29	30	32	33
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.592	1.802	1.760	2.057	2.079	2.195	2.528	2.479	2.492	2.582
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO)	53	38	6	30	6	6	5	6	6	5
5C Onrendabele investeringen herclassificatie	209	0	277	298	346	145	404	687	136	456
6 Lonen en salarissen	107	107	106	112	121	128	134	143	155	161
7 Sociale lasten	15	15	15	16	17	18	18	20	21	22
8 Pensioenlasten	14	14	14	14	16	16	17	18	20	21
9 Onderhoudslasten	196	247	269	252	249	298	305	591	337	297
10 Leefbaarheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Lasten servicecontracten	20	20	21	22	23	23	25	25	27	27
12 Overige bedrijfslasten	146	145	144	155	165	170	178	189	204	212
13 Saneringsheffing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bedrijfslasten	760	586	852	899	943	804	1.086	1.679	906	1.201
Bedrijfsresultaat	832	1.216	908	1.158	1.136	1.391	1.442	800	1.586	1.381
14 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	1.638	1.648	1.057	866	824	784	851	995	1.122	1.170
Financiële baten en lasten										
15 Rentebaten	102	90	68	39	23	21	13	14	21	18
16 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-3	-6	-6	-8	-21	11	-62	5	3	0
20 Dividend naar DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 Rentelasten	-	-	-	-	-	-	-6	-57	-100	-100
Totaal financiële baten en lasten	99	84	62	31	2	32	-55	-38	-76	-82
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.569	2.948	2.027	2.055	1.962	2.207	2.238	1.757	2.632	2.469
18 Resultaat deelnemingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19 Vennootschapsbelasting	-266	-278	-283	-314	-337	-347	-359	-304	-398	-425
	-266	-278	-283	-314	-337	-347	-359	-304	-398	-425
Jaarresultaat	2.303	2.670	1.744	1.741	1.625	1.860	1.879	1.453	2.234	2.044

9. Prognose kasstromen 2024-2033 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	8.882	10.016	10.975	11.638	11.948	12.238	12.513	12.817	13.151	13.492
Overige ontvangsten	280	286	294	301	310	319	328	338	347	356
Rente baten	119	103	79	50	34	32	25	26	33	29
Totaal ontvangsten	9.281	10.405	11.348	11.989	12.292	12.589	12.866	13.181	13.531	13.877
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-1.173	-1.230	-1.277	-1.310	-1.342	-1.376	-1.413	-1.452	-1.491	-1.530
Onderhoud	-1.913	-2.198	-1.864	-2.285	-2.267	-2.167	-2.682	-2.390	-2.189	-2.221
Overige bedrijfskosten	-1.558	-1.638	-1.728	-1.777	-1.802	-1.800	-1.833	-1.861	-1.890	-1.920
Rente lasten	-1.662	-2.300	-2.947	-2.965	-2.676	-2.566	-2.379	-2.229	-2.099	-2.024
VPB	-815	-1.054	-1.241	-1.290	-1.336	-1.411	-1.364	-1.484	-1.586	-1.642
Totaal uitgaven	-7.121	-8.420	-9.057	-9.627	-9.423	-9.320	-9.671	-9.416	-9.255	-9.337
Totaal operationele kasstroom	2.160	1.985	2.291	2.362	2.869	3.269	3.195	3.765	4.276	4.540
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoopontvangst bestaand bezit	2.239	754	531	913	797	827	572	690	420	312
Verkoopontvangsten na inkoop	1.195	267	1.634	1.615	366	1.263	4.020	2.044	1.787	3.185
Aankoop voor doorverkoop	-902	-187	-1.218	-1.196	-238	-972	-2.930	-1.564	-1.352	-2.278
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-4.461	-7.313	-1.045	-346	-34	-33	-29	-29	-30	-26
Herontwikkeling en nieuwbouw	-18.653	-15.200	-5.866	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	-	-	-192	-	-181	-	-	-	-	-
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-20.607	-21.704	-6.181	961	685	1.060	1.608	1.116	800	1.168
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	18.452	21.112	4.544	14.449	21.131	4.283	9.448	16.461	2.365	5.539
Aflossingen leningen O/G	-210	-210	-2.387	-18.662	-25.322	-8.254	-14.659	-21.341	-7.017	-11.668
Totaal financieringskasstroom	18.242	20.902	2.157	-4.213	-4.191	-3.971	-5.211	-4.880	-4.652	-6.129
Mutatie geldmiddelen	-205	1.183	-1.733	-890	-637	358	-408	1	424	-421
Liquide middelen Primo	3.334	3.129	4.312	2.579	1.689	1.052	1.410	1.002	1.003	1.427
Mutatie	-205	1.183	-1.733	-890	-637	358	-408	1	424	-421
Liquide middelen Ultimo	3.129	4.312	2.579	1.689	1.052	1.410	1.002	1.003	1.427	1.006

10. Prognose kasstromen 2024-2033 DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	7.382	8.413	9.314	9.840	10.024	10.212	10.413	10.590	10.756	11.013
Overige ontvangsten	256	261	268	275	282	291	299	308	315	323
Rente baten	18	13	11	11	11	12	12	12	12	11
Totaal ontvangsten	7.656	8.687	9.593	10.126	10.317	10.515	10.724	10.910	11.083	11.347
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-1.038	-1.094	-1.142	-1.168	-1.189	-1.214	-1.243	-1.270	-1.294	-1.325
Onderhoud	-1.717	-1.950	-1.595	-2.033	-2.019	-1.869	-2.377	-1.799	-1.852	-1.924
Overige bedrijfskosten	-1.393	-1.473	-1.563	-1.601	-1.615	-1.606	-1.631	-1.647	-1.659	-1.682
Rente lasten	-1.662	-2.300	-2.947	-2.965	-2.676	-2.566	-2.379	-2.202	-1.999	-1.924
VPB	-549	-776	-958	-976	-999	-1.064	-1.005	-1.180	-1.188	-1.216
Totaal uitgaven	-6.359	-7.593	-8.205	-8.743	-8.498	-8.319	-8.635	-8.098	-7.992	-8.071
Totaal operationele kasstroom	1.297	1.094	1.388	1.383	1.819	2.196	2.089	2.812	3.091	3.276
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoopontvangst bestaand bezit	3.247	452	3.227	2.821	2.605	1.593	3.164	3.519	1.243	2.301
Verkoopontvangsten na inkoop	746	-	1.167	1.142	-	779	2.144	1.518	1.247	2.609
Aankoop voor doorverkoop	-522	-	-823	-797	-	-545	-1.454	-1.102	-877	-1.771
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-4.332	-7.223	-1.033	-311	-28	-27	-24	-24	-24	-21
Herontwikkeling en nieuwbouw	-18.653	-15.200	-5.866	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	-	-	-192	-	-181	-	-	-	-	-
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-19.539	-21.996	-3.545	2.830	2.371	1.775	3.805	3.886	1.564	3.093
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	18.452	21.112	4.544	14.449	21.131	4.283	8.766	14.643	2.365	5.301
Aflossingen leningen O/G	-210	-210	-2.387	-18.662	-25.322	-8.254	-14.659	-21.341	-7.017	-11.668
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal financieringskasstroom	18.242	20.902	2.157	-4.213	-4.191	-3.971	-5.893	-6.698	-4.652	-6.367
Mutatie geldmiddelen	-	-	-	-	-1	-	1	-	3	2
Liquide middelen Primo	500	500	500	500	500	499	499	500	500	503
Mutatie	-	-	-	-	-1	-	1	-	3	2
Liquide middelen Ultimo	500	500	500	500	499	499	500	500	503	505

11. Prognose kasstromen 2024-2033 niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	1.500	1.604	1.661	1.799	1.924	2.025	2.100	2.227	2.395	2.479
Overige ontvangsten	24	25	26	27	27	28	29	31	32	33
Rente baten	102	90	68	39	23	21	13	14	21	18
Totaal ontvangsten	1.626	1.719	1.755	1.865	1.974	2.074	2.142	2.272	2.448	2.530
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-136	-136	-135	-142	-153	-162	-169	-182	-197	-205
Onderhoud	-196	-247	-269	-252	-249	-298	-305	-591	-337	-297
Overige bedrijfskosten	-166	-165	-165	-177	-188	-194	-203	-214	-231	-239
Rente lasten	-	-	-	-	-	-	-	-27	-100	-100
VPB	-266	-278	-283	-314	-337	-347	-359	-304	-398	-425
Totaal uitgaven	-764	-826	-852	-885	-927	-1.001	-1.036	-1.318	-1.263	-1.266
Totaal operationele kasstroom	862	893	903	980	1.047	1.073	1.106	954	1.185	1.264
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoopontvangst bestaand bezit	-	301	-	373	-	322	-	402	-	-
Verkoopontvangsten na inkoop	1.195	267	1.634	1.615	366	1.263	4.020	2.044	1.787	3.185
Aankoop voor doorverkoop	-1.127	-187	-1.561	-1.541	-238	-1.207	-3.620	-1.981	-1.722	-3.115
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-128	-90	-12	-35	-6	-6	-5	-6	-6	-5
Herontwikkeling en nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop, Woon en niet woongelegenheden	-1.008	-	-2.696	-2.281	-1.808	-1.089	-2.592	-3.231	-823	-1.989
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal (des-)investeringskasstroom	-1.068	291	-2.635	-1.869	-1.686	-717	-2.197	-2.772	-764	-1.924
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	-	-	-	-	-	-	682	1.818	-	238
Aflossingen leningen O/G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aflossingen leningen U/G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend naar DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal financieringskasstroom	-	-	-	-	-	-	682	1.818	-	238
Mutatie geldmiddelen	-206	1.184	-1.732	-889	-639	356	-409	-	421	-422
Liquide middelen Primo	2.835	2.629	3.813	2.081	1.192	553	909	500	500	921
Mutatie	-206	1.184	-1.732	-889	-639	356	-409	-	421	-422
Liquide middelen Ultimo	2.629	3.813	2.081	1.192	553	909	500	500	921	499

12. Kengetallen begroting 2024

DAEB en niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Onderpandratio	maximaal 70%	25%	30%	28%	26%	24%	23%	21%	18%	16%	14%	12%

DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR	minimaal 1,40	1,72	1,77	1,47	1,47	1,46	1,68	1,85	1,87	2,27	2,54	2,70
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 15%	66%	59%	53%	53%	55%	57%	59%	62%	65%	68%	71%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 85%	33%	44%	55%	51%	48%	46%	44%	40%	36%	33%	29%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	23%	29%	35%	33%	30%	28%	27%	24%	22%	20%	17%

Niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.	-	-	-	-	-	-	-	-	35,63	12,67
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	78%	79%	80%	81%	82%	83%	83%	85%	82%	83%	83%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	6%	6%	6%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	5%	5%	5%

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

13. Kengetallen begroting 2023

DAEB en niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Onderpandratio	maximaal 70%	24%	29%	30%	30%	31%	32%	30%	30%	28%	27%	23%

DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR	minimaal 1,40	1,80	1,66	1,63	1,58	1,53	1,51	1,49	1,51	1,65	1,76	1,77
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 15%	62%	53%	49%	49%	48%	47%	46%	47%	47%	49%	53%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 85%	42%	53%	55%	56%	58%	61%	60%	60%	59%	57%	50%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	28%	34%	34%	35%	36%	37%	35%	35%	34%	32%	28%

Niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.	43,77	12,75	7,50	5,19	5,15	5,07	4,12	3,58	3,69	3,67
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	76%	74%	71%	66%	67%	66%	62%	64%	61%	60%	57%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 75%	2%	6%	12%	19%	18%	19%	25%	24%	29%	30%	34%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	1%	5%	9%	14%	14%	14%	18%	17%	20%	20%	22%

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

14. Projectenoverzicht Nieuwbouw

Project	Fase	Aantal Woningen	Totaal Stichtingskosten (prijspeil 2023)	Status grond (in bezit of nog aan te kopen)	Status vergunningen	Status aanbesteding	Rendabel (+)/ Onrendabel (-/-) deel investering		Onrendabel/ waardeverandering in jaar:
							Winst t.o.v. marktwaarde	Verlies t.o.v. marktwaarde	
Koetshuisplantsoen	Ontwerp	31	€ 7.298.677	In bezit	Bestemmingsplan definitief	Bouwteam loopt		€ -121.000	2025
Weteringplein	Aanbesteding	48	€ 13.249.000	In bezit	Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning definitief	Aanbesteed juli 2023		€ -1.952.000	2024
Lindelaan sociaal blok A	Initiatief	15	€ 3.802.633	Aankoop 2024	Bestemmingsplan definitief	Bouwteam loopt		€ -684.000	2025
Buytewech-Noord Eiland 1	Voornemen	32	€ 7.261.668	Aankoop 2025	Bestemmingsplan beroepsprocedure	moet nog starten	€ 1.105.000		2026
Buytewech-Noord Eiland 2 strt	Voornemen	26	€ 5.631.701	Aankoop 2025	Bestemmingsplan beroepsprocedure	moet nog starten		€ -837.000	2026
Buytewech-Noord Eiland 2 sen	Voornemen	8	€ 2.104.879	Aankoop 2025	Bestemmingsplan beroepsprocedure	moet nog starten		€ -341.000	2026
Buytewech-Noord OTL	Voornemen	14	€ 3.199.000	Aankoop 2025	Bestemmingsplan beroepsprocedure	moet nog starten		€ -15.000	2026

15. Ontwikkeling bezit DAEB

Overzicht aantallen DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop	104	66	66	68	71	68	68	63	60	60	62
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar 1	431	409	380	357	333	310	276	255	227	204	177
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar 2	173	161	194	293	311	382	390	417	444	420	444
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens	172	285	298	264	260	209	229	217	214	264	261
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens	26	28	55	82	80	80	81	83	80	73	71
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf middenhuurgrens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte	906	949	993	1.064	1.055	1.049	1.044	1.035	1.025	1.022	1.016
Aantal eenheden intramuraal zorgvastgoed	52	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Aantal eenheden maatschappelijk vastgoed	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Aantal eenheden bedrijfsruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden parkeergelegenheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal eenheden niet woonruimte	61	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
Totaal aantal eenheden	989	1.024	1.068	1.139	1.130	1.124	1.119	1.110	1.100	1.097	1.091

Nieuwbouw huur DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Totaal aantal nieuwbouw	0	48	46	80	0	0	0	0	0	0	0

Verkopen DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Totaal aantal verkopen	0	-10	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-1	-1

Overhevelingen van DAEB naar niet-DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Totaal aantal overhevelingen	0	-3	0	-8	-7	-5	-3	-7	-9	-2	-5

Overzicht energielabels DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028
A++++	-	-	-	-	-	-
A+++	12	60	106	186	186	186
A++	12	12	12	12	12	12
A+	36	35	35	35	35	35
A	207	296	364	391	388	386
B	193	177	180	179	177	176
C	298	249	218	207	204	203
D	92	73	49	40	48	46
E	39	31	15	7	-	-
F	9	8	6	2	-	-
G	3	3	3	-	-	-
Onbekend (Standplaatsen)	5	5	5	5	5	5
Aantal eenheden zelfstandige woonruimte	906	949	993	1.064	1.055	1.049

16. Ontwikkeling bezit niet-DAEB

Overzicht aantallen niet- DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar 1	26	19	17	16	15	12	10	9	8	3	2
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar 2	1	3	3	3	3	3	-	-	-	-	-
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens	11	10	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens	51	60	65	73	81	89	96	104	113	120	127
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf middenhuurgrens	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16	15
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte	105	108	107	115	121	126	128	135	143	145	150
Aantal eenheden intramuraal zorgvastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden maatschappelijk vastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden bedrijfsruimte	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Aantal eenheden parkeergelegenheid	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Aantal eenheden overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal eenheden niet woonruimte	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
Totaal aantal eenheden	182	185	184	192	198	203	205	212	220	222	227

Nieuwbouw huur Niet- DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Totaal aantal nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verkopen niet- DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Totaal aantal verkopen	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	0

Overhevelingen van DAEB naar niet-DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Totaal aantal overhevelingen	0	3	0	8	7	5	3	7	9	2	5

Overzicht energielabels niet-DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028
A++++	-	-	-	-	-	-
A+++	-	-	-	-	-	-
A++	21	21	21	21	21	21
A+	54	55	55	55	55	55
A	14	18	19	25	28	30
B	4	3	3	4	6	7
C	9	8	7	8	10	12
D	1	1	-	-	1	1
E	-	-	-	-	-	-
F	2	2	2	2	-	-
G	-	-	-	-	-	-
Onbekend	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden zelfstandige woonruimte	105	108	107	115	121	126

17. Gehanteerde parameters (Ortec Finance Scenarioset [OFS] Q4-2023 voor periode 2023-2033)

Jaar	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Marktindex	Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
2023	4,64%	5,61%	5,00%	5,50%	0,00%	3,59%	0,15%	2,99%	0,51%
2024	2,85%	5,30%	3,00%	3,50%	1,00%	3,60%	-0,05%	3,20%	0,39%
2025	2,94%	3,81%	2,61%	2,42%	1,00%	2,83%	-0,16%	3,00%	0,23%
2026	2,21%	2,75%	2,31%	2,57%	1,00%	2,39%	-0,18%	2,86%	0,28%
2027	1,96%	2,58%	2,47%	2,75%	0,80%	2,21%	-0,05%	2,73%	0,41%
2028	1,78%	2,46%	2,46%	2,86%	2,26%	2,08%	0,15%	2,63%	0,54%
2029	1,85%	2,52%	2,72%	2,96%	2,90%	1,98%	0,33%	2,56%	0,63%
2030	2,04%	2,68%	2,78%	2,95%	3,08%	1,93%	0,45%	2,53%	0,70%
2031	2,15%	2,74%	2,78%	2,87%	3,04%	1,85%	0,52%	2,51%	0,74%
2032	2,17%	2,74%	2,68%	2,73%	2,86%	1,74%	0,59%	2,46%	0,76%
2033	2,10%	2,66%	2,57%	2,58%	2,71%	1,57%	0,64%	2,37%	0,77%

18. Duurzaam prestatie­model: DrieCompartimentenModel

Meer dan ooit is het nodig om op strategisch niveau grip te hebben bij het sturen op een structureel evenwichtig prestatie­model.

Het DrieCompartimentenModel biedt een sturingskader dat:

- vooral gebaseerd is op kasstromen;
- transparant en intuïtief te begrijpen is;
- eenvoudig is toe te passen;
- een bijdrage levert aan sturen op een structureel evenwichtig verdienmodel;
- inzicht geeft in hoeveel en waarvoor je leent en ondersteunt in sturing op het verloop van de leningportefeuille.

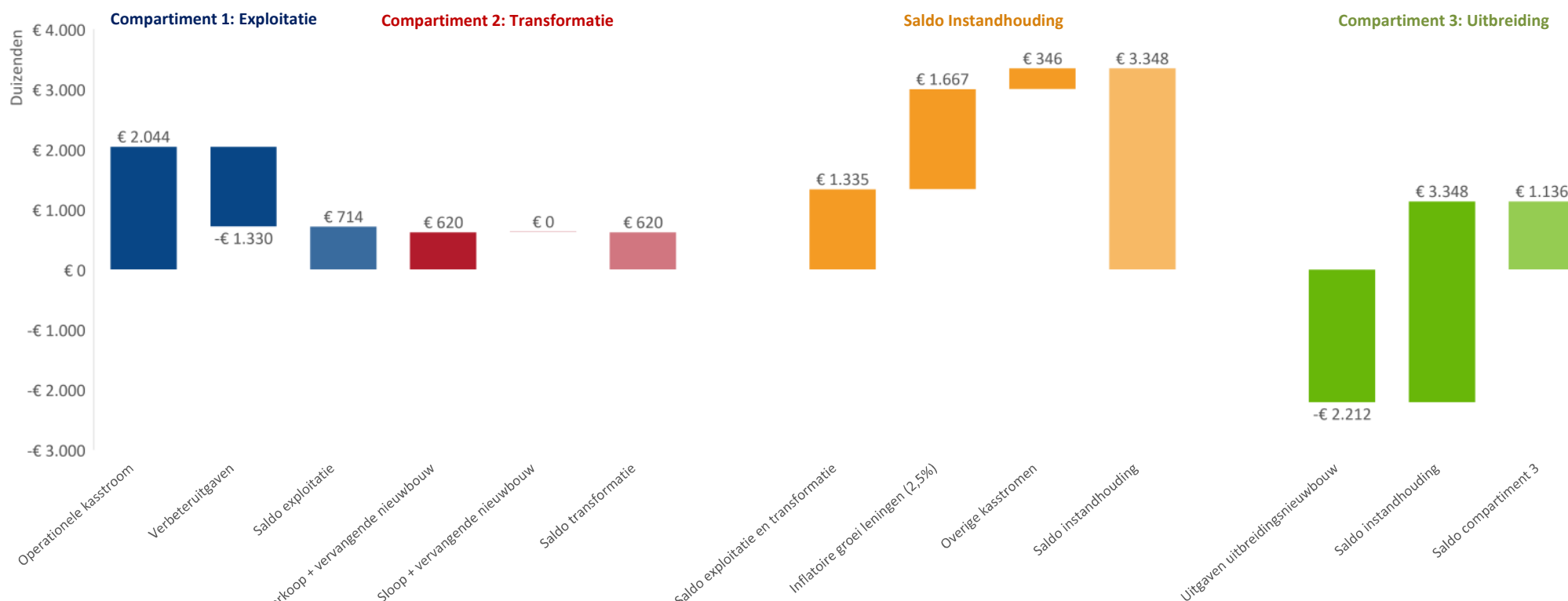
- **Compartiment 1** beziet of de huurinkomsten toereikend zijn voor alle exploitatie-uitgaven, inclusief rente en verbeteruitgaven.

- **Compartiment 2** heeft betrekking op de vervanging van verkochte en gesloopte woningen. De uitgaven voor de vervangingsniewbouw worden deels gedekt door de verkoopopbrengsten.

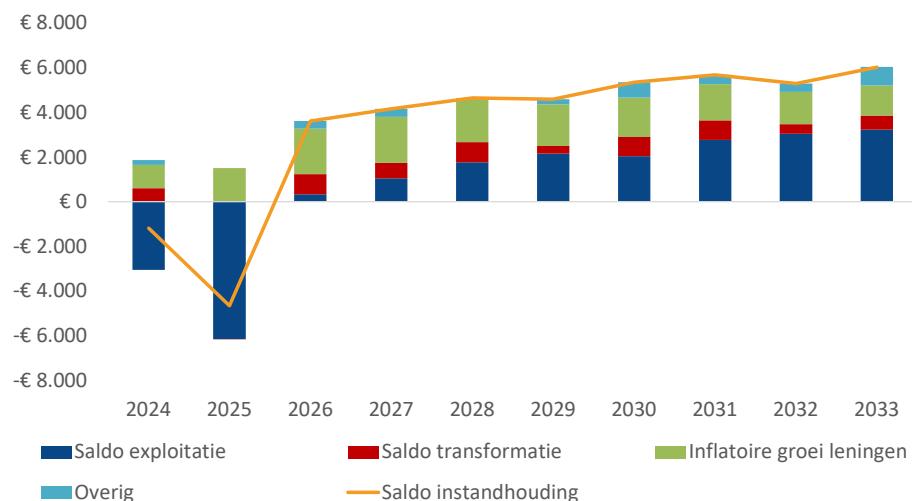
- **Saldo instandhouding** is gelijk aan de saldi van compartiment 1 en 2 plus een inflatoire groei van de leningportefeuille die gelijk is aan de verwachte stijging van de waarde van de woningportefeuille (2,5%). Op lange termijn geldt hiervoor een norm van: ≥ 0 .

- **Compartiment 3** heeft betrekking op de uitbreidingsniewbouw en de begrenzing van de leningportefeuille.

Compartimenten DAEB



Saldo instandhouding DAEB

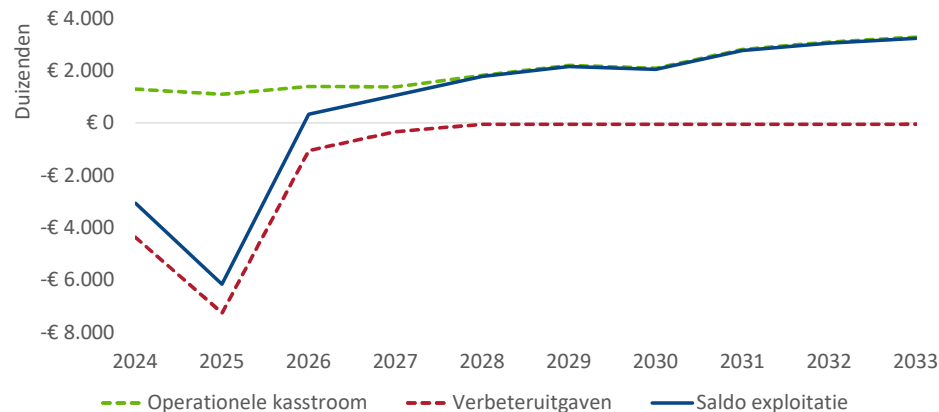


Het saldo instandhouding is positief, wat erop wijst dat sprake is van een duurzaam prestatie model. Echter, het huidige investeringsniveau is onvoldoende om de portefeuille op de lange termijn in stand te houden. Vanuit de wens alleen 'harde projecten' in te rekenen zijn vanaf 2027 vrijwel geen investeringen in nieuwbouw of verbeteringen ingerekend.

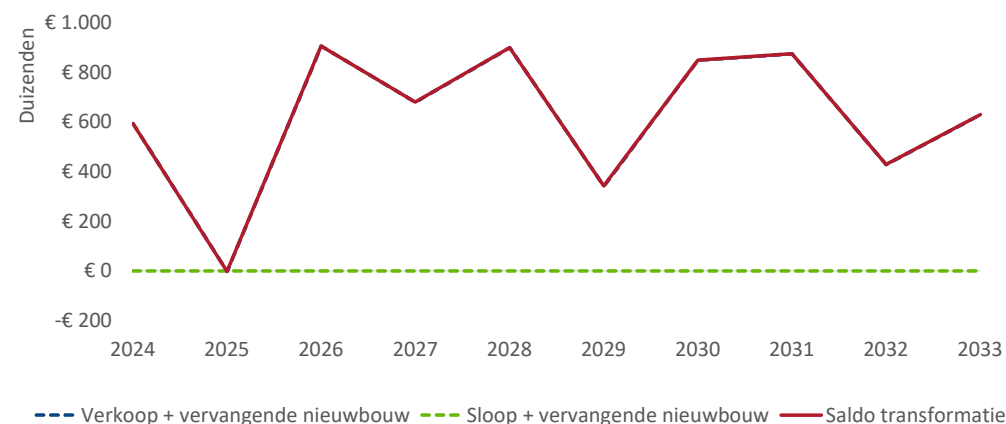
Het saldo instandhouding is de eerste twee jaren negatief vanwege een negatief saldo exploitatie. Vanaf 2026 is er sprake van een positief saldo. De overige kasstroom bestaat voornamelijk uit de netto opbrengsten uit terugkoop en doorverkoop van VOV. Het verloop van compartiment 1 laat zien dat de investeringen in verbeteruitgaven met name in de periode 2024 tot en met 2026 vallen. In 2024 en 2025 is het saldo exploitatie negatief. Compartiment 2 is een weergave van de reguliere verkoop en van verkopen van de DAEB tak aan de Niet-DAEB tak. Er is geen sprake van sloop met vervangende nieuwbouw. Het saldo transformatie is positief.

Het verloop van het derde compartiment laat zien dat in de eerste twee jaar uitbreiding plaatsvindt, maar dat vanaf 2027 sprake is van krimp van de portefeuille. Dit leidt tot een daling van de leningportefeuille.

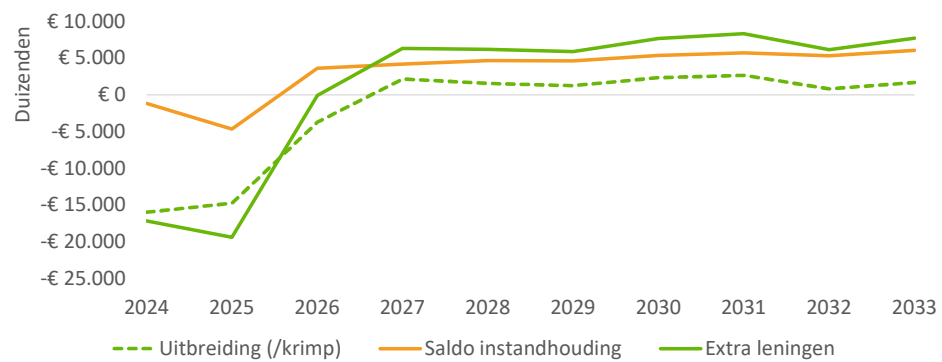
Compartiment 1 DAEB



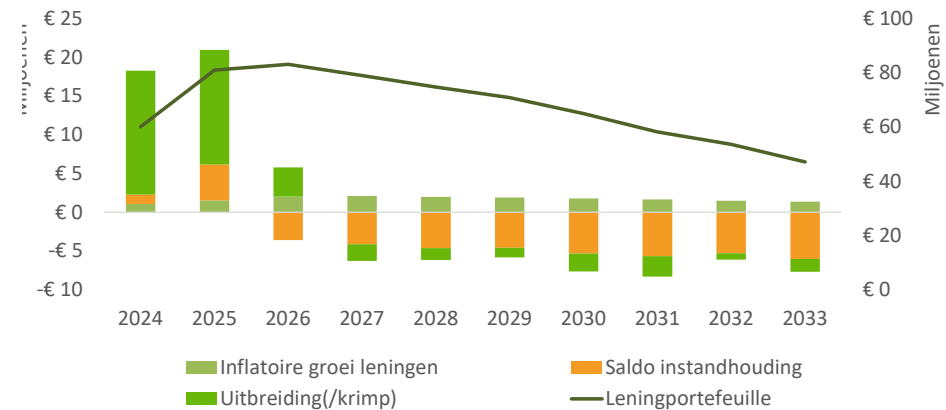
Compartiment 2 DAEB



Compartiment 3 DAEB



Mutatie leningportefeuille DAEB



19. Overzicht uitkomsten DrieCompartimentenModel

Overzicht uitkomsten DrieCompartimentenModel

Uitkomsten per jaar totaal DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Compartment 1										
Operationele kasstroom	€ 1.296.000	€ 1.093.000	€ 1.389.000	€ 1.382.000	€ 1.821.000	€ 2.197.000	€ 2.088.000	€ 2.811.000	€ 3.090.000	€ 3.275.000
Verbeteruitgaven	-€ 4.358.000	-€ 7.248.000	-€ 1.058.000	-€ 336.000	-€ 53.000	-€ 52.000	-€ 49.000	-€ 49.000	-€ 49.000	-€ 46.000
Saldo exploitatie	-€ 3.062.000	-€ 6.155.000	€ 331.000	€ 1.046.000	€ 1.768.000	€ 2.145.000	€ 2.039.000	€ 2.762.000	€ 3.041.000	€ 3.229.000
Compartment 2										
Verkoop + vervangende nieuwbouw	€ 593.904	-€ 1.724	€ 905.977	€ 680.483	€ 899.198	€ 341.429	€ 848.543	€ 874.748	€ 428.465	€ 630.062
Sloop + vervangende nieuwbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saldo transformatie	€ 593.904	-€ 1.724	€ 905.977	€ 680.483	€ 899.198	€ 341.429	€ 848.543	€ 874.748	€ 428.465	€ 630.062
Saldo instandhouding										
Saldo exploitatie en transformatie	-€ 2.468.096	-€ 6.156.724	€ 1.236.977	€ 1.726.483	€ 2.667.198	€ 2.486.429	€ 2.887.543	€ 3.636.748	€ 3.469.465	€ 3.859.062
Inflatoire groei leningen	€ 1.045.625	€ 1.501.650	€ 2.024.225	€ 2.078.150	€ 1.972.825	€ 1.868.050	€ 1.768.750	€ 1.621.425	€ 1.453.975	€ 1.337.650
Overig	€ 224.000	€ 0	€ 344.000	€ 345.000	€ 0	€ 234.000	€ 691.000	€ 416.000	€ 370.000	€ 838.000
Saldo instandhouding	-€ 1.198.471	-€ 4.655.074	€ 3.605.202	€ 4.149.633	€ 4.640.023	€ 4.588.479	€ 5.347.293	€ 5.674.173	€ 5.293.440	€ 6.034.712
Compartment 3										
Uitbreiding (/krimp)	-€ 15.999.904	-€ 14.746.276	-€ 3.736.977	€ 2.140.517	€ 1.524.802	€ 1.251.571	€ 2.315.457	€ 2.644.252	€ 814.535	€ 1.670.938
Saldo instandhouding	-€ 1.198.471	-€ 4.655.074	€ 3.605.202	€ 4.149.633	€ 4.640.023	€ 4.588.479	€ 5.347.293	€ 5.674.173	€ 5.293.440	€ 6.034.712
Extra leningen	-€ 17.198.375	-€ 19.401.350	-€ 131.775	€ 6.290.150	€ 6.164.825	€ 5.840.050	€ 7.662.750	€ 8.318.425	€ 6.107.975	€ 7.705.650

Uitkomsten per jaar per woning DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Compartment 1										
Operationele kasstroom	€ 1.276	€ 1.031	€ 1.228	€ 1.232	€ 1.632	€ 1.977	€ 1.895	€ 2.574	€ 2.837	€ 3.024
Verbeteruitgaven	-€ 4.289	-€ 6.838	-€ 935	-€ 299	-€ 47	-€ 47	-€ 44	-€ 45	-€ 45	-€ 42
Saldo exploitatie	-€ 3.014	-€ 5.807	€ 293	€ 932	€ 1.584	€ 1.931	€ 1.850	€ 2.529	€ 2.792	€ 2.982
Compartment 2										
Verkoop + vervangende nieuwbouw	€ 585	-€ 2	€ 801	€ 606	€ 806	€ 307	€ 770	€ 801	€ 393	€ 582
Sloop + vervangende nieuwbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saldo transformatie	€ 585	-€ 2	€ 801	€ 606	€ 806	€ 307	€ 770	€ 801	€ 393	€ 582
Saldo instandhouding										
Saldo exploitatie en transformatie	-€ 2.429	-€ 5.808	€ 1.094	€ 1.539	€ 2.390	€ 2.238	€ 2.620	€ 3.330	€ 3.186	€ 3.563
Inflatoire groei leningen	€ 1.029	€ 1.417	€ 1.790	€ 1.852	€ 1.768	€ 1.681	€ 1.605	€ 1.485	€ 1.335	€ 1.235
Overig	€ 220	€ 0	€ 304	€ 307	€ 0	€ 211	€ 627	€ 381	€ 340	€ 774
Saldo instandhouding	-€ 1.180	-€ 4.392	€ 3.188	€ 3.698	€ 4.158	€ 4.130	€ 4.852	€ 5.196	€ 4.861	€ 5.572
Compartment 3										
Uitbreiding (/krimp)	-€ 15.748	-€ 13.912	-€ 3.304	€ 1.908	€ 1.366	€ 1.127	€ 2.101	€ 2.421	€ 748	€ 1.543
Saldo instandhouding	-€ 1.180	-€ 4.392	€ 3.188	€ 3.698	€ 4.158	€ 4.130	€ 4.852	€ 5.196	€ 4.861	€ 5.572
Extra leningen	-€ 16.928	-€ 18.303	-€ 117	€ 5.606	€ 5.524	€ 5.257	€ 6.953	€ 7.618	€ 5.609	€ 7.115

10-jaarsgemiddelde	Totaal	Per woning
Compartment 1		
Operationele kasstroom	€ 2.044.200	€ 1.870,62
Verbeteruitgaven	-€ 1.329.800	-€ 1.263,31
Saldo exploitatie	€ 714.400	€ 607,30
Compartment 2		
Verkoop + vervangende nieuwbouw	€ 620.109	€ 564,98
Sloop + vervangende nieuwbouw	€ 0	€ 0,00
Saldo transformatie	€ 620.109	€ 564,98
Saldo instandhouding		
Saldo exploitatie en transformatie	€ 1.334.509	€ 1.172,28
Inflatoire groei leningen (2,5%)	€ 1.667.233	€ 1.519,71
Overige kasstromen	€ 346.200	€ 316,43
Saldo instandhouding	€ 3.347.941	€ 3.008,42
Compartment 3		
Uitgaven uitbreidingsnieuwbouw	-€ 2.212.109	-€ 2.174,96
Saldo instandhouding	€ 3.347.941	€ 3.008,42
Saldo compartiment 3	€ 1.135.833	€ 833,46

Mutatie leningportefeuille	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inflatoire groei leningen	€ 1.045.625	€ 1.501.650	€ 2.024.225	€ 2.078.150	€ 1.972.825	€ 1.868.050	€ 1.768.750	€ 1.621.425	€ 1.453.975	€ 1.337.650	
Saldo instandhouding	€ 1.198.471	€ 4.655.074	-€ 3.605.202	-€ 4.149.633	-€ 4.640.023	-€ 4.588.479	-€ 5.347.293	-€ 5.674.173	-€ 5.293.440	-€ 6.034.712	
Uitbreiding(/krimp)	€ 15.999.904	€ 14.746.276	€ 3.736.977	-€ 2.140.517	-€ 1.524.802	-€ 1.251.571	-€ 2.315.457	-€ 2.644.252	-€ 814.535	-€ 1.670.938	
Mutatie leningportefeuille	€ 18.244.000	€ 20.903.000	€ 2.156.000	-€ 4.212.000	-€ 4.192.000	-€ 3.972.000	-€ 5.894.000	-€ 6.697.000	-€ 4.654.000	-€ 6.368.000	
Leningportefeuille	€ 41.825.000	€ 60.066.000	€ 80.969.000	€ 83.126.000	€ 78.913.000	€ 74.722.000	€ 70.750.000	€ 64.857.000	€ 58.159.000	€ 53.506.000	€ 47.139.000

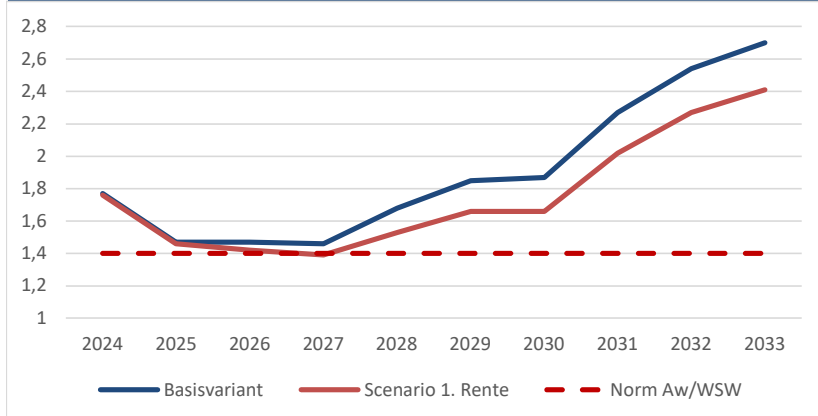
20. Scenario-analyse

Toelichting

Om de volatiliteit van de meerjarenbegroting te toetsen zijn een vijftal scenario's doorgerekend. In onderstaande grafieken zijn de uitkomsten van de scenario's weergegeven. De uitkomsten die worden weergegeven zijn beperkt tot de ICR van de DAEB tak. De overige kengetallen (op TI-niveau en voor de niet-DAEB) voldoen in de prognoseperiode 2024-2033 in alle gevallen aan de door Aw/WSW gestelde normen. De ICR van de DAEB tak is de meest knellende ratio. In de grafieken is de basisvariant van de meerjarenbegroting weergegeven door de donker blauwe lijn, de scenario's zijn de gekleurde lijnen. In het tekstvak rechts zijn de uitgangspunten van de scenario's uitgewerkt.

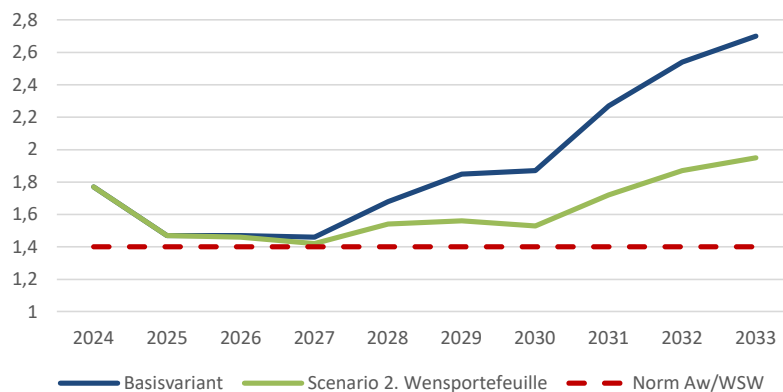
- 1. Rente:** De langlopende rente is verhoogd in de jaren 2024 t/m 2033 met ca. 1% (rentescenario treasury-adviseur).
- 2. Wensportefeuille:** De wensportefeuille van 120 nieuwbouwwoningen is toegevoegd.
- 3. Verhoging overheveling:** Overhevelen van DAEB woningen naar niet-DAEB is verhoogd met in totaal 43 woningen in 10 jaar.
- 4. Dividend uitkering:** In 2024 en 2025 is een dividend uitkering van € 2.1 miljoen en € 1.1 miljoen respectievelijk ingerekend.
- 5. Slecht weer:** De prijsinflatie, bouwindex en onderhoudindex zijn in de jaren 2024 en 2025 met 2% verhoogd en in de jaren 2026 en 2027 met 1% verhoogd. Rente is gelijk aan scenario 1.

Scenario 1. Rente



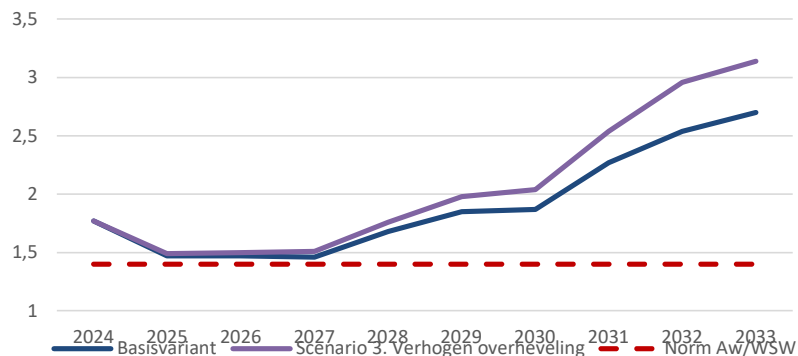
- Door de verhoogde lange rente nemen de rentelasten van de DAEB tak toe met in totaal € 1.83 miljoen tussen 2024 en 2033.
- De gestegen rentelast drukt de ICR tot een minimum van 1,39 in 2027.
- Ondanks deze lichte overschrijding van de externe norm is direct herstel zichtbaar en stijgt de ICR in de jaren na 2027.

Scenario 2. Wensportefeuille



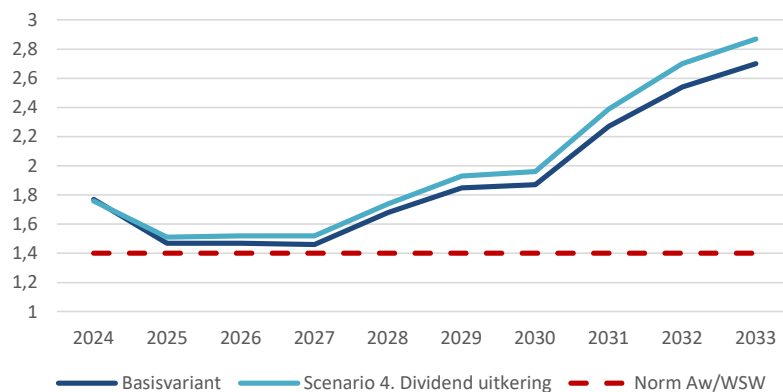
- In het wensportefeuille scenario zijn 120 woningen toegevoegd aan het nieuwbouwprogramma.
- Het aanvullende nieuwbouwprogramma resulteert in een toename van de investeringskasstroom van in totaal ruim € 32.9 miljoen.
- Het wensportefeuille scenario betekent in de periode 2024 tot 2033 een netto toename van de financieringskasstroom van € 35,2 miljoen (nieuwe leningen minus stortingen en aflossingen). Door de groeiende leningportefeuille stijgt de rentelast wat drukkend werkt op de ICR. Ondanks een daling van de ICR voldoet deze aan de externe norm.

Scenario 3. Verhogen overheveling



- In dit scenario zijn in totaal in 10 jaar 50 woningen extra aangewezen voor overheveling van DAEB naar niet-DAEB.
- Doordat de maximale huur van 7 woningen onder de liberalisatiegrens ligt worden deze woningen niet overgezet. Hierdoor zijn uiteindelijk 43 woningen van de DAEB naar niet-DAEB gegaan.
- De overheveling heeft met name een positief effect op de lange termijn.

Scenario 4. Dividend uitkering

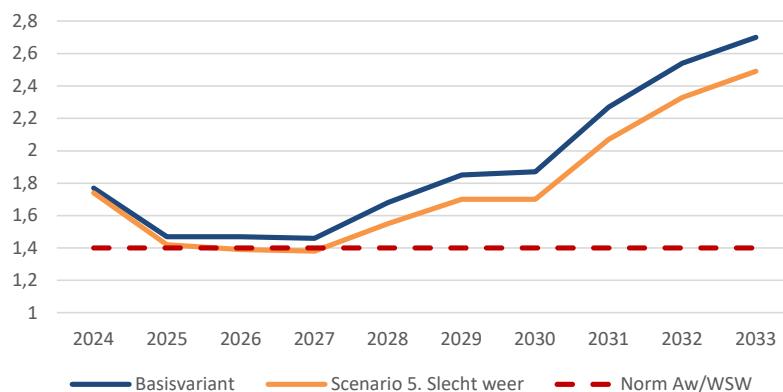


- De niet-DAEB tak heeft in de basisvariant een saldo liquide middelen van € 2.6 miljoen en € 3.8 miljoen ultimo 2024 en 2025 respectievelijk.

- Aan de hand van een dividend uitkering van niet-DAEB aan DAEB van € 2.1 miljoen en € 1.1 miljoen in 2024 en 2025 respectievelijk neemt het saldo liquide middelen in de niet-DAEB af tot de ondergrens van € 500 duizend.

- De dividend uitkering heeft een positief effect op de ICR van de DAEB omdat er minder leningen aangetrokken hoeven te worden. Vanwege de hogere rente voor de niet-DAEB-tak heeft het echter een negatief effect voor WSN als geheel (TI). Dit betreft dan ook geen voorkeursscenario.

Scenario 5. Slecht weer



- Het slecht weer scenario is een scenario van stijgende kosten maar ook de inkomsten stijgen. Doordat alleen de prijsinflatie, bouwindex en onderhoudsindex zijn verhoogd en de looninflatie gelijk is gebleven stijgen de huren in 2024 en 2025 niet, de jaren daarna wel. Dit heeft een grotendeels compenserend effect op de ICR wat eigenlijk niet het uitgangspunt is in het slecht weer scenario.

- De ICR daalt als gevolg van toenemende lasten tot een minimum van 1,38 in 2027. In dit scenario voldoet de ICR in de jaren 2026 en 2027 net niet aan de externe norm van 1,4. Echter is herstel zichtbaar in de periode na overschrijding.

21. Uitkomsten scenario's

Financiële kengetallen

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Basisvariant											
DAEB	Norm Aw/WSW	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
	ICR DAEB [min 1,4]	1,77	1,47	1,47	1,46	1,68	1,85	1,87	2,27	2,54	2,7
	LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 85%]	44,4%	54,8%	50,9%	48,4%	45,9%	43,5%	40,2%	36,2%	33,2%	29,2%
	Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 15%]	59,1%	53,4%	53,1%	55,3%	57,2%	59,2%	62,1%	65,2%	67,8%	71,2%
	Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,8%	34,9%	32,5%	30,3%	28,4%	26,5%	24,1%	21,5%	19,5%	17,0%

Scenario 1. Rente

DAEB											
	ICR DAEB [min 1,4]	1,76	1,46	1,42	1,39	1,53	1,66	1,66	2,02	2,27	2,41
	LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 85%]	44,4%	54,8%	51,0%	48,6%	46,2%	44,0%	40,8%	37,0%	34,2%	30,3%
	Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 15%]	59,1%	53,4%	53,0%	55,1%	57,0%	58,8%	61,5%	64,6%	67,0%	70,3%
	Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,8%	35,1%	32,8%	30,9%	29,1%	27,2%	24,9%	22,3%	20,3%	17,9%

Scenario 2. Wensportefeuille

DAEB											
	ICR DAEB [min 1,4]	1,77	1,47	1,46	1,42	1,54	1,56	1,53	1,72	1,87	1,95
	LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 85%]	44,4%	54,9%	52,6%	53,4%	55,7%	55,3%	54,4%	50,5%	48,0%	44,7%
	Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 15%]	59,1%	53,4%	52,4%	52,9%	51,9%	51,3%	52,1%	54,1%	56,4%	59,3%
	Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,8%	35,0%	33,5%	33,5%	34,7%	34,3%	33,4%	30,8%	28,8%	26,6%

Scenario 3. Verhogen overheveling

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
DAEB										
ICR DAEB [min 1,4]	1,77	1,49	1,5	1,51	1,76	1,98	2,04	2,54	2,96	3,14
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 85%]	43,1%	53,0%	48,5%	45,2%	41,9%	39,0%	34,9%	30,0%	27,2%	22,6%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 15%]	59,8%	54,4%	54,5%	57,2%	59,6%	62,0%	65,3%	69,1%	71,6%	75,6%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,4%	34,2%	31,3%	28,7%	26,3%	24,1%	21,2%	18,1%	16,2%	13,4%

Scenario 4. Dividend uitkering

DAEB										
ICR DAEB [min 1,4]	1,76	1,51	1,52	1,52	1,74	1,93	1,96	2,39	2,7	2,87
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 85%]	42,8%	52,5%	48,8%	46,3%	43,7%	41,3%	37,8%	33,8%	30,7%	26,7%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 15%]	59,7%	54,2%	53,9%	56,2%	58,2%	60,3%	63,2%	66,4%	69,0%	72,6%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	27,8%	33,5%	31,2%	29,0%	27,1%	25,2%	22,7%	20,1%	18,1%	15,6%

Scenario 5. Slecht weer

DAEB										
ICR DAEB [min 1,4]	1,74	1,42	1,39	1,38	1,55	1,7	1,7	2,07	2,33	2,49
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 85%]	45%	56%	51%	48%	46%	43%	40%	36%	34%	30%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 15%]	59%	53%	53%	56%	58%	60%	62%	65%	68%	71%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	29%	36%	33%	31%	29%	27%	25%	22%	20%	18%