



Woningstichting Nieuwkoop

BEGROTING 2026

Postadres

Postbus 122

2420 AC Nieuwkoop

De Verbinding 10

2421 EX Nieuwkoop

info@wst-nieuwkoop.nl

www.wst-nieuwkoop.nl

Inhoudsopgave beleidsvoornemens

INLEIDING	3
1. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN	4
2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD	6
3. PROJECTEN NIEUW- VERBOUW,	8
4. PROFESSIONELE ORGANISATIE	8
Bijlage: Leidraad Aw	13

Inhoudsopgave begroting

5. BEGROTING 2025 DAEB EN NIET-DAEB	18
6. MEERJARENBEGRADING 2026-2035 DAEB EN NIET-DAEB	21
7. MEERJARENBEGRADING 2026-2035 DAEB	22
8. MEERJARENBEGRADING 2026-2035 NIET-DAEB	23
9. PROGNOSE KASSTROMEN 2026-2035 DAEB EN NIET-DAEB	24
10. PROGNOSE KASSTROMEN 2026-2035 DAEB	25
11. PROGNOSE KASSTROMEN 2026-2035 NIET-DAEB	26
12. KENGETALLEN BEGROTING 2026 EN 2025	27
13. GRAFIEKEN KENGETALLEN BEGROTING 2026	28
14. PROJECTENOVERZICHT NIEUWBOUW	30
15. ONTWIKKELING BEZIT DAEB	31
16. ONTWIKKELING BEZIT NIET-DAEB	33
17. GEHANTEERDE PARAMETERS	35
18. DRIECOMPARTIMENTENMODEL: UITKOMSTEN TOTAAL DAEB	36
19. DRIECOMPARTIMENTENMODEL: UITKOMSTEN PER VHE	41
20. OVERZICHT UITKOMSTEN DRIECOMPARTIMENTENMODEL	45
21. SCENARIO-ANALYSE	47
22. UITKOMSTEN SCENARIO'S	52

Beleids- voornemens 2026

INLEIDING

In 2025 is de verkenning naar een fusie met Woondiensten Aarwoude en WYwonen in gang gezet. Eind 2025 wordt naar verwachting een definitief besluit tot fusie genomen. 2026 wordt het jaar waarin de fusie organisatorisch zijn beslag moet krijgen. En ondertussen gaat het werk `gewoon` door. Tijdens de verbouwing blijft de winkel open, heet dat. Het zal veel inspanning van de organisatie vragen.

Onze meerjarenonderhoudsbegroting is weer op een goede conditiemeting gebaseerd. En geeft daarom veel meer houvast dan de vorige. De conditiescores zijn over het algemeen goed, waardoor de onderhoudsuitgaven in lijn blijven met wat we tot nu toe verwachtten.

De Kampenbuurt (ca. 50 woningen) wacht voor de tweede maal een forse ingreep met de dakvervangning. Dit project staat onder forse tijdsdruk omdat het voor juni moet worden opgeleverd. Alle zeilen worden bijgezet. Daarnaast worden 34 woningen aan de Elzenstraat en de Halve Roe verbeterd.

In 2026 start het nieuwbouwproject Koetshuisplantsoen. Hiervoor zijn de bouwrijpwerkzaamheden al begonnen in 2025. Verder wordt in 2026 de oplevering van de 14 Smartwoningen in Buytewech-Noord verwacht. Verder neemt WSN zelf geen nieuwbouw meer in voorbereiding omdat de financiële ruimte ontbreekt.

In de regio Holland Rijnland wordt met collega-corporaties de solidariteitsgedachte verder geconcretiseerd, waardoor we met elkaar wel het beoogde aantal nieuwbouwwoningen van 13.000 voor 2030 kunnen realiseren, wetende dat het geld niet altijd voor handen is op de plek waar de woningen kunnen worden gebouwd. De woningnood blijft ook in onze regio onverminderd hoog.

September 2025

Christoffel Klap

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 2024 een nieuw Koersplan vastgesteld. Vooralnog wordt geconstateerd dat WSN nog steeds 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. De laatste nieuwbouwprojecten zijn daarop gericht. Ook voor de komende jaren voorzien wij geen wijziging in beleid hierin. Wel willen wij meer de ontmoeting tussen huurders organiseren, dus ook in het ontwerp van onze nieuwbouwcomplexen.
- De tot en met 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. Ook heeft de huurverlaging van 2023 ervoor gezorgd dat ca. 25% van onze huren in de prijscategorie betaalbaar is gekomen. In 2025 is duidelijk geworden dat de investeringsmogelijkheden van WSN beperkt waren tot de lopende nieuwbouwprojecten en er geen ruimte meer bleek voor nieuwe nieuwbouwprojecten. Hierdoor is zelfstandig uitvoeren van de wensportefeuille niet langer mogelijk en zoekt WSN voor de toekomstige investeringen naar samenwerking met collega-corporaties, bij voorkeur WDA en WYwonen.
- Door verkoop en terugkoop van de juiste woningen wordt in kleine aantallen per jaar verder vormgegeven aan de wensportefeuille. Daarnaast wordt gekeken of vanuit het oogpunt van technisch onderhoud het gewenst is een woning in bezit te houden (de enkeling in een rijtje).
- WSN blijft haar egz-woningen in Woerdense Verlaat na leegkomst verkopen.
- Van de woningvoorraad is circa 30% bestemd en geschikt voor ouderen. WSN spant zich in om dit aandeel in de komende jaren te verhogen. Er zal onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheid van het splitsen van een eengezinswoning in appartementen.
- 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

- Het project Koetshuisplantsoen (22 appartementen en 9 grondgebonden woningen) kan na jaren van voorbereiding en maanden van voorbelasting van de grond eindelijk van start.
- Op de locatie Buytewech-noord zullen wij 14 sociale huurwoningen turn-key afnemen. Het voornemen is om de eerste paal voor deze 14 turn-key woningen al in 2025 te slaan. We lopen daarvoor met deze 14 woningen vooruit op de rest van het project Buytewech-Noord.
- Door bij oplevering van nieuwbouw lokaal maatwerk te gebruiken wordt de doorstroming bevorderd. Er dient opgemerkt te worden dat wij voor de komende jaren reeds door ons contingent lokaal maatwerk heen zijn. Vanwege het succes van deze regeling, zijn wij voorstander van verruiming van het contingent.
- Door meer gebruik van voorrangcriteria wordt doorstroming bevorderd binnen de mogelijkheden van lokaal maatwerk. Hierdoor huisvest WSN meer starters dan voorheen en kunnen meer senioren passend wonen. Zowel de gemeente als de rijksoverheid scharen zich achter dit beleid 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. Indien een huurder meer biedt dan de taxatieprijs wordt de woning niet in de vrije verkoop aangeboden.
- WSN bevordert de doorstroombmogelijkheden van huishoudens met een hoger inkomen. Zo krijgen huurders met een hoger inkomen die een sociale huurwoning van WSN achterlaten voorrang bij toewijzing van vrijesectorwoningen.

- In de prestatieafspraken zijn wij overeengekomen dat wij inzetten op een zo hoog mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging om doorstroming te bevorderen.
- Het voornemen is om de samenwerking met de gemeente, WDA en WYwonen te verstevigen om doorstroming nog verder te bevorderen en ook naar bezit van andere corporaties te stimuleren.

Betaalbaarheid sociale huurwoningen

DAEB portefeuille

- In basis verhuren wij alle DAEB-woningen aan de primaire doelgroep, waarbij er per project de best passende keuzes gemaakt worden, die aansluiten bij de lijst van woningzoekenden. Minimaal 95% hiervan wijzen wij passend toe aan mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag.
- WSN volgt de afspraken van de Nationale Prestatieafspraken in overleg met de gemeente Nieuwkoop. De huurverlaging in 2023, tezamen met de oplopende rente, bouwkosten en inflatie heeft gevolgen gehad voor onze investeringscapaciteit in de toekomst. Dit beeld is niet alleen bij ons zo.
- Bij doorstroming naar daarvoor aangewezen seniorencomplexen passen we, indien mogelijk en de beschikbaarheid van Lokaal Maatwerk, een vorm van oude huur + €50 = nieuwe huur toe. Deze regeling is inmiddels staand beleid. Ook de gemeente en de HBV zijn hier warm voorstander van.
- Wij zijn van mening dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Om de doorstroming te bevorderen willen wij ook in 2026 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 worden de woningen met E, F en G-label naar voren gehaald.

Niet-DAEB portefeuille

- WSN koestert haar kleine segment vrije sector huurwoningen en zal ca. 77 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 188 eenheden.
- Eerder waren wij voornemens om ook kleine aantallen Niet-Daeb woningen aan ons nieuwbouwprogramma toe te voegen. Het arrest van Didam heeft daar vooralsnog een stokje voor gestoken. Inmiddels is de wetgeving rondom middenhuur tot de (nieuwe definitie van de) liberalisatiegrens aangepast en kan het voornemen weer in overweging genomen worden, waar dat passend is voor de opgave en de behoefte.
- De voorraad vrijesectorwoningen 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 WIJdeZorg en Stichting Huiskamer Noorden.
- Wij koesteren en behouden ons maatschappelijk vastgoed zoals Kaleidoskoop en de gemeenschappelijke ontmoetingsruimten zoals de huiskamer in Noorden, Vijverhof en de gemeenschappelijke zaal in het seniorencomplex Roodborstlaan.
- Samen met de gemeente en de collega corporaties houden wij de woonbehoeften in de gaten die volgen uit de verdere vermaatschappelijking van de zorg en dan met name de vraag naar geclusterde seniorenwoningen met zorg en/of gemeenschappelijke ruimte en zogenaamde spoedzoekers.

Voorkomen huisuitzetting, overlast en tegengaan woonfraude

- Overlast en illegale praktijken waaronder woonfraude pakken wij ook in 2026 aan. Het convenant Voorkomen woonoverlast dat in 2021 werd opgesteld geeft duidelijkheid over onze taak en die van partijen in ons maatschappelijk netwerk. Dit convenant voldoet vooralsnog.
- Sinds 2024, voortkomend uit ons voornemen om vaker de ontmoeting tussen huurders onderling en met ons als verhuurder te organiseren, zijn wij gestart met nazorgbezoeken, samen met de HBV, bij nieuwe huurders, enkele maanden na intrek van de nieuwe woning. We wijzen ze dan op de HBV, beantwoorden vragen en maken ook duidelijk wat wij van hen als huurder verwachten qua goed huurderschap. Dit bevalt ons en de HBV goed en daar gaan wij ook mee verder.
- Met het nieuwe Koersplan hebben wij besloten: Wij gaan vaker de wijk in, zijn zichtbaar en aanspreekbaar en organiseren ontmoetingen met ons en tussen huurders onderling. Ook geven we nog meer vorm aan participatie dan voorheen.
- 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. Hoewel er een nieuw Koersplan (2024-2028) is vastgesteld, heeft dit geen noemenswaardig effect op de portefeuillestrategie. We zetten nog steeds in op meer starters- en seniorenwoningen. De trend dat onze doelgroep steeds meer uit 1- en 2-persoonshuishoudens bestaat, zet zich onverminderd voort. Ook de uitbreiding in of het terugtrekken uit bepaalde kernen is ongewijzigd gebleven, evenals de huurklassen waarin we willen groeien. Ons beleid om grote woningen over te hevelen naar de Niet-Daeb-tak blijft ook ongewijzigd. Daarnaast wordt overwogen om grote woningen te splitsen. Ook qua verduurzaming blijven wij m.n. koersen op het terugdringen van energieverbruik. De wijzigingen in onze koers hebben meer te maken met de nabijheid van onze huurders en niet zo zeer met een wijziging in het portefeuillebeleid. Begin 2025 is het gehele bezit door middel van een NEN2767 conditiemeting opnieuw in kaart gebracht.
- Op basis van deze conditiemeting volgens de NEN2767 liggen de conditiescores per complex voor het merendeel tussen de 2 en 3 (op een schaal van 1 tot 6, waarbij 1=uitstekend en 6=zeer slecht). Voor het gehele bezit van Woningstichting Nieuwkoop wordt gestreefd naar een minimale complexscore van 3. Complexen die hier niet aan voldoen, zijn of worden opgenomen in de meerjaren investeringsbegroting Groot Onderhoud.
- In 2026 staan de volgende complexen op de nominatie voor Groot Onderhoud: SC212C (16 woningen) in de Elzenstraat en C2241 (18 woningen) studio's aan de Halve Roe.
- Het planmatig onderhoud zal zich vooral concentreren rond schilderwerk, dilatatie, brugvoegen vervangen bij de Vijverhof en Kaleidoskoop, parketvloer renoveren Kaleidoskoop en 70 stuks HR Ketels, 23 stuks MV Boxen en 17 keukens vervangen.

Duurzaamheid

- Door de Wet Natuurbescherming en de trage afhandeling door de Omgevingsdienst Haaglanden heeft WSN vertraging opgelopen in haar verduurzamingsambitie. Er is veel ondernomen, zowel door WSN, HRW als de gemeente om de Omgevingsdienst sneller te laten werken, maar dit heeft niet geholpen. WSN houdt er in haar projecten nu rekening mee dat de doorlooptijd van de Omgevingsdienst om vergunningen af te geven lang is.
- In 2023 heeft WSN reeds een gemiddeld energielabel B behaald. De woningen met een E, F of G-label maken deel uit van de geplande groot onderhoudsprojecten. Deze projecten staan gepland voor de periode 2025 t/m 2028. De planning voor verduurzaming is aangepast om de laatste woningen met een E en F-label aan te pakken (G-woningen heeft WSN niet meer).
- Voor 9 woningen is de doelstelling om de woning te verkopen. Als deze tijdig worden verkocht hoeven deze niet te worden verduurzaamd. Voor de investeringsbegroting van 2027 zal bekeken worden of deze woningen opgenomen moeten worden in de planning om toch verduurzaamd te worden indien deze niet verkocht zijn. 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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gerealiseerd met de daarin opgenomen normen ten aanzien van de energieprestatie (BENG).
- Reeds vanaf 2018 wordt nieuwbouw gasloos gerealiseerd. Doordat wij relatief veel nieuwbouw toevoegen, groeit ons percentage gasloos hierdoor gestaag.
- Naast maatregelen die gericht zijn op energiebesparing draagt WSN ook bij aan duurzaamheid door het gasloos verwarmen van energie voor haar woningen, bedrijfsruimten en eigen kantoor in Vaartsche Hoek.
- 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. Een aantal projecten zijn reeds voorzien van zonnepanelen. WSN is voornemens om elke huurder een aanbod te doen voor het plaatsen van zonnepanelen voor zover het dak van de woning zich daar technisch gezien voor leent. Helaas is de animo onder huurders gedaald door interventies en voornemens van de overheid en energiebedrijven. Dat maakt echter niet dat WSN stopt met het aanbieden van zonnepanelen. Het project zal gezien de omvang doorlopen in de komende jaren.
- Eind 2023 is de Warmtevisie van de gemeente vastgesteld. De gemeente richt zich met name 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 woningvoorraad. We verwachten in 2029 een groter deel van onze voorraad gasloos te hebben door uitbreiding van de woningvoorraad. (Het huidige aantal gasloos is 105 woningen, de in hoofdstuk 1 besproken nieuwbouw wordt hieraan toegevoegd). Verder zijn we in lijn met de Warmtevisie van de gemeente bezig met isoleren van onze woningen en zoals vermeld met zonnepanelen op de daken van onze woningen.
- In de Nationale prestatieafspraken werd benadrukt dat ernaar moet worden gestreefd om in 2024 tot uitvoeringsplannen voor het aardgasvrij maken te komen. De gemeente onderzoekt op dit moment nog steeds de mogelijkheden, maar deze lijken beperkt gezien de afwezigheid van goede warmtebronnen en het beperkte electriciteitsnetwerk. Er zijn, zo lijkt het, maar enkele locaties geschikt voor een warmtenet en deze liggen niet in het werkgebied van WSN. Het uitbreiden van het electriciteitsnetwerk lijkt niet op korte termijn te kunnen plaatsvinden. Wij kunnen daardoor nog geen concrete plannen maken. Wel houden wij goed contact met de gemeente over dit onderwerp. In 2025 hebben wij aan diverse workshops deelgenomen over het warmteprogramma van de gemeente. Maar vooralsnog gaan wij door met onze no-regret maatregelen. Aansluitend op de planning van de gemeente 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. Vooruitlopend daarop hebben wij een aanname gedaan van de te verwachten kosten per woning en dit in de MJOB (op de langere termijn) opgenomen.

Een veilige woning en woonomgeving

- Bij mutatie, groot onderhoud en nieuwbouw wordt basiskwaliteit hang- en sluitwerk aangebracht (PKVW).

- WSN voert in 2026 met alle betrokken partijen (gemeente Nieuwkoop, politie, HBV en WSN) net als in 2025 in plaats van één, twee wijkschouwen uit, waarvan één in de avond. Hierbij komen de onderwerpen veiligheid, groenvoorzieningen, onderhoud van openbare ruimte en woningen voorbij. De HBV wijst elk jaar de gewenste wijken aan. Opvolging van de uitkomsten wordt in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen opgepakt.

3. PROJECTEN NIEUW- VERBOUW

Nieuwbouw

- De bouw van de 31 woningen op het Koetshuisplantsoen gaat in 2026 (eindelijk) van start. Al in 2025 is er begonnen met het bouwrijp maken van het terrein. Als grondeigenaar is WSN hiervoor zelf opdrachtgever. WSN heeft een bouwteamovereenkomst met Vink Bouw uit Nieuwkoop gesloten, waarin de intentie is vastgelegd om Vink Bouw de bouwopdracht te gunnen. Koetshuisplantsoen bestaat uit vier kleinschalige appartementengebouwen met totaal acht seniorenappartementen op de begane grond en daarboven 14 startersappartementen. Daarnaast komen er twee blokken grondgebonden seniorenwoningen. De bouw loopt door tot in 2027.
- In Buytewech-Noord wordt in 2026 de oplevering verwacht van 14 Smartwoningen, die WSN turn-key afneemt van Ontwikkelcombinatie Timpaan LATEI, gerealiseerd door Vastbouw uit Rijssen. Smartwoning is een bouwconcept van Vastbouw en Timpaan en bestaat uit rug-aan-rug grondgebonden driekamer starterswoningen van twee bouwlagen.
- Verder heeft WSN onvoldoende investeringscapaciteit om nieuwe nieuwbouwprojecten te starten. Voor de lopende nieuwe initiatieven, zoals Buytewech-Noord Eiland 1 en 2, Driekoppenland fase 3, Ter Aar Noordoost en mogelijk Buytewech-West, wordt de samenwerking met WDA en WYwonen gezocht.

4. PROFESSIONELE ORGANISATIE

Dienstverlening

- WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden en blijft ook in 2026 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). Deze 8 halen wij alleen bij onze reparatieverzoeken. Met het nieuwe Koersplan 2024-2028 liggen er weer kersverse plannen klaar om de huurder en woningzoekende meer te betrekken en te verbinden. Met WSN maar ook met elkaar. Samen met de HBV zijn verschillende initiatieven al gestart. Ook met WDA wordt de samenwerking stevig aangetrokken om meer met elkaar te doen richting de huurders. Hiervoor verwijzen we naar het Koersplan en de bijlagen. Sinds 2023 ontvangen de meeste huurders de nieuwsbrief digitaal. In 2024 en 2025 hebben we daar weer stappen in gemaakt en ook in 2026 streven we ernaar nog meer huurders digitaal te kunnen bereiken. Van de kleine corporaties zitten wij erg hoog met digitale postverwerking. Dit gaan wij nog verder uitbreiden middels het koppelen van sjablonen binnen ons ERP-systeem naar onze digitale postverwerker.
- 2025 stond in het teken staan van het verder smeden van een hecht en enthousiast team, met volop verbinding met de huurders, waarvan de eerste contouren reeds zichtbaar zijn. In 2026 zal WSN zich richten op een hechtere samenwerking met WDA en WYwonen.

Samenwerking met partners

- Met onze Groene Hart-partners Woondiensten Aarwoude en WYwonen hebben we besloten om de bestaande samenwerking uit te breiden naar een verkenning tot fusie. De RvC's hebben hun steun daarvoor uitgesproken en eind 2025 wordt naar verwachting het fusiebesluit genomen.

Met de krachtige corporatie die dan ontstaat kunnen we de ambities die we gezamenlijk hebben en andere zaken die op ons afkomen goed aan;

- Samen met de HRW-corporaties werken aan het concretiseren van het solidariteitsprincipe. De werkorganisatie van HRW is veel steviger geworden.
- In 2025 zullen we de prestatieafspraken maken voor het tijdvak 2026-2030. Deze zullen eind 2025 gereed zijn. Hierin werken we samen met de gemeente, WDA en Hof wonen en de daaraan gelieerde bewonersbelangenverenigingen.
- Wij hebben met het nieuwe Koersplan de banden met de HBV verder aangetrokken. Zo gaan we gezamenlijk op huurdersbezoek en zijn er ideeën om de ontmoeting tussen huurders onderling en met WSN te organiseren. WDA is hier ook bij betrokken.
- Zoals in de inleiding aangegeven, willen wij door middel van participatie van onze huurders, maar ook woningzoekenden en inwoners van Nieuwkoop hen meer onderdeel laten uitmaken van onze plannen. Dit gaan wij vormgeven door middel van verschillende ideeën. Hiervoor wordt verwezen naar het Koersplan.

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 en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

Gezonde basis

- De plannen die in de beleidsvoornemens zijn beschreven zijn meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 10 jaar (t/m 2035) betreft dit:
 - Investerings van ca. € 10 miljoen in Nieuwbouw en ca. € 17 miljoen in Woningverbeteringen;
 - Bij 242 woningen worden woningverbeteringen en bij 120 asbestsaneringen uitgevoerd;
 - Wij realiseren 45 sociale en passende nieuwbouwwoningen
- Het financiële beleid van WSN is erop 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.
- Door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is in juli 2025 de jaarlijkse leidraad economische parameters dPi opgesteld. Woningcorporaties kunnen deze informatie gebruiken voor het opstellen van de begroting en de dPi 2025 (gebaseerd op de vastgestelde begroting) met de prognose voor 2025 tot 2035. De relevante parameters zijn de prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenstijging, leegwaardstijging en renteverwachting. Voor het opstellen van de begroting zijn de parameters uit deze leidraad gevolgd.

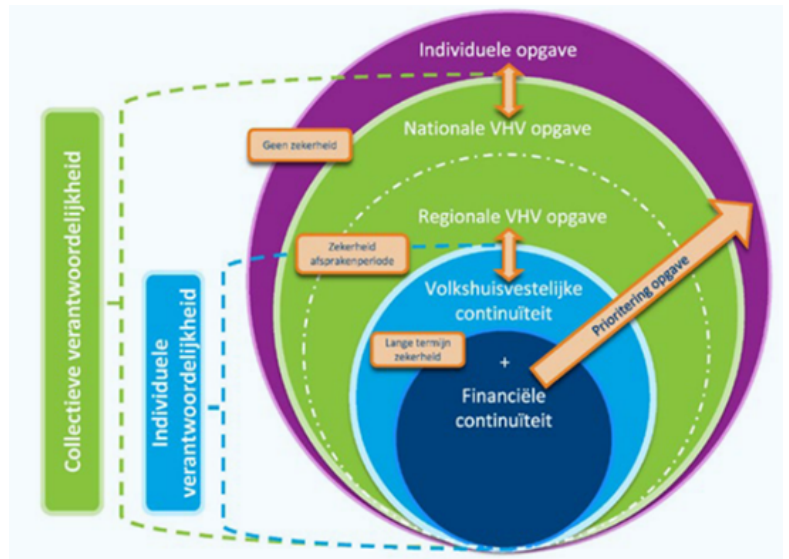
Duurzaam prestatiemodel

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 Koninkrijkrelaties 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"¹.

¹ Financiële actualisatie van de Nationale prestatieafspraken, 16 juni 2023, p. 7

De noodzaak om aandacht te besteden aan duurzaam presenteren van corporaties wordt steeds meer erkend, ook door WSW, Aw, VRO en Aedes. Het duurzaam prestatie­model is op sectorniveau als volgt uitgewerkt².

Op de financiële continuïteit (donkerblauw) wordt gestuurd met de bekende continuïteitsratio's. Nieuw is volkshuisvestelijke continuïteit (lichtblauw). Voor duurzaam presteren is het noodzakelijk dat de corporatie altijd voldoende financiële middelen heeft om de bestaande woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief in stand te houden. 'Altijd' wil zeggen dat het in stand houden van de bestaande woningvoorraad realiseerbaar moet zijn zonder dat de financiële positie verslechtert. Dit impliceert dat instandhouding financieel mogelijk moet blijven met een constante ICR en/of LTV. Aannemende dat er voor de instandhouding bij een constante ICR en/of LTV structureel voldoende middelen beschikbaar blijven, is er sprake van volkshuisvestelijke continuïteit.



Instandhoudingsopgave

Duurzaam presteren zoals geïntroduceerd door VRO, WSW, Aw en Aedes, gaat uit van het kwalitatief en kwantitatief in stand houden van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt rekening gehouden met uitgaven ten behoeve van noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

Vervolgens is bepaald wat er nodig is voor kwalitatieve en kwantitatieve instandhouding. Als onderdeel van het duurzaam prestatie­model is voor het eerst een minimaal noodzakelijke kwaliteit gedefinieerd door de sector. Voor duurzaam presteren is het noodzakelijk dat de corporatie altijd voldoende financiële middelen heeft om de bestaande woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief in stand te houden:

1. Goed en doelmatig onderhoud
2. Wegwerken E, F, G-labels
3. Isolatie op natuurlijke momenten
4. Niet-energetische verbeteringen om woning naar huidige eisen te brengen
5. Sloopnieuwbouwopgave 0,33% van de voorraad per jaar
6. Voortzetten huidige wet- en regelgeving/betaalbaarheidsbeleid
7. Voortzetten huidige leefbaarheidsbeleid

Om te bepalen of WSN in staat is om duurzaam te presteren, is het noodzakelijk om de instandhoudingsopgave voor uw corporatie te bepalen. Uitgaande van de op sectorniveau afgesproken reikwijdte van instandhouding gaat het erom de bedragen te bepalen voor de verschillende activiteiten die bij instandhouding uitgevoerd worden. Naarmate de instandhouding ruimer is ingevuld, is er minder financiële ruimte voor de volkshuisvestelijke opgaven, zoals uitbreidingsnieuwbouw.

Het DrieCompartimentenModel (ontwikkeld door finance ideas) is een methodiek om het duurzaam prestatie­model te visualiseren. Onderstaand volgt een uitleg van het DrieCompartimentenModel, het centrale kengetal: 'saldo volkshuisvestelijke continuïteit', beleidskeuzes van WSN en de relatie met het beoordelingskader van de toezichthouders.

² Duurzaam Prestatiemodel (DPM) | Rapport | Rijksoverheid.nl

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. De reguliere continuïteitsratio's (ICR, LTV, solvabiliteit) garanderen geen duurzaam prestatiemodel voor een woningcorporatie. Deze ratio's houden onvoldoende rekening met (instandhoudings)uitgaven die langjarig nodig zijn om de bestaande woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op het gewenste peil in stand te houden. Het Saldo volkshuisvestelijke continuïteit voorziet in deze leemte. Samen met de bekende ratio's stelt dit corporaties in staat te sturen op zowel financiële als volkshuisvestelijke continuïteit.

- ICR maakt inzichtelijk of de corporatie voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV maakt inzichtelijk of de waarde van de vastgoedportefeuille voldoende is ten opzichte van de nominale schuldpositie.
- Saldo volkshuisvestelijke continuïteit maakt inzichtelijk of er voldoende financiële middelen zijn om de bestaande woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief in stand te houden

ICR, LTV en Saldo volkshuisvestelijke continuïteit kleuren niet op hetzelfde moment rood. Welke ratio's het eerst kritisch worden, is afhankelijk van de (macro-economische) omstandigheden, de omvang van de middelen die nodig zijn om de volkshuisvestelijke continuïteit te behouden en het beleid dat een corporatie voert. Daarom is het Saldo volkshuisvestelijke continuïteit een noodzakelijke toevoeging aan de ratio's waarop een corporatie financieel stuurt.

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. beschikbare middelen voor instandhouding;
2. instandhoudingsuitgaven;
3. de overige volkshuisvestelijke inzet.

Elk compartiment kent zijn eigen financiële kader.

Het Saldo volkshuisvestelijke continuïteit is het verschil tussen de beschikbare middelen voor instandhouding en de uitgaven nodig voor de instandhouding. Als er nog additionele middelen zijn kunnen deze worden ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven, zoals extra verduurzaming/herstructurering en uitbreiding. Deze overige inzet beïnvloedt de financiële ruimte die in de jaren daarna beschikbaar is voor instandhouding.

Saldo volkshuisvestelijke continuïteit

Het Saldo volkshuisvestelijke continuïteit is het verschil tussen de beschikbare middelen voor instandhouding en de uitgaven nodig voor de instandhouding. Als er nog additionele middelen zijn kunnen deze worden ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven, zoals extra verduurzaming/herstructurering en uitbreiding. Deze overige inzet beïnvloedt de financiële ruimte die in de jaren daarna beschikbaar is voor instandhouding.

De norm voor het Saldo volkshuisvestelijke continuïteit is gelijk aan 0. Samen met de ICR en de LTV kunnen de volgende uitkomsten zich voordoen:

1. Saldo volkshuisvestelijke continuïteit < 0 en ICR of LTV zitten op de norm. Er is geen duurzaam prestatiemodel. De corporatie moet besluiten de kwaliteit of de kwantiteit van het bestaande bezit te verminderen. Het meest logische lijkt om geleidelijk te verkopen om de instandhouding van het resterende bezit uit te kunnen voeren.
2. Saldo volkshuisvestelijke continuïteit < 0 en ICR en LTV hebben nog ruimte tot de norm. Er is geen duurzaam prestatiemodel. Het benutten van de beschikbare ruimte in ICR en

LTV zal in de praktijk tot verdere verslechtering van het Saldo volkshuisvestelijke continuïteit leiden. Ook in deze situatie is het van belang ervoor te zorgen dat het saldo (op termijn) minimaal gelijk is aan de norm.

3. Saldo volkshuisvestelijke continuïteit > 0 en ICR of LTV zitten onder de norm. Er is geen sprake van financiële continuïteit. Het is zaak de financiële ratio's te verbeteren. Ook omdat het niet kunnen aantrekken van leningen een negatief effect heeft op het Saldo volkshuisvestelijke continuïteit.
4. Saldo volkshuisvestelijke continuïteit > 0 en ICR en LTV hebben nog ruimte tot de norm. Er is een duurzaam prestatie-model. Er is nog financiële ruimte om volkshuisvestelijke opgaven uit te voeren zonder dat de instandhouding van de woningvoorraad in het geding komt.

In deze begroting komen we uit op een Saldo volkshuisvestelijke continuïteit > 0 en hebben de ICR en LTV nog ruimte tot de norm. WSN heeft, op basis hiervan, dus een duurzaam prestatie-model. Kanttekening hierbij is dat we een beleidsarme begroting hebben met nauwelijks nog investeringen na 2028.

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 prestatie-model heeft.

Normering

WSN streeft naar een positief saldo volkshuisvestelijke continuïteit 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 volkshuisvestelijke continuïteit te hebben voordat er geen extra leningen meer aangetrokken kunnen worden. Als bij de corporatie het Saldo volkshuisvestelijke continuïteit 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 volkshuisvestelijke continuïteit, neemt WSN bijsturingmaatregelen. 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 prestatie-model. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de begroting.

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.

Bijlage: Leidraad Aw

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) behandelt in haar jaarlijkse 'Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting' de volgende onderwerpen waar zij in de meerjarenbegroting (MJB) extra aandacht voor vragen:

1. Realistisch investeringsprogramma

De realiseerbaarheid van de meerjarenbegroting is een cruciaal aspect om tot een goede beoordeling van de begroting te komen. Voor WSN is het in de praktijk van de afgelopen jaren niet altijd gelukt om de geprognosticeerde plannen volledig en volgens planning te realiseren. Door m.n. diverse externe afhankelijkheden (zoals het verkrijgen van vergunningen en aansluitingen op nutsvoorzieningen, het contracteren van partijen en de bijzondere marktomstandigheden) hebben wij de afgelopen jaren een lage realisatiegraad gerealiseerd. Ook voor de thans ingerekende projecten hebben wij geen 100% zekerheid dat wij al onze projecten volgens planning kunnen realiseren. Onze inschattingen en aannames zijn gemaakt op basis van de huidige stand van zaken en verwachtingen van de projectleiders.

Van de nieuwbouwprojecten zijn de projecten in de projectfasen Realisatie en Bouwvoorbereiding/aanbesteding in de meerjarenbegroting opgenomen. De in de eerste prognosejaren opgenomen kasstromen voor nieuwbouwprojecten betreffen de investering in de twee projecten uit het projectenoverzicht uit hoofdstuk 14.

De investeringen in de bestaande voorraad (woningverbetering, verduurzaming en onderhoud) zijn op een vergelijkbare manier ingeschat. Ook hier hebben wij te maken met onzekerheden door (natuur)wet en -regelgeving en marktomstandigheden die de inschatting moeilijker maken dan voor andere begrotingsposten.

2. Duidelijkheid over financiële grenzen en inzet vermogen

Risicobeleid en -beschouwing

Nu nationaal en regionaal de opgaven zijn uitgewerkt, is het voor de samenleving steeds meer van belang dat corporaties zich verantwoorden over de inzet van het vermogen en het aanhouden van buffers. De grote maatschappelijke opgaven brengen met zich mee dat corporaties, als er voldoende realiseerbare plannen zijn, een grotere risicobereidheid kunnen aanvaarden. De kaders van Aw/WSW blijven natuurlijk een randvoorwaarde. De risicobereidheid van de corporatie speelt ook een belangrijke rol bij de uitwerking van de 'inzet van vermogen'.

WSN wil haar financiële ruimte volledig inzetten ten behoeve van de volkshuisvesting voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht. WSN hanteert geen buffers ten opzichte van de grenswaarden van de relevante financiële ratio's zoals bepaald door Aw/WSW. Binnen de DAEB-tak zal vanaf 2027 de ondergrens van de ICR (1,4) worden benaderd. Vanaf 2029 is geleidelijk herstel zichtbaar. De niet-DAEB-tak zal waar nodig geld lenen aan de DAEB-tak maar kan geen dividend uitkeren omdat op termijn die middelen binnen de niet-DAEB tak nodig zijn voor woningverbeteringen en overhevelingen van DAEB-bezit aan de niet-DAEB-tak.

Voor WSN is het, net als voor de meeste woningcorporaties, in de praktijk van de afgelopen jaren niet altijd gelukt om de geprognosticeerde plannen volledig en volgens planning te realiseren. Ondanks onze inzet is het met alle externe afhankelijkheden en de bijzondere marktomstandigheden ook voor de komende jaren geen 100% zekerheid dat wij al onze projecten volgens planning kunnen realiseren. Dit zou kunnen betekenen dat de volgens de begroting bereikte grens niet of pas later

wordt bereikt. Als het financieel tegen zit zien wij voldoende mogelijkheden voor bijsturing (zie de onder 5 beschreven mogelijkheden).

Inzet van vermogen

In hoofdstuk 4 hebben wij de financiële ruimte aan de hand van het DrieCompartimentenModel beschreven. Inmiddels is bekend dat wij een fusie onderzoeken om samen met andere corporaties onze opgave te realiseren.

3. Zicht op relatie NPA, Woondeal, lokale prestatieafspraken en meerjarenbegroting

Zowel WSN als WDA hebben een bod gedaan aan de gemeente Nieuwkoop. Hierna hebben overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente, WSN, WDA en de gezamenlijke huurdersbelangenverenigingen. Geconstateerd werd dat er geen voornemens voor 2025 zijn, die niet al in de meerjarige prestatieafspraken (t/m 2025) zijn opgenomen. Gezamenlijk is daarom besloten dat een addendum op de huidige meerjarige prestatieafspraken niet nodig is. In 2025 worden nieuwe meerjarige prestatieafspraken met elkaar gemaakt.

Prestatieafspraken zijn gemaakt over de toevoeging van nieuwe woningen. In de tabel zijn dan ook deze aantallen overgenomen. Tot en met 2025 liggen er meerjarige prestatieafspraken. Voor de periode 2026-2029 worden volgend jaar nieuwe meerjarige afspraken geformuleerd. Ten aanzien van de netto toevoeging van nieuwe woningen lopen we achter op de prestatieafspraken door vertraging in het nieuwbouwprogramma.

De Nationale Prestatieafspraken bevatten doelstellingen op het gebied van verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad, waaronder "huurwoningen met energie labels E, F en G", "huurwoningen met een conditielabel 5 of 6" en "een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid".

Ten aanzien van de verduurzaming van E/F/G-labels lopen we voor op de prestatieafspraken.

	Forecastjaar	Eerste prognose jaar	Tweede prognose jaar	Derde prognose jaar	Vierde prognose jaar	Vijfde prognose jaar
Verduurzaming	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aantal zelfst. woonruimte - label E	24	9	5	-	-	-
Aantal zelfst. woonruimte - label F	15	6	6	-	-	-
Aantal zelfst. woonruimte - label G	-	-	-	-	-	-
Aantal E/F/G-labels dPi	39	15	11	-	-	-
Aantal E/F/G-labels resterend conform prestatieafspraken	46	-	-	-	-	-

Conditielabel 5 en 6

In 2025 is er door een onafhankelijk partij het hele woning bezit van WSN opgenomen. In de meest recente conditiemeting kwamen een paar complexen voor met op elementen een score lager dan 4. WSN heeft in 2025 meteen actie ondernomen en inmiddels is dit opgelost of in de planning verwerkt.

Loden leidingen

Loden leidingen heeft WSN niet in haar bezit.

Vocht- en schimmelproblematiek

Vocht- en schimmelproblematiek wordt direct aangepakt. Voorafgaand aan projecten wordt hier eveneens nog extra aandacht aan besteed. Een verhoogde kierdichting en andere ventilatiesystemen zouden de vochtthuishouding in een woning kunnen beïnvloeden en na renovatie tot problemen kunnen leiden. Bij Groot Onderhoud is extra aandacht voor de dampdichtheid van de begane grond vloer.

Asbest

Asbestsanering wordt door de grote impact die het heeft doorgaans aangepakt bij mutatie of groot onderhoud. Veelal betreft het asbestriolering en asbesthoudende vloerbedekking. Daar waar asbest is geconstateerd zijn stickers aangebracht. Bij Groot Onderhoud wordt hier ook extra aandacht aan besteed.

Brandveiligheid

Brandveiligheid richt zich op een aantal aspecten. Allereerst de rookmelders. Het belang van het aanwezig zijn van een rookmelder wordt nog niet door alle huurders erkend. Op dit moment reageert ongeveer een kwart van onze huurders niet op telefoontjes en kaartjes in de bus. Voor 2025 wordt nogmaals een poging gedaan en proberen we de resterende huurders te voorzien van rookmelders. Energiewacht controleert in de woning bij het uitvoeren van cv onderhoud of er een rookmelder aanwezig is. Indien er geen rookmelder aanwezig is installeren zij direct een rookmelder. Tevens wordt een brandveiligheidsscan uitgevoerd naar vluchtwegen, obstakels in vluchtwegen en opstelplekken van scootmobielen.

4. Inzicht in onderhoud

In 2025 is er door een onafhankelijk partij het hele woning bezit van WSN opgenomen. De uitkomsten zijn verwerkt in de meerjarenbegroting.

Kostenontwikkeling in de sector

De kostenontwikkeling in de sector is voor wat betreft onderhoud grotendeels autonoom. De energiecrisis alsmede de tekorten aan arbeidskrachten spelen landelijk en hebben een stijging van de kosten teweeggebracht. Op functieniveau is er samenwerking met de corporaties in de regio en met name met Woondiensten Aarwoude in de gemeente Nieuwkoop.

Directeur-bestuurders en managers hebben frequent overleg en vinden elkaar onder andere bij het monitoren en formuleren van de regionale prestatieafspraken. De kwaliteit verschilt bij corporaties onderling en binnen corporaties ook per project. Er is dus geen eenduidig kwaliteitsniveau te omschrijven. Per project gelden verschillende uitgangspunten. Dit varieert van NOM tot aan gasloos. WSN richt zich op een conditiescore van 3 of hoger en ten aanzien van verduurzaming op het verduurzamen van woningen op no-regret maatregelen en een label van D of hoger, resulterend in gemiddeld label B voor het gehele bezit. Een inconsistent overheidsbeleid ten aanzien van zonnepanelen heeft bij huurders het animo doen kelderen. Er is geen informatie beschikbaar over de kostenontwikkeling in relatie tot het kwaliteitsniveau.

5. Scenario's en varianten

De onzekerheid over 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 scenario's zijn opgenomen in hoofdstuk 21.

Als het financieel tegen zit zien wij voldoende mogelijkheden voor bijsturing. Wij kunnen zo nodig de volgende maatregelen nemen:

- Ambities aanpassen: Nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten goedkoper, schrappen of temporiseren
- Verkoopbeleid aanpassen: Verhogen aantal te verkopen woningen of verkoop BOG/MOG
- Portefeuillestrategie aanpassen: bij mutatie woningen overhevelen van DAEB-tak naar niet-DAEB-tak en voor vrije sector huur aanbieden
- Dividend uit niet-DAEB uitkeren voor DAEB-tak
- Verlagen onderhoudsuitgaven
- Verhoging streefhuren
- Verlagen beheerlasten
- Vermindering investeringen duurzaamheid
- Vermindering investeringen bestaand bezit
- Beroep doen op collega-corporaties met een ruimere investeringscapaciteit
- Wijziging portefeuillestrategie
- Verkoop niet-DAEB

Als het financieel meezit of de realisatie van nieuwbouw een periode vastzit kan een tijdelijke versnelling van het programma voor verduurzaming, woningverbetering en onderhoud een goed alternatief zijn.

Naast de in de scenarioanalyses opgenomen varianten met gewijzigde economische parameters hebben wij (gezien het fusievoornemen) geen varianten meer bepaald teneinde de wensportefeuille inzichtelijk te maken.

Begroting 2026

5. Begroting 2026 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2026	Begroting 2025	Jaarrek. 2024
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	10.437	9.641	8.874
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	754	887	683
3 Overige opbrengsten	409	288	380
Totaal bedrijfsopbrengsten	11.600	10.816	9.937
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	78	73	66
5 Onrendabele investeringen	9.738	3.620	573
6 Lonen en salarissen	1.027	980	854
7 Sociale lasten	166	153	131
8 Pensioenlasten	135	123	105
9 Onderhoudslasten	3.522	2.658	1.758
10 Leefbaarheid	10	10	7
11 Lasten servicecontracten	430	294	418
12 Overige bedrijfslasten	1.628	1.275	1.365
Totaal bedrijfslasten	16.734	9.186	5.277
Bedrijfsresultaat	-5.134	1.630	4.660
13 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	9.937	5.430	22.921
Financiële baten en lasten			
14 Rentebaten	23	50	96
15 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	69	120	139
16 Rentelasten	-2.320	-2.020	-1.704
Totaal financiële baten en lasten	-2.228	-1.850	-1.469
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.575	5.210	26.112
17 Vennootschapsbelasting	0	-878	-523
	0	-878	-523
Jaarresultaat	2.575	4.332	25.589

Toelichting op de begroting 2026
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Het huurverhogingspercentage in de begroting voor 2026 is 3,63%. Dit is het drie-jaars gemiddelde van de inflatie. 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 2026 is gerekend met de 'vrije verkoop' van 2 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 7 objecten die na terugkoop weer in verhuur worden genomen. In de begroting 2026 is ingeschat dat 5 woningen worden teruggekocht en weer worden doorverkocht en dat 1 woning weer in verhuur wordt genomen.

In 2026 worden net als vorige jaren bij mutatie bepaalde woningen overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB op grond van de portefeuillestrategie (in 2026 gaat het om een inschatting van 2 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 2026 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</i> 2026	<i>begroting</i> 2025
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	9.738	3.379
- Nieuwbouw	-	241
Totaal	<u>9.738</u>	<u>3.620</u>

9 Onderhoudslasten

	<i>begroting</i> 2026	<i>begroting</i> 2025
planmatig onderhoud	2.293	1.577
klachten-onderhoud	926	835
mutatie-onderhoud	292	236
onderhoudskosten VVE	11	10
totaal	<u>3.522</u>	<u>2.658</u>

Het planmatig onderhoud onder de onderhoudslasten 2026 bestaat uit het reguliere planmatig en contract onderhoud. Het planmatig onderhoud dat wordt meegenomen bij groot onderhoudsprojecten (woningverbetering) is opgenomen in de investeringsbegroting groot onderhoud (IGO). De begrote investering in 2026 hiervoor is € 10.134.000 en leidt tot een activering in plaats van een kostenpost. Hierbij is rekening gehouden met de definities voor onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose zoals vastgesteld door het Ministerie van BZK, Aw en WSW. Kosten van asbestsanering zijn in de begroting opgenomen als een investering voor een bedrag van €74.000.

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

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

	<i>begroting</i> 2026	<i>begroting</i> 2025
10 Leefbaarheid		
Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen:		
- Verbinding huurders	10	10
totaal	<u>10</u>	<u>10</u>

11 Lasten servicecontracten

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

	<i>begroting</i> 2026	<i>begroting</i> 2025
12 Overige bedrijfslasten		
huisvestingskosten	31	19
bestuurskosten	54	52
overige personeelslasten	247	121
fusiekosten	150	-
advieskosten	51	51
automatisering	219	188
algemene bedrijfslasten	118	129
Obligoverplichting WSW	91	79
belastingen en verzekeringen	573	550
accountant	72	65
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	8	8
overige kosten VVE	14	13
totaal	<u>1.628</u>	<u>1.275</u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2026 is t.o.v. de begroting 2025 per saldo € 353K hoger. Dit komt o.a. door begrote fusiekosten van €150K. Ook zijn de overige personeelskosten €126K hoger dan de begroting 2025, o.a. omdat verwacht wordt dat er meer inhuur nodig is dan vorig jaar begroot was. De automatiseringskosten zijn €31K hoger dan de begroting 2025 door m.n. nieuwe functionaliteit (uitbreiding Postex en Vastware). De belastingen en verzekering zijn €23K hoger dan de begroting 2025 omdat er nieuwbouw is toegevoegd aan het bezit. Tot slot zijn de accountantskosten verhoogd als gevolg van een structurele aanpassing van het budget door de extra werkzaamheden die de accountant moet verrichten.

13 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

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

14 Rentebaten

Voor de tijdelijk overtollige liquide middelen (voornamelijk niet-DAEB) is de renteopbrengst op basis van de verwachte korte rente in 2026 €23.000.

15 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden

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

	<i>begroting</i> 2026	<i>begroting</i> 2025
16 Rentelasten		
externe financiering	2.320	2.019
Borgstellingsvergoeding WSW	13	13
Agio Vestia lening	13-	12-
	<u>2.320</u>	<u>2.020</u>

17 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. Eern groot deel van de forse investeringen in woningverbeteringen in 2026 wordt fiscaal aangemerkt als kosten. Hierdoor is er fiscaal gezien een verlies in 2026 en geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

6. Meerjarenbegroting 2026-2035 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	10.437	11.054	11.701	12.180	12.685	13.165	13.637	14.098	14.548	15.041
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	754	774	441	695	1.144	974	515	782	421	706
3 Overige opbrengsten	409	418	428	440	453	467	481	495	509	523
Totaal bedrijfsopbrengsten	11.600	12.246	12.570	13.315	14.282	14.606	14.633	15.375	15.478	16.270
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiële vaste activa	78	77	81	107	75	42	42	38	38	38
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO+Asbest)	9.738	2.873	3.156	68	70	67	71	66	67	63
5c Onrendabele investeringen herclassificatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Lonen en salarissen	1.027	998	1.032	1.068	1.105	1.138	1.172	1.207	1.243	1.280
7 Sociale lasten	166	162	166	172	178	183	188	194	200	206
8 Pensioenlasten	135	131	135	140	145	149	153	158	163	168
9 Onderhoudslasten	3.522	3.246	3.456	3.119	3.739	3.803	2.690	3.562	3.949	3.812
10 Leefbaarheid	10	11	11	11	11	11	12	12	12	12
11 Lasten servicecontracten	430	439	449	462	476	490	505	520	535	549
12 Overige bedrijfslasten	1.628	1.465	1.491	1.533	1.621	1.619	1.652	1.685	1.716	1.748
Totaal bedrijfslasten	16.734	9.402	9.977	6.680	7.420	7.502	6.485	7.442	7.923	7.876
Bedrijfsresultaat	-5.134	2.844	2.593	6.635	6.862	7.104	8.148	7.933	7.555	8.394
13 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	9.937	10.327	10.996	11.151	10.899	10.645	10.686	10.608	11.015	11.592
Financiële baten en lasten										
14 Rentebaten	23	22	27	31	30	26	30	26	30	29
15 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	69	81	129	118	-127	18	13	45	84	-59
16 Rentelasten	-2.320	-2.660	-2.746	-2.697	-2.552	-2.461	-2.356	-2.254	-2.084	-1.917
Totaal financiële baten en lasten	-2.228	-2.557	-2.590	-2.548	-2.649	-2.417	-2.313	-2.183	-1.970	-1.947
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.575	10.614	10.999	15.238	15.112	15.332	16.521	16.358	16.600	18.039
17 Vennootschapsbelasting	-	-128	-348	-1.130	-1.090	-1.172	-1.469	-1.377	-1.376	-1.486
	-	-128	-348	-1.130	-1.090	-1.172	-1.469	-1.377	-1.376	-1.486
Jaarresultaat	2.575	10.486	10.651	14.108	14.022	14.160	15.052	14.981	15.224	16.553

7. Meerjarenbegroting 2026-2035 DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	8.643	9.132	9.652	10.000	10.347	10.660	10.963	11.239	11.502	11.691
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	516	573	414	598	1.344	1.048	554	736	678	1.114
3 Overige opbrengsten	321	328	336	345	355	366	376	386	397	407
Totaal bedrijfsopbrengsten	9.480	10.033	10.402	10.943	12.046	12.074	11.893	12.361	12.577	13.212
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	78	77	81	107	75	42	42	38	38	38
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5b Onrendabele investeringen woningverbeteringen (GO+ Asbest)	9.411	2.861	2.888	56	57	55	58	54	54	50
5c Onrendabele investeringen herclassificatie/aankoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Lonen en salarissen	905	879	909	938	967	992	1.017	1.042	1.067	1.088
7 Sociale lasten	147	142	146	151	156	160	164	168	172	175
8 Pensioenlasten	119	115	119	123	127	130	133	136	140	143
9 Onderhoudslasten	2.877	2.899	3.075	2.583	3.039	3.338	2.267	2.962	3.275	3.012
10 Leefbaarheid	10	11	11	11	11	11	12	12	12	12
11 Lasten servicecontracten	347	354	363	374	383	395	406	418	429	440
12 Overige bedrijfslasten	1.439	1.299	1.321	1.354	1.426	1.418	1.439	1.459	1.476	1.485
Totaal bedrijfslasten	15.333	8.637	8.913	5.697	6.241	6.541	5.538	6.289	6.663	6.443
Bedrijfsresultaat	-5.853	1.396	1.489	5.246	5.805	5.533	6.355	6.072	5.914	6.769
13 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	8.111	8.625	9.328	9.333	9.036	8.800	8.879	8.745	9.092	9.127
Financiële baten en lasten										
14 Rentebaten	11	11	12	13	14	14	14	14	14	13
15 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	92	100	137	92	-156	3	57	38	107	-78
16 Rentelasten	-2.334	-2.677	-2.789	-2.736	-2.587	-2.452	-2.309	-2.167	-1.912	-1.621
Totaal financiële baten en lasten	-2.231	-2.566	-2.640	-2.631	-2.729	-2.435	-2.238	-2.115	-1.791	-1.686
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	27	7.455	8.177	11.948	12.112	11.898	12.996	12.702	13.215	14.210
18 Resultaat niet-DAEB	2.548	3.087	2.660	2.959	2.681	3.025	3.073	3.214	2.940	3.387
17 Vennootschapsbelasting	-	-51	-185	-799	-767	-761	-1.014	-935	-930	-1.041
	2.548	3.036	2.475	2.160	1.914	2.264	2.059	2.279	2.010	2.346
Jaarresultaat	2.575	10.491	10.652	14.108	14.026	14.162	15.055	14.981	15.225	16.556

8. Meerjarenbegroting 2026-2035 niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	1.794	1.922	2.049	2.180	2.338	2.505	2.675	2.859	3.047	3.350
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	271	261	161	175	-	219	198	375	186	-
3 Overige opbrengsten	88	90	92	95	98	101	105	109	112	116
Totaal bedrijfsopbrengsten	2.153	2.273	2.302	2.450	2.436	2.825	2.978	3.343	3.345	3.466
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO+ Asbest)	327	12	268	12	12	12	13	13	13	13
5c Onrendabele investeringen herclassificatie	33	59	134	77	200	292	236	329	442	408
6 Lonen en salarissen	122	118	123	129	137	146	154	165	175	191
7 Sociale lasten	20	19	20	21	22	23	25	26	28	31
8 Pensioenlasten	16	16	16	17	18	19	20	22	23	25
9 Onderhoudslasten	645	347	381	536	699	465	423	599	675	800
10 Leefbaarheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Lasten servicecontracten	82	84	86	89	91	95	98	102	106	110
12 Overige bedrijfslasten	188	166	170	178	195	202	213	226	239	260
Totaal bedrijfslasten	1.433	821	1.198	1.059	1.374	1.254	1.182	1.482	1.701	1.838
Bedrijfsresultaat	720	1.452	1.104	1.391	1.062	1.571	1.796	1.861	1.644	1.628
13 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	1.826	1.703	1.669	1.817	1.862	1.845	1.807	1.863	1.923	2.465
Financiële baten en lasten										
14 Rentebaten	25	28	57	57	52	12	16	12	16	15
15 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-23	-19	-9	26	29	16	-43	7	-23	20
16 Rentelasten	-	-	-	-	-	-9	-46	-87	-173	-296
Totaal financiële baten en lasten	2	9	48	83	81	19	-73	-68	-180	-261
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.548	3.164	2.821	3.291	3.005	3.435	3.530	3.656	3.387	3.832
17 Vennootschapsbelasting	-	-77	-163	-331	-323	-411	-454	-442	-446	-444
	-	-77	-163	-331	-323	-411	-454	-442	-446	-444
Jaarresultaat	2.548	3.087	2.658	2.960	2.682	3.024	3.076	3.214	2.941	3.388

9. Prognose kasstromen 2026-2035 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	10.437	11.054	11.701	12.180	12.685	13.165	13.637	14.098	14.548	15.041
Overige ontvangsten	409	418	428	440	453	467	481	495	509	523
Rente baten	23	22	26	31	30	26	30	26	30	29
Totaal ontvangsten	10.869	11.494	12.155	12.651	13.168	13.658	14.148	14.619	15.087	15.593
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-1.328	-1.290	-1.333	-1.379	-1.427	-1.470	-1.514	-1.559	-1.605	-1.653
Onderhoud	-3.522	-3.246	-3.456	-3.119	-3.739	-3.803	-2.690	-3.562	-3.949	-3.812
Overige bedrijfskosten	-2.067	-1.913	-1.950	-2.006	-2.108	-2.120	-2.168	-2.216	-2.262	-2.309
Rente lasten	-2.064	-2.622	-2.686	-2.755	-2.602	-2.547	-2.419	-2.354	-2.180	-2.033
VPB	0	-128	-348	-1.130	-1.090	-1.172	-1.469	-1.377	-1.376	-1.486
Totaal uitgaven	-8.981	-9.199	-9.773	-10.389	-10.966	-11.112	-10.260	-11.068	-11.372	-11.293
Totaal operationele kasstroom	1.888	2.295	2.382	2.262	2.202	2.546	3.888	3.551	3.715	4.300
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoopontvangst bestaand bezit	735	950	618	1.184	816	804	361	1.191	420	378
Verkoopontvangsten na inkoop	2.069	1.351	1.518	956	2.889	2.296	1.086	1.642	1.097	1.658
Aankoop voor doorverkoop	-1.476	-881	-1.245	-658	-2.019	-1.626	-695	-1.241	-741	-1.089
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-10.208	-3.232	-3.281	-68	-70	-67	-71	-66	-67	-63
Herontwikkeling en nieuwbouw	-7.716	-2.273	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop VOV woningen voor verhuur.	-209	0	0	-393	-529	0	-272	0	-	-
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-16.830	-4.110	-2.415	996	1.062	1.382	384	1.501	684	859
Financieringsactiviteiten										
Nieuwe leningen	15.490	2.395	4.610	0	132	535	1.120	584	3.141	2.131
Aflossingen leningen O/G	-578	-578	-4.577	-3.258	-3.396	-4.463	-5.393	-5.639	-7.539	-7.289
Totaal financieringskasstroom	14.912	1.817	33	-3.258	-3.264	-3.928	-4.273	-5.055	-4.398	-5.158
Mutatie geldmiddelen	-30	2	-	-	-	-	-1	-3	1	1
Liquide middelen Primo	1.028	998	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	999	996	997
Mutatie	-30	2	-	-	-	-	-1	-3	1	1
Liquide middelen Ultimo	998	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	999	996	997	998

10. Prognose kasstromen 2026-2035 DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	8.643	9.132	9.652	10.000	10.347	10.660	10.963	11.239	11.502	11.691
Overige ontvangsten	321	328	336	345	355	366	376	386	397	407
Rente baten	11	11	12	13	14	14	14	14	14	13
Totaal ontvangsten	8.975	9.471	10.000	10.358	10.716	11.040	11.353	11.639	11.913	12.111
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-1.170	-1.137	-1.174	-1.212	-1.250	-1.281	-1.314	-1.346	-1.379	-1.406
Onderhoud	-2.877	-2.899	-3.075	-2.583	-3.039	-3.338	-2.267	-2.962	-3.275	-3.012
Overige bedrijfskosten	-1.796	-1.665	-1.694	-1.738	-1.821	-1.824	-1.857	-1.888	-1.917	-1.938
Rente lasten	-2.078	-2.639	-2.729	-2.794	-2.637	-2.541	-2.388	-2.271	-2.070	-1.777
VPB	-	-51	-185	-799	-767	-761	-1.014	-935	-930	-1.041
Totaal uitgaven	-7.921	-8.391	-8.857	-9.126	-9.514	-9.745	-8.840	-9.402	-9.571	-9.174
Totaal operationele kasstroom	1.054	1.080	1.143	1.232	1.202	1.295	2.513	2.237	2.342	2.937
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoopontvangst bestaand bezit	735	590	618	715	816	319	361	352	420	378
Verkoopontvangst verkoop aan niet-DAEB	671	1.009	1.232	1.594	2.047	2.318	2.682	2.805	4.686	3.480
Verkoopontvangsten na inkoop	1.207	940	385	956	2.889	1.843	582	998	526	1.658
Aankoop voor doorverkoop	-885	-620	-273	-658	-2.019	-1.231	-389	-677	-356	-1.089
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-9.845	-3.206	-2.991	-56	-57	-55	-58	-54	-54	-50
Herontwikkeling en nieuwbouw	-7.716	-2.273	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoop VOV woningen voor verhuur	-209	-	-	-393	-529	-	-272	-	-	-
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-16.067	-3.585	-1.054	2.133	3.122	3.169	2.881	3.399	5.197	4.352
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	15.490	2.395	4.610	-	-	-	-	-	-	-
Opname interne lening	462	1.152	1.030	924	-	-	-	-	-	-
Aflossingen leningen O/G	-578	-578	-4.577	-3.258	-3.397	-4.463	-5.393	-5.638	-7.539	-7.289
Aflossing interne lening	-392	-462	-1.152	-1.030	-924	-	-	-	-	-
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal financieringskasstroom	14.982	2.507	-89	-3.364	-4.321	-4.463	-5.393	-5.638	-7.539	-7.289
Mutatie geldmiddelen	-31	2	-	1	3	1	1	-2	-	-
Liquide middelen Primo	530	499	501	501	502	505	506	507	505	505
Mutatie	-31	2	-	1	3	1	1	-2	-	-
Liquide middelen Ultimo	499	501	501	502	505	506	507	505	505	505

11. Prognose kasstromen 2026-2035 niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034	Begroting 2035
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	1.794	1.922	2.049	2.180	2.338	2.505	2.675	2.859	3.047	3.350
Overige ontvangsten	88	90	92	95	98	101	105	109	112	116
Rente baten	25	28	57	57	52	12	16	12	16	15
Totaal ontvangsten	1.907	2.040	2.198	2.332	2.488	2.618	2.796	2.980	3.175	3.481
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-158	-153	-158	-167	-177	-188	-200	-213	-227	-247
Onderhoud	-645	-347	-381	-536	-699	-465	-423	-599	-675	-800
Overige bedrijfskosten	-270	-250	-256	-267	-286	-297	-311	-328	-345	-370
Rente lasten	-	-	-	-	-	-6	-31	-83	-110	-257
VPB	-	-77	-163	-331	-323	-411	-454	-442	-446	-444
Totaal uitgaven	-1.073	-827	-958	-1.301	-1.485	-1.367	-1.419	-1.665	-1.803	-2.118
Totaal operationele kasstroom	834	1.213	1.240	1.031	1.003	1.251	1.377	1.315	1.372	1.363
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoopontvangst bestaand bezit	-	361	-	470	-	485	-	840	-	-
Verkoopontvangsten na inkoop	862	411	1.133	-	-	453	504	644	571	-
Aankoop voor doorverkoop	-591	-261	-972	-	-	-395	-306	-564	-385	-
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-363	-26	-291	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13
Herontwikkeling en nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankopen vanuit DAEB	-671	-1.009	-1.232	-1.594	-2.047	-2.318	-2.682	-2.805	-4.686	-3.480
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal (des-)investeringskasstroom	-763	-524	-1.362	-1.136	-2.059	-1.787	-2.497	-1.898	-4.513	-3.493
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	-	-	-	-	132	535	1.120	584	3.141	2.131
Aflossingen leningen O/G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stortingen leningen U/G	-462	-1.152	-1.030	-924	-	-	-	-	-	-
Aflossingen leningen U/G	392	462	1.152	1.030	924	-	-	-	-	-
Dividend naar DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal financieringskasstroom	-70	-690	122	106	1.056	535	1.120	584	3.141	2.131
Mutatie geldmiddelen	1	-1	-	1	-	-1	-	1	-	1
Liquide middelen Primo	500	501	500	500	501	501	500	500	501	501
Mutatie	1	-1	-	1	-	-1	-	1	-	1
Liquide middelen Ultimo	501	500	500	501	501	500	500	501	501	502

12. Kengetallen

A. Begroting 2026

DAEB en niet-DAEB	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Onderpandratio	maximaal 70%	21%	25%	24%	23%	21%	19%	17%	15%	13%	11%	9%

DAEB	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	minimaal 1,40	1,80	1,50	1,41	1,41	1,44	1,45	1,50	2,05	1,98	2,12	2,64
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 30%	52%	46%	46%	47%	50%	54%	57%	61%	64%	68%	72%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 70%	52%	63%	61%	60%	56%	52%	48%	43%	38%	32%	27%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	25%	30%	29%	27%	25%	23%	21%	19%	16%	14%	11%

Niet-DAEB	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	46.795,13	204,83	44,91	16,66	13,29	6,25
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 30%	76%	78%	79%	81%	81%	81%	81%	80%	80%	76%	74%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	4%	5%	11%	14%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	3%	4%	8%	10%

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

B. Begroting 2025

DAEB en niet-DAEB	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Onderpandratio	maximaal 70%	22%	24%	27%	25%	23%	21%	20%	17%	15%	14%	12%

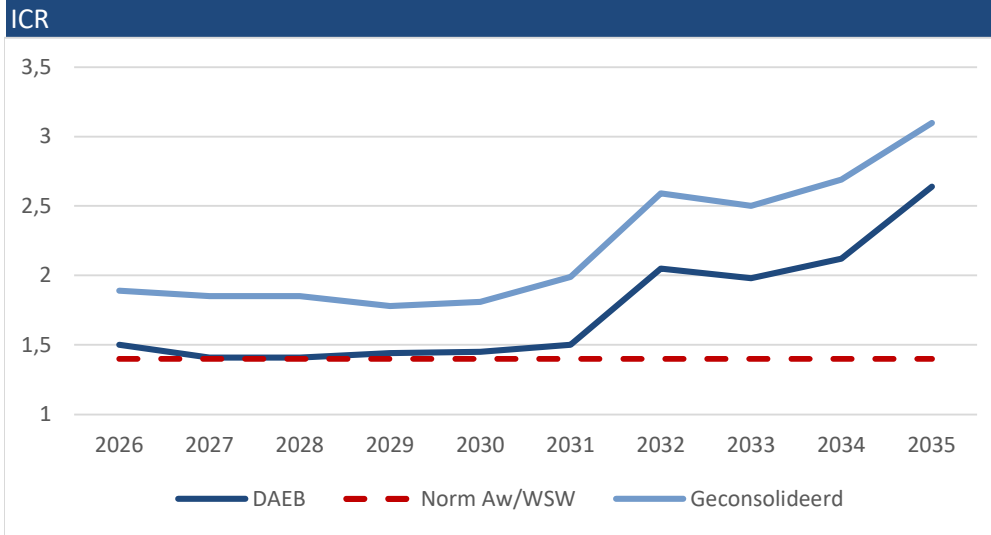
DAEB	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ICR	minimaal 1,40	1,17	1,49	1,43	1,42	1,43	1,44	1,71	1,84	2,03	2,19	2,53
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 30%	62%	57%	53%	53%	56%	59%	61%	64%	66%	69%	72%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 70%	39%	44%	51%	48%	45%	42%	39%	36%	32%	29%	25%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	26%	28%	31%	30%	27%	25%	23%	21%	18%	16%	14%

Niet-DAEB	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	26,79	16,15	16,39	11,57	7,02	7,14
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 30%	76%	77%	78%	79%	77%	76%	76%	75%	73%	73%	73%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	3%	5%	5%	7%	12%	12%	12%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	2%	4%	4%	5%	8%	8%	9%

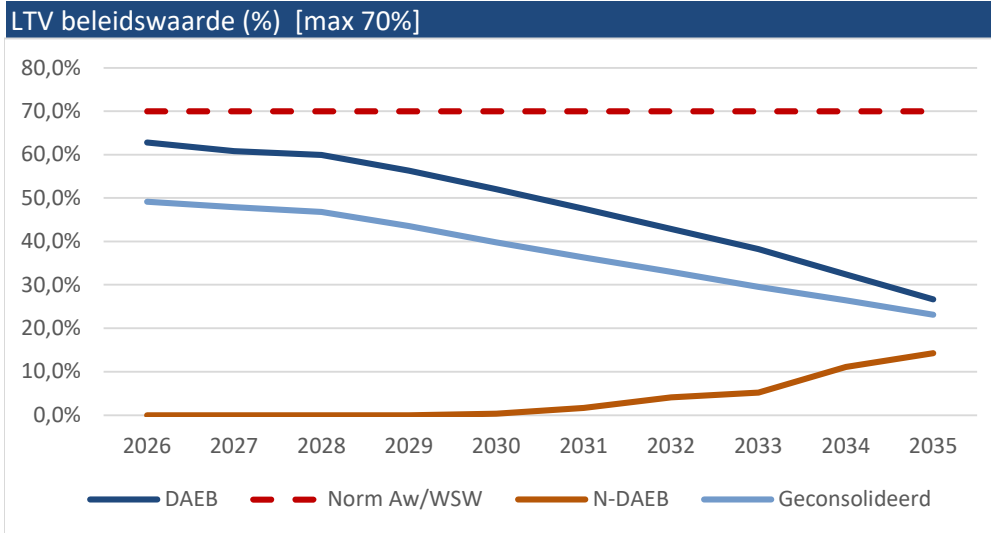
n.t.b.= niet te bepalen vanwege ontbreken externe financiering

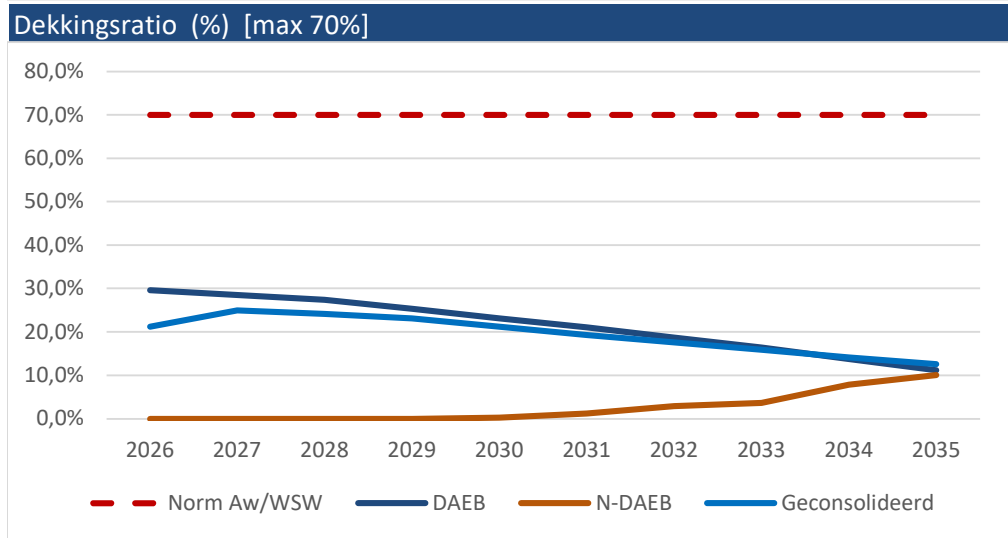
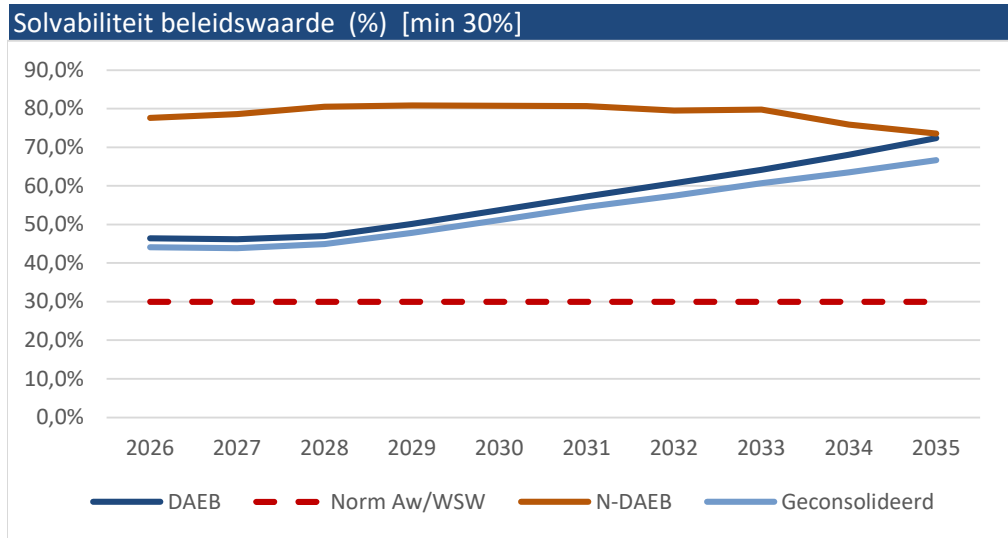
13. Grafieken

Financiële kengetallen meerjarenbegroting 2026-2035



Niet-DAEB is in bovenstaande grafiek niet meegenomen in verband met ontbreken financiering.





14. Projectenoverzicht Nieuwbouw

Project	Fase	Aantal Woningen	Totaal Stichtingskosten (prijspeil 2025)	Status grond (in bezit of nog aan te kopen)	Status vergunningen	Status	Rendabel (+)/ Onrendabel (-/-) deel investering		Onrendabel/ waardeverandering in jaar:
							Winst t.o.v. marktwaarde	Verlies t.o.v. marktwaarde	
Koetshuisplantsoen	Aanbesteding	31	€ 8.827.841	In bezit	Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning definitief	Bouwteam loopt, start bouw niet eerder dan 2026 i.v.m. verleggen kabel		€ -829.000	2025
Buytewech-Noord Starterswoningen OTL	Aanbesteding	14	€ 3.950.000	In bezit	Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning definitief	Bouw gestart september 2025		€ -73.000	2025

15. Ontwikkeling bezit DAEB

Overzicht aantallen DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop	74	74	72	71	69	67	67	65	63	63	64
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar	594	584	583	563	533	504	479	459	441	439	415
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens	250	259	280	277	298	324	329	340	349	347	365
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens	40	49	56	70	70	65	79	81	85	78	75
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf middenhuurgrens	-	3	4	9	15	20	20	23	23	23	23
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte	958	969	995	990	985	980	974	968	961	950	942
Aantal eenheden intramuraal zorgvastgoed	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Aantal eenheden maatschappelijk vastgoed	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Aantal eenheden bedrijfsruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden parkeergelegenheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal eenheden niet woonruimte	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
Totaal aantal eenheden	1.033	1.044	1.070	1.065	1.060	1.055	1.049	1.043	1.036	1.025	1.017

Nieuwbouw huur DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Totaal aantal nieuwbouw	63	14	31	0	0	0	0	0	0	0	0

Verkopen DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Totaal aantal verkopen	0	-2	-3	-2	-3	-2	-2	-1	-2	-1	-1

Overhevelingen van DAEB naar niet-DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Totaal aantal overhevelingen	-3	-2	-3	-3	-4	-5	-5	-6	-6	-10	-7

Terugkoop VOV in verhuur DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
TerugkoopVOV in verhuur	0	1	0	0	1	2	0	1	0	0	0

Overzicht energielabels DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A++++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A+++	76	90	121	121	121	121	121	121	121	121	121
A++	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
A+	46	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
A	239	282	280	303	303	299	296	292	287	281	276
B	203	239	273	272	270	270	269	267	267	267	267
C	259	214	204	187	185	184	183	184	183	179	177
D	77	57	44	45	44	44	43	42	41	40	39
E	25	14	8	-	-	-	-	-	-	-	-
F	13	9	3	-	-	-	-	-	-	-	-
G	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onbekend (Standplaatsen)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Aantal eenheden zelfstandige woonruimte	958	969	995	990	985	980	974	968	961	950	942

Terugkoop VOV en doorverkoop VOV DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Terugkoop en doorverkoop VOV	4	3	2	1	2	6	4	1	2	1	3

Conditie score DAEB	2025	2030
1	141	402
2	718	507
3	99	71
4	-	-
5	-	-
6	-	-
Onbekend	-	-
Totaal aantal naar conditiescore	958	980

16. Ontwikkeling bezit niet-DAEB

Overzicht aantallen niet- DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar	22	18	16	15	15	12	10	8	8	8	4
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens	22	16	6	6	6	6	5	6	4	4	4
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens	48	51	58	56	51	52	50	48	46	44	38
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf middenhuurgrens	23	32	39	45	54	61	70	79	88	100	117
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte	116	118	120	123	126	131	135	141	146	156	163
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	193	195	197	200	203	208	212	218	223	233	240

Nieuwbouw huur Niet- DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Totaal aantal nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verkopen niet- DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Totaal aantal verkopen	0	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	0

Overhevelingen van DAEB naar niet-DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Totaal aantal overhevelingen	3	2	3	3	4	5	5	6	6	10	7

Overzicht energielabels niet-DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A++++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A+++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A++	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
A+	53	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
A	20	23	25	28	29	33	36	40	45	50	55
B	8	7	7	8	9	9	10	12	12	12	12
C	10	9	9	8	9	10	11	11	12	16	18
D	1	1	1	4	4	4	3	3	2	3	3
E	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
F	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onbekend	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden zelfstandige woonruimte	116	118	120	123	126	131	135	141	146	156	163

Terugkoop VOV en doorverkoop VOV niet-DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Terugkoop en doorverkoop VOV	0	2	1	2	0	0	1	1	1	1	0

Conditie score niet-DAEB	2025	2030
1	80	100
2	35	31
3	1	0
4	-	-
5	-	-
6	-	-
Onbekend	-	-
Totaal aantal naar conditiescore	116	131

17. Gehanteerde parameters (AW leidraad dPi 2025) voor periode 2025-2035

Verwachting	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Marktindex	Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
2025	3,16%	5,03%	4,00%	4,00%	6,50%	1,98%	0,04%	2,80%	0,75%
2026	3,04%	3,53%	3,00%	3,00%	3,77%	2,09%	0,14%	2,89%	0,75%
2027	2,83%	3,18%	2,26%	2,26%	3,37%	2,21%	-0,08%	2,95%	0,75%
2028	2,95%	3,39%	2,83%	2,83%	3,11%	2,41%	0,07%	3,01%	0,75%
2029	2,94%	3,49%	2,92%	2,92%	3,17%	2,51%	0,16%	3,06%	0,75%
2030	2,86%	3,47%	3,14%	3,14%	3,44%	2,54%	0,21%	3,08%	0,75%
2031	2,41%	2,99%	3,06%	3,06%	3,56%	2,56%	0,24%	3,16%	0,75%
2032	2,41%	2,99%	3,06%	3,06%	3,51%	2,58%	0,28%	3,16%	0,75%
2033	2,41%	2,99%	3,06%	3,06%	3,19%	2,57%	0,27%	3,16%	0,75%
2034	2,41%	2,99%	3,06%	3,06%	2,89%	2,55%	0,25%	3,16%	0,75%
2035	2,41%	2,99%	3,06%	3,06%	2,67%	2,49%	0,19%	3,16%	0,75%

Maximum ruimte huursomstijging	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
Maximum ruimte huursomstijging	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Rente geborgd/ongeborgd bij aangaan lening						
Geborgd	Lange rente volgens verwachting economie + opslag 0,75%					
Ongeborgd	Lange rente volgens verwachting economie + opslag 1,5%					

18. DrieCompartimentenModel Uitkomsten totaal DAEB

Toelichting uitgangspunten en definities

Hieronder staat een toelichting op de uitgangspunten en definities die zijn gehanteerd. Deze kunnen worden gebruikt bij het interpreteren van de figuren hieronder.

Linksboven bij 'Verloop opbouw Saldo volkshuisvestelijke continuïteit' bevindt zich een oranje knop waarmee een range van de gewenste jaren geselecteerd kan worden. Alle figuren aan de linkerkant tonen vervolgens de gemiddelde uitkomsten behorend bij de geselecteerde jaren.

Verloop opbouw Saldo volkshuisvestelijke continuïteit:

Saldo volkshuisvestelijke continuïteit is het verschil tussen de beschikbare middelen voor instandhouding (operationele kasstroom (ex. onderhoud) en inflatoire leningruimte) en de benodigde uitgaven voor instandhouding (onderhoud, verbetering, sloop-nieuwbouw, verkoop-nieuwbouw).

Verloop opbouw beschikbare middelen:

Beschikbare middelen: de middelen die beschikbaar zijn voor de instandhoudingsuitgaven. Beschikbare middelen bestaan uit twee onderdelen:

- operationele kasstroom (ex. onderhoud): de operationele kasstroom is exclusief onderhoud. Het onderhoud is onderdeel van de instandhoudingsuitgaven.
- inflatoire leningruimte: de inflatoire leningruimte is de leningruimte die vanwege de inflatie beschikbaar is bij een gelijkblijvende ICR of LTV. Hierbij is rekening gehouden met het rente-effect van herfinancieringen.

Verloop opbouw instandhoudingsuitgaven:

Instandhoudingsuitgaven: uitgaven die nodig zijn om het bestaand bezit kwalitatief en kwantitatief op peil te houden. Deze uitgaven bestaan uit de volgende onderdelen:

- onderhoud: onderhoud is het voorgenomen onderhoud voor instandhouding.
- verbeteruitgaven: verbeteruitgaven zijn de uitgaven die nodig zijn voor de instandhouding van de woningvoorraad op het minimaal gewenste kwaliteitsniveau (bijvoorbeeld wegwerken E, F, G-labels).
- sloop-nieuwbouw: sloop-nieuwbouw zijn de uitgaven voor sloop en vervangende nieuwbouw die nodig zijn voor de instandhouding.
- verkoop-nieuwbouw: verkoop-nieuwbouw zijn de uitgaven/opbrengsten voor verkoop en vervangende nieuwbouw die nodig zijn voor de instandhouding.

Verloop volkshuisvestelijke continuïteit:

Saldo volkshuisvestelijke continuïteit is het verschil tussen de beschikbare middelen voor instandhouding en de benodigde uitgaven voor instandhouding.

Verloop opbouw overige volkshuisvestelijk opgave:

Overige volkshuisvestelijke opgave: overige volkshuisvestelijke opgave heeft betrekking op de volkshuisvestelijke uitgaven die instandhouding overstijgen. Deze uitgaven bestaan uit de volgende onderdelen:

- onderhoud overige opgave: onderhoud overige opgave zijn de onderhouds uitgaven bovenop de onderhouds uitgaven voor instandhouding.
- verbetering overige opgave: verbetering overige opgave zijn de verbeteruitgaven bovenop de verbeteruitgaven voor instandhouding.
- sloop-nieuwbouw overige opgave: sloop-nieuwbouw overige opgave zijn de uitgaven voor sloop en vervangende nieuwbouw bovenop de uitgaven voor sloop-nieuwbouw voor instandhouding.
- verkoop-nieuwbouw overige opgave: verkoop-nieuwbouw overige opgave zijn de uitgaven voor verkoop en vervangende nieuwbouw bovenop de uitgaven voor verkoop-nieuwbouw voor instandhouding.
- uitbreiding: uitbreiding zijn de uitgaven voor uitbreiding van de woningvoorraad. Bij krimp van de woningportefeuille vindt een financiële correctie plaats.

Compartimenten:

Dit figuur laat de drie compartimenten zien:

- Compartiment 1: beschikbare middelen
- Compartiment 2: instandhoudingsuitgaven
- Saldo volkshuisvestelijke continuïteit
- Compartiment 3: overige volkshuisvestelijke opgave

Opbouw totale financiering:

Financiering: de financiering sluit aan bij de totale financieringsbehoefte van de betreffende begrotingsvariant. De financiering is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- inflatoire leningruimte.
- additionele financiering.

De aangetrokken financiering is bestemd voor:

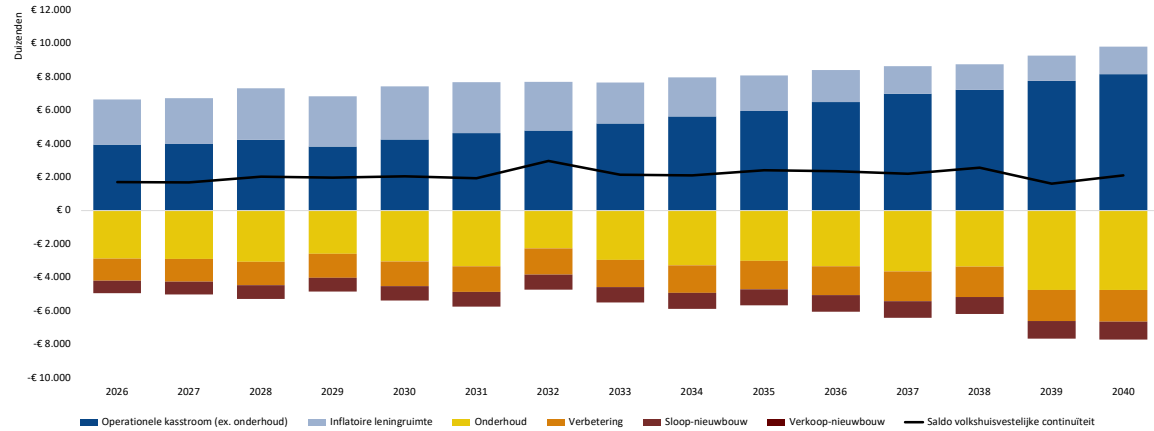
- instandhoudingsuitgaven minus de operationele kasstroom.
- uitgaven voor overige volkshuisvestelijke opgaven.

Verloop opbouw Saldo volkshuisvestelijke continuïteit DAEB

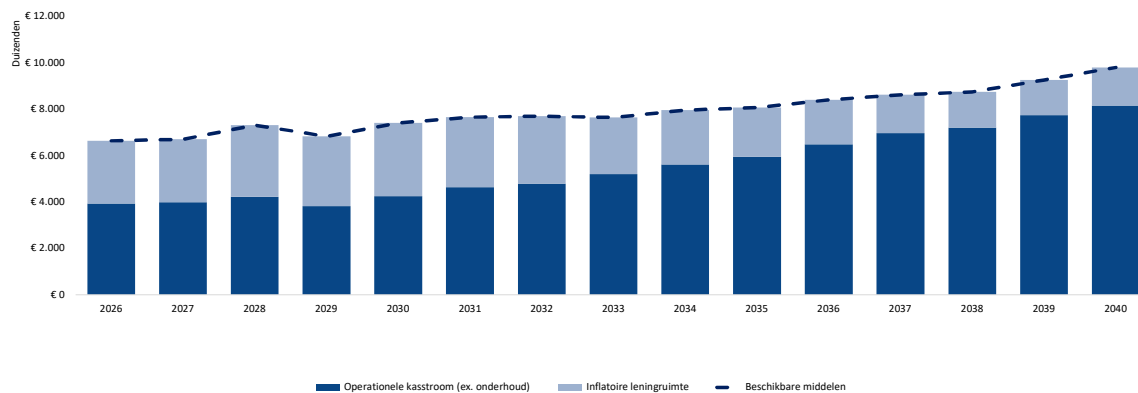
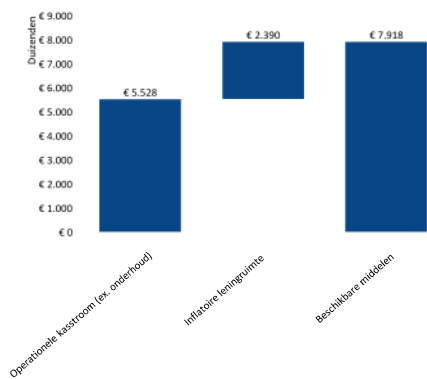
De onderstaande waterval figuren zijn gebaseerd op het gemiddelde van de gekozen periode. Selecteer een periode voor de watervallen:

Vanaf: T/m:

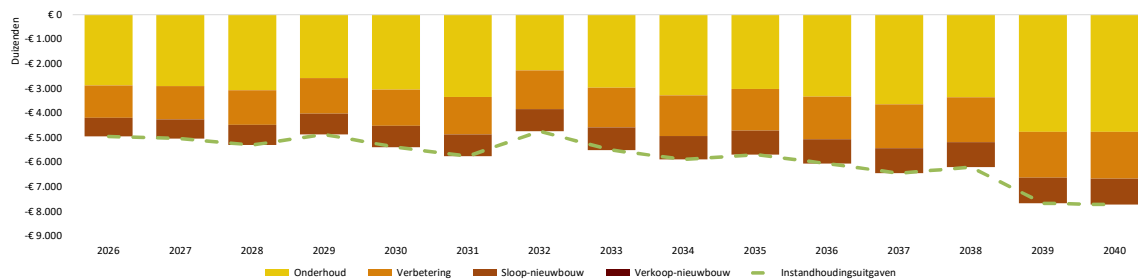
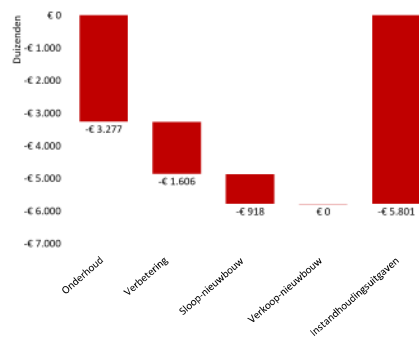
2026 2040



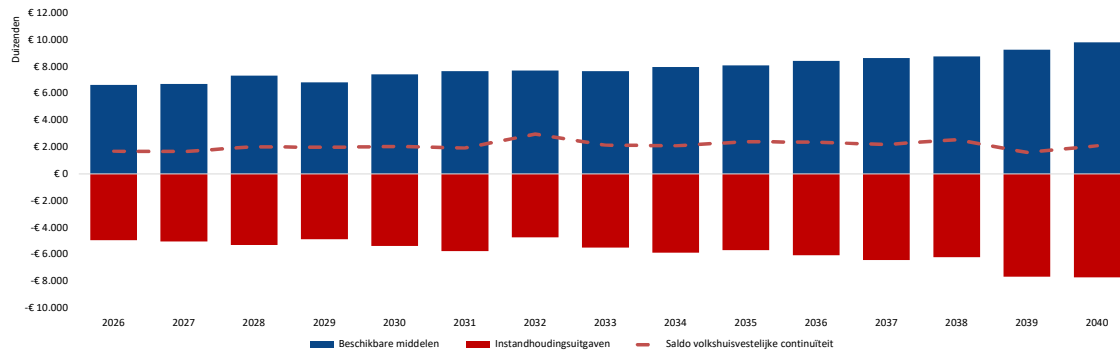
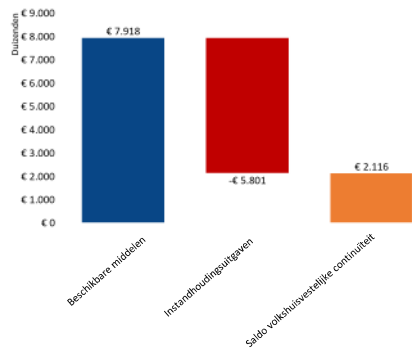
Verloop opbouw beschikbare middelen DAEB



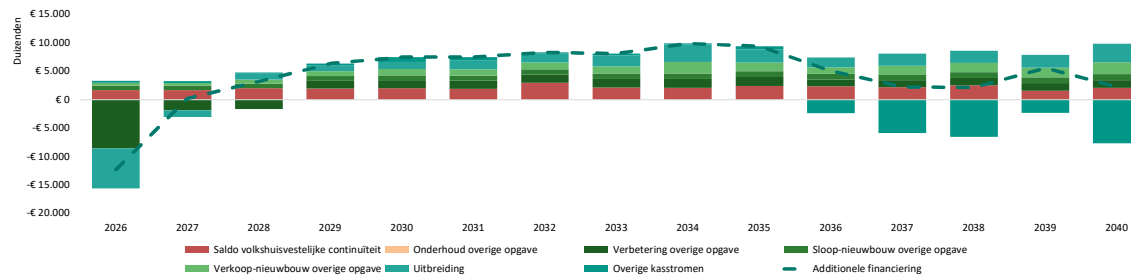
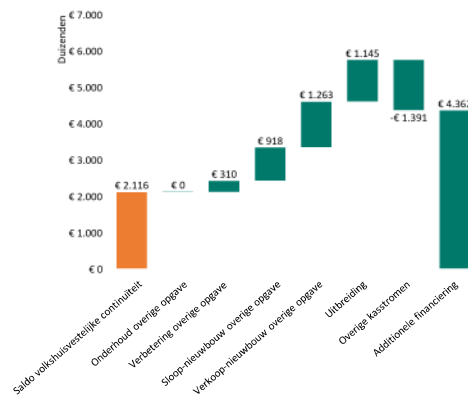
Verloop opbouw instandhoudingsuitgaven DAEB



Verloop volkshuisvestelijke continuïteit DAEB



Verloop opbouw overige volkshuisvestelijke opgave DAEB



Compartmenten DAEB

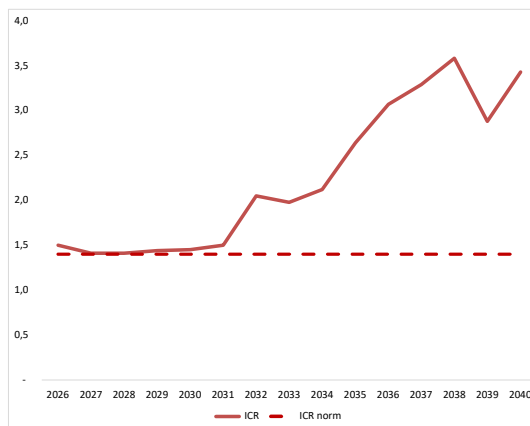


Saldo volkshuisvestelijke continuïteit & ICR & LTV DAEB

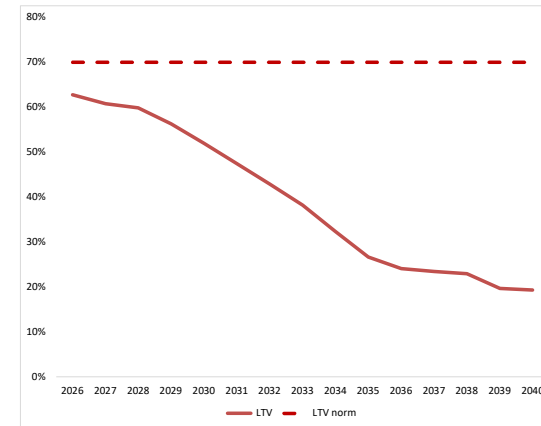
Saldo volkshuisvestelijke continuïteit



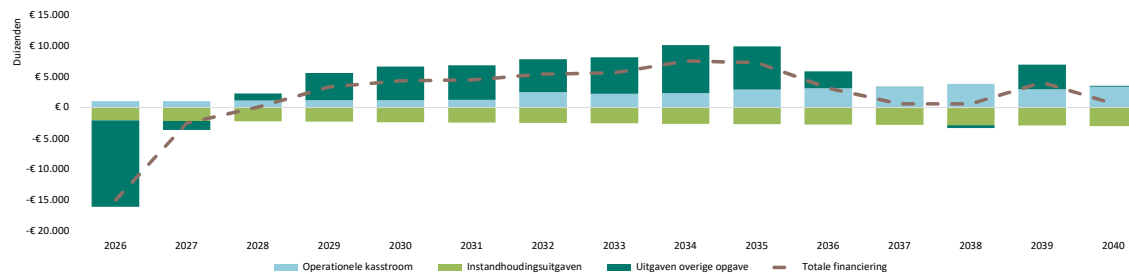
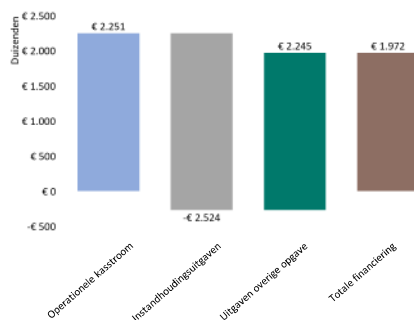
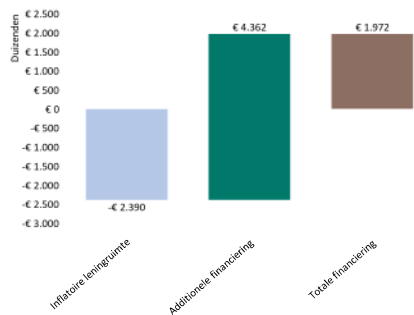
ICR



LTV

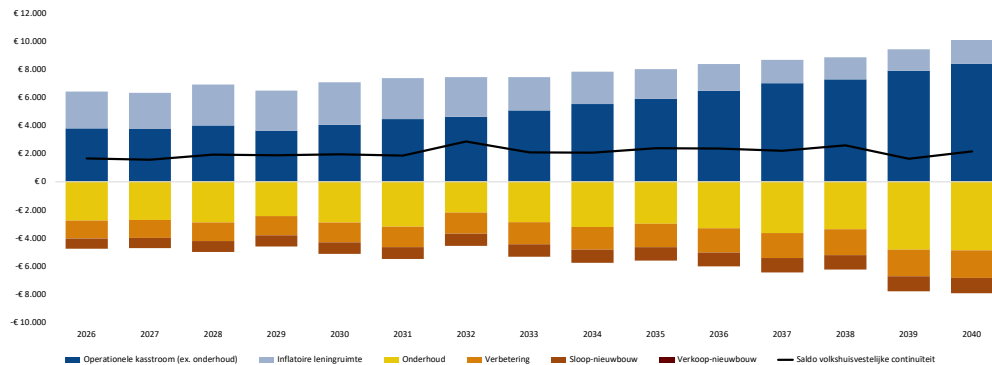


Totale financiering DAEB

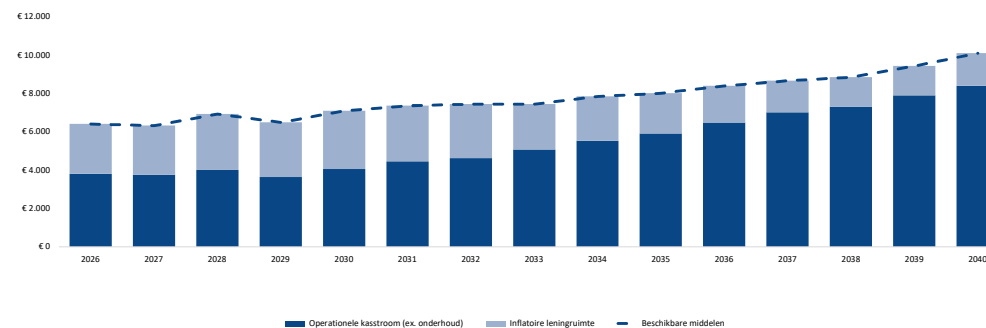
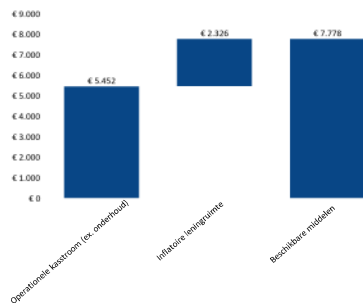


De onderstaande waterval figuren zijn gebaseerd op het gemiddelde van de gekozen periode. Selecteer een periode voor de watervallen:

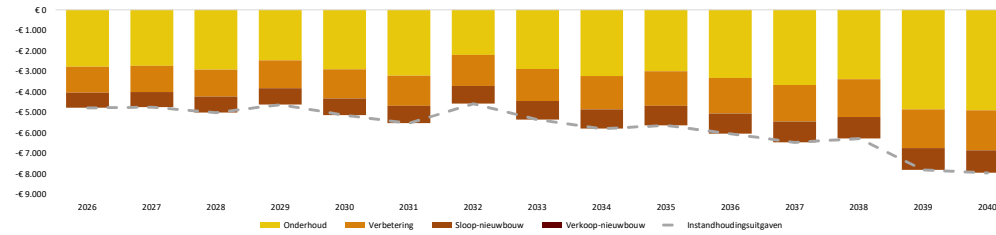
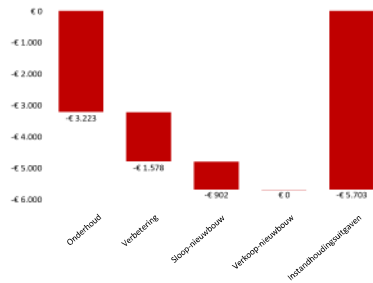
Vanaf: T/m:
 2026 2040



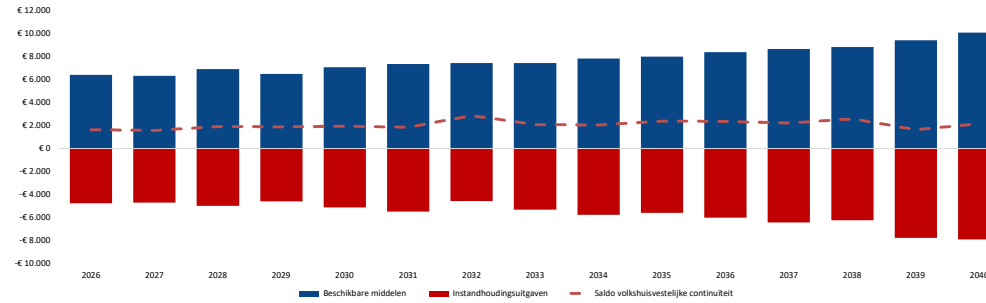
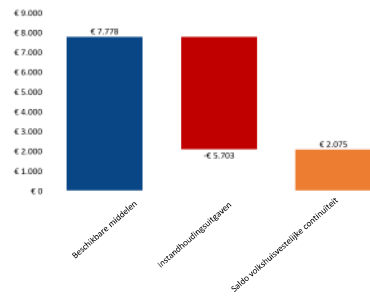
Verloop opbouw beschikbare middelen DAEB



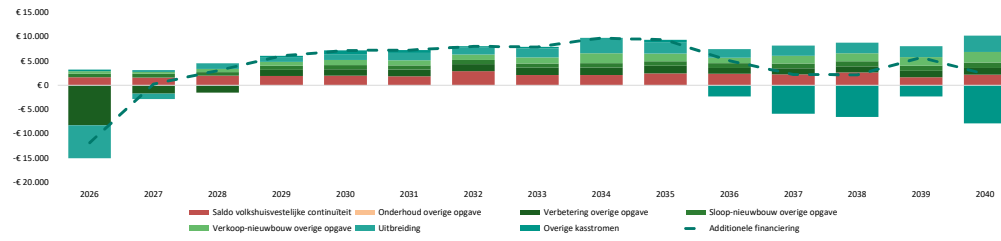
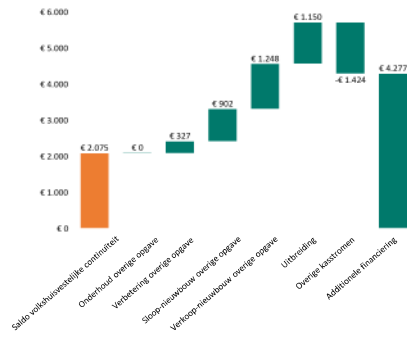
Verloop opbouw instandhoudingsuitgaven DAEB



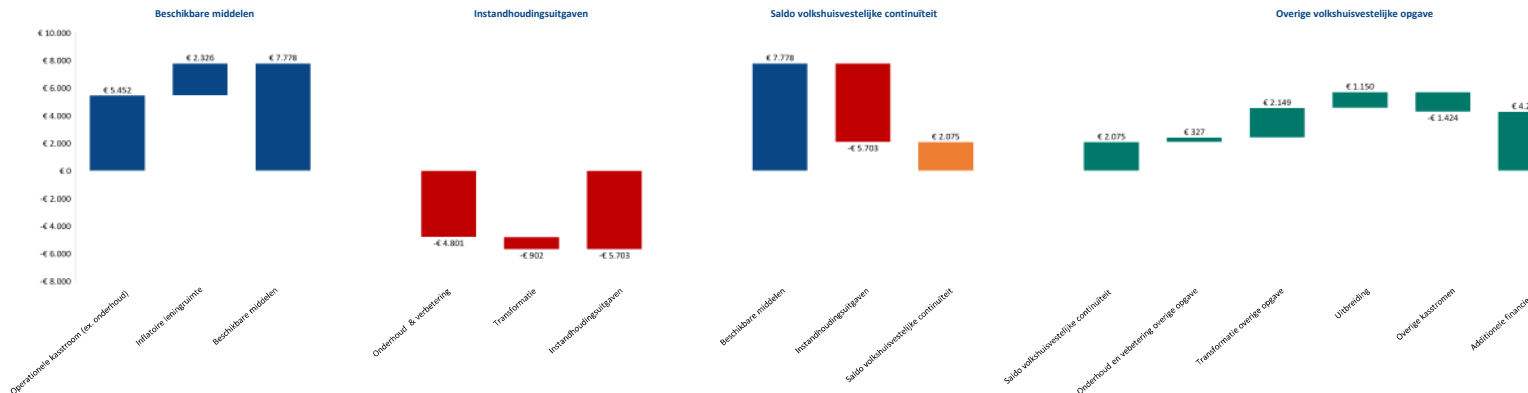
Verloop volkshuisvestelijke continuïteit DAEB



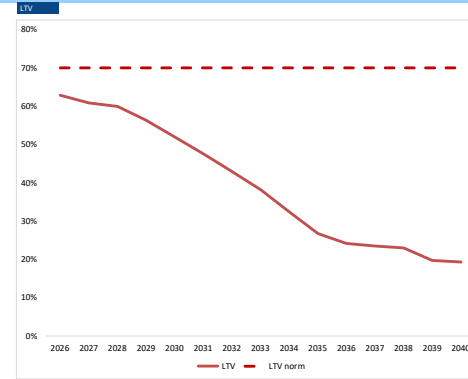
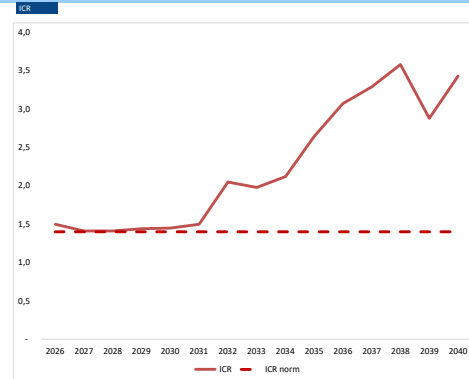
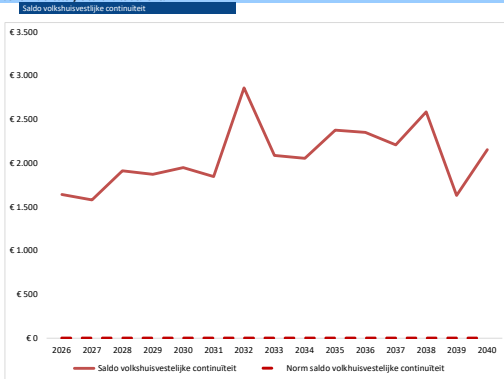
Verloop opbouw overige volkshuisvestelijke opgave DAEB



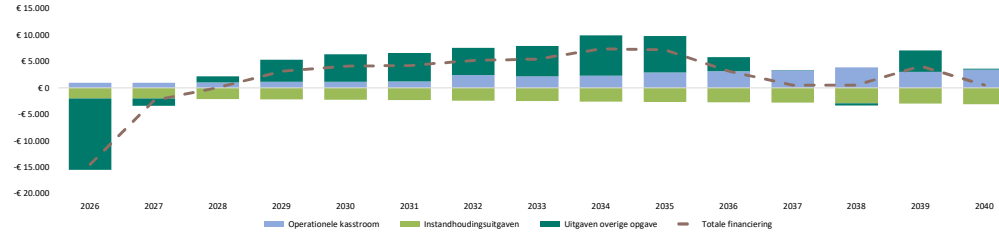
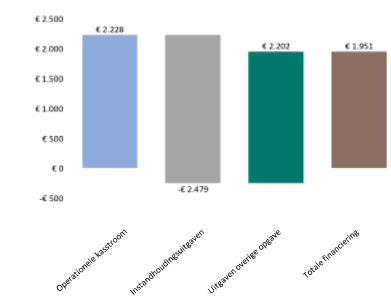
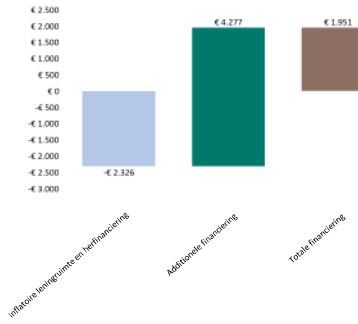
Compartmenten DAEB



Saldo volkshuisvestelijke continuïteit & ICR & LTV DAEB



Totale financiering DAEB



20. Overzicht uitkomsten DrieCompartimentenModel

Uitkomsten totaal DAEI	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Beschikbare middelen															
Operationele kasstroom (ex. onderhoud)	€ 933.000	€ 979.000	€ 2.218.000	€ 3.914.000	€ 4.240.000	€ 4.633.000	€ 4.779.000	€ 5.200.000	€ 5.617.000	€ 5.948.000	€ 6.485.000	€ 6.972.000	€ 7.204.000	€ 7.746.000	€ 8.151.000
Inflatoire leningsruimte	€ 706.467	€ 725.859	€ 3.093.825	€ 3.011.989	€ 3.173.658	€ 3.028.371	€ 2.915.382	€ 2.442.406	€ 2.348.359	€ 2.125.997	€ 1.921.143	€ 1.653.609	€ 1.542.319	€ 1.508.876	€ 1.652.222
Beschikbare middelen	€ 6.638.467	€ 6.704.859	€ 7.311.825	€ 6.925.989	€ 7.413.658	€ 7.603.371	€ 7.694.382	€ 7.642.406	€ 7.965.359	€ 8.073.997	€ 8.406.143	€ 8.325.609	€ 8.746.319	€ 9.254.876	€ 9.803.222
Instandhoudingsopgaven															
Onderhoud	€ 2.877.000	€ 2.899.000	€ 3.075.000	€ 2.583.000	€ 3.039.000	€ 3.358.000	€ 2.267.000	€ 2.962.000	€ 3.275.000	€ 3.012.000	€ 3.326.000	€ 3.645.000	€ 3.351.000	€ 4.756.000	€ 4.751.000
Verbetering	€ 1.313.747	€ 1.386.242	€ 1.396.127	€ 1.434.561	€ 1.477.200	€ 1.528.923	€ 1.563.366	€ 1.608.044	€ 1.653.450	€ 1.697.816	€ 1.751.750	€ 1.775.617	€ 1.815.790	€ 1.856.861	€ 1.898.851
Sloop-nieuwbouw	€ 749.502	€ 780.272	€ 817.931	€ 837.118	€ 857.487	€ 880.208	€ 901.844	€ 924.186	€ 946.024	€ 964.540	€ 986.235	€ 1.004.880	€ 1.022.814	€ 1.041.016	€ 1.059.489
Verloop-nieuwbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Instandhoudingsopgaven	€ 4.939.249	€ 5.025.513	€ 5.389.058	€ 4.854.680	€ 5.373.687	€ 5.768.131	€ 4.733.310	€ 5.494.230	€ 5.874.474	€ 5.674.431	€ 6.073.985	€ 6.425.467	€ 6.189.903	€ 7.653.877	€ 7.709.340
Saldo volkshuisvestelijke contributies															
Beschikbare middelen	€ 638.467	€ 670.859	€ 7.311.825	€ 6.825.989	€ 7.142.658	€ 7.603.371	€ 7.694.382	€ 7.642.406	€ 7.965.359	€ 8.073.997	€ 8.406.143	€ 8.325.609	€ 8.746.319	€ 9.254.876	€ 9.803.222
Instandhoudingsopgaven	€ 4.939.249	€ 5.025.513	€ 5.389.058	€ 4.854.680	€ 5.373.687	€ 5.768.131	€ 4.733.310	€ 5.494.230	€ 5.874.474	€ 5.674.431	€ 6.073.985	€ 6.425.467	€ 6.189.903	€ 7.653.877	€ 7.709.340
Saldo volkshuisvestelijke contributies	€ 1.700.219	€ 1.679.345	€ 2.022.767	€ 1.971.309	€ 2.039.971	€ 1.922.240	€ 2.962.073	€ 2.148.176	€ 2.090.885	€ 2.399.566	€ 2.368.158	€ 2.200.112	€ 2.556.726	€ 1.600.999	€ 2.093.882
Overige volkshuisvestelijke opgaven															
Saldo volkshuisvestelijke contributies	€ 1.700.219	€ 1.679.345	€ 2.022.767	€ 1.971.309	€ 2.039.971	€ 1.922.240	€ 2.962.073	€ 2.148.176	€ 2.090.885	€ 2.399.566	€ 2.368.158	€ 2.200.112	€ 2.556.726	€ 1.600.999	€ 2.093.882
Onderhoud overige opgave	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verbetering overige opgave	€ 8.558.253	€ 1.884.758	€ 1.619.873	€ 1.353.561	€ 1.395.200	€ 1.439.923	€ 1.480.366	€ 1.529.044	€ 1.574.450	€ 1.622.891	€ 1.671.750	€ 1.724.617	€ 1.762.790	€ 1.801.861	€ 1.841.851
Sloop-nieuwbouw overige opgave	€ 749.502	€ 780.272	€ 817.931	€ 837.118	€ 857.487	€ 880.208	€ 901.844	€ 924.186	€ 946.024	€ 964.540	€ 986.235	€ 1.004.880	€ 1.022.814	€ 1.041.016	€ 1.059.489
Verloop-nieuwbouw overige opgave	€ 539.671	€ 437.861	€ 683.061	€ 809.044	€ 1.153.907	€ 1.108.463	€ 1.205.138	€ 1.302.899	€ 1.038.477	€ 1.558.808	€ 1.127.839	€ 1.559.214	€ 1.656.862	€ 1.691.234	€ 2.115.570
Uitbreiding	€ 7.038.671	€ 1.131.851	€ 1.166.939	€ 1.046.956	€ 1.200.003	€ 1.528.537	€ 1.565.862	€ 1.894.401	€ 3.067.523	€ 2.299.192	€ 1.777.161	€ 2.121.786	€ 2.232.778	€ 3.289.422	€ 3.289.422
Overige kasstromen	€ 332.000	€ 320.000	€ 112.000	€ 298.000	€ 870.000	€ 612.000	€ 193.000	€ 331.000	€ 170.000	€ 589.000	€ 2.265.000	€ 4.580.000	€ 4.516.000	€ 2.281.000	€ 7.648.000
Additionalie financiering	€ 12.275.533	€ 220.859	€ 3.182.825	€ 6.375.989	€ 7.496.658	€ 7.491.371	€ 8.308.382	€ 8.079.406	€ 9.887.359	€ 9.413.997	€ 1.077.143	€ 2.230.609	€ 2.121.319	€ 5.586.876	€ 2.230.222
Totale financiering	€ 1.706.467	€ 2.235.859	€ 3.093.825	€ 3.011.989	€ 3.173.658	€ 3.028.371	€ 2.915.382	€ 2.442.406	€ 2.348.359	€ 2.125.997	€ 1.921.143	€ 1.653.609	€ 1.542.319	€ 1.508.876	€ 1.652.222
Inflatoire leningsruimte	€ 706.467	€ 725.859	€ 3.093.825	€ 3.011.989	€ 3.173.658	€ 3.028.371	€ 2.915.382	€ 2.442.406	€ 2.348.359	€ 2.125.997	€ 1.921.143	€ 1.653.609	€ 1.542.319	€ 1.508.876	€ 1.652.222
Additionalie financiering	€ 12.275.533	€ 220.859	€ 3.182.825	€ 6.375.989	€ 7.496.658	€ 7.491.371	€ 8.308.382	€ 8.079.406	€ 9.887.359	€ 9.413.997	€ 1.077.143	€ 2.230.609	€ 2.121.319	€ 5.586.876	€ 2.230.222
Totale financiering	€ 14.982.000	€ 2.505.000	€ 89.000	€ 3.384.000	€ 4.323.000	€ 4.461.000	€ 5.393.000	€ 5.637.000	€ 7.539.000	€ 7.288.000	€ 3.156.000	€ 577.000	€ 579.000	€ 4.078.000	€ 578.000
Operationele kasstroom															
Operationele kasstroom	€ 1.055.000	€ 1.080.000	€ 1.143.000	€ 1.231.000	€ 1.201.000	€ 1.294.000	€ 2.512.000	€ 2.238.000	€ 2.342.000	€ 2.936.000	€ 3.159.000	€ 3.327.000	€ 3.853.000	€ 2.990.000	€ 3.400.000
Instandhoudingsopgaven	€ 1.206.349	€ 1.226.513	€ 2.214.058	€ 2.271.880	€ 2.334.887	€ 2.400.131	€ 2.465.310	€ 2.532.230	€ 2.599.474	€ 2.667.431	€ 2.735.985	€ 3.007.497	€ 2.838.603	€ 2.897.877	€ 2.958.340
Uitbreiding overige opgaven	€ 1.927.553	€ 1.698.467	€ 1.160.008	€ 4.404.680	€ 5.656.687	€ 5.589.131	€ 5.346.310	€ 5.911.230	€ 7.796.474	€ 7.024.431	€ 2.728.985	€ 3.307.497	€ 4.915.997	€ 3.985.877	€ 1.536.340
Totale financiering	€ 14.982.000	€ 2.505.000	€ 89.000	€ 3.384.000	€ 4.323.000	€ 4.461.000	€ 5.393.000	€ 5.637.000	€ 7.539.000	€ 7.288.000	€ 3.156.000	€ 577.000	€ 579.000	€ 4.078.000	€ 578.000

Uitsluitend per woning DAEB	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bechibare middelen															
Operationele kasstroom (ex. onderhoud)	€ 3.795	€ 3.747	€ 3.991	€ 3.625	€ 4.050	€ 4.450	€ 4.617	€ 5.058	€ 5.523	€ 5.895	€ 6.466	€ 7.000	€ 7.284	€ 7.888	€ 8.386
Infrastructuur leningsrente	€ 2.612	€ 2.767	€ 2.927	€ 2.863	€ 3.011	€ 3.209	€ 3.357	€ 3.716	€ 3.909	€ 4.107	€ 4.915	€ 5.660	€ 5.959	€ 6.537	€ 7.000
Bechibare middelen	€ 6.408	€ 6.513	€ 6.918	€ 6.489	€ 7.061	€ 7.359	€ 7.434	€ 7.434	€ 7.832	€ 8.002	€ 8.381	€ 8.660	€ 8.844	€ 9.425	€ 10.086
Instandhoudingsopgaven															
Onderhoud	-€ 2.777	-€ 2.730	-€ 2.909	-€ 2.455	-€ 2.903	-€ 3.207	-€ 3.200	-€ 2.881	-€ 3.220	-€ 2.985	-€ 3.316	-€ 3.600	-€ 3.388	-€ 4.943	-€ 4.888
Verbetering	-€ 1.266	-€ 1.268	-€ 1.321	-€ 1.134	-€ 1.411	-€ 1.460	-€ 1.510	-€ 1.564	-€ 1.626	-€ 1.683	-€ 1.731	-€ 1.783	-€ 1.836	-€ 1.891	-€ 1.954
Sloop-nieuwbouw	-€ 723	-€ 715	-€ 774	-€ 790	-€ 819	-€ 846	-€ 871	-€ 899	-€ 930	-€ 956	-€ 983	-€ 1.009	-€ 1.034	-€ 1.060	-€ 1.086
Verloop-nieuwbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Instandhoudingsopgaven	-€ 4.767	-€ 4.732	-€ 5.004	-€ 4.615	-€ 5.132	-€ 5.512	-€ 5.572	-€ 5.345	-€ 5.776	-€ 5.624	-€ 6.030	-€ 6.451	-€ 6.258	-€ 7.794	-€ 7.931
Saldo volkshuisvestelijke contributie	€ 1.641	€ 1.781	€ 1.914	€ 1.874	€ 1.929	€ 1.852	€ 1.862	€ 2.089	€ 2.056	€ 2.377	€ 2.351	€ 2.210	€ 2.586	€ 1.630	€ 2.154
Bechibare middelen	€ 6.408	€ 6.513	€ 6.918	€ 6.489	€ 7.061	€ 7.359	€ 7.434	€ 7.832	€ 8.002	€ 8.381	€ 8.660	€ 8.844	€ 9.425	€ 9.425	€ 10.086
Instandhoudingsopgaven	-€ 4.767	-€ 4.732	-€ 5.004	-€ 4.615	-€ 5.132	-€ 5.512	-€ 5.572	-€ 5.345	-€ 5.776	-€ 5.624	-€ 6.030	-€ 6.451	-€ 6.258	-€ 7.794	-€ 7.931
Saldo volkshuisvestelijke contributie	€ 1.641	€ 1.781	€ 1.914	€ 1.874	€ 1.929	€ 1.852	€ 1.862	€ 2.089	€ 2.056	€ 2.377	€ 2.351	€ 2.210	€ 2.586	€ 1.630	€ 2.154
Overige volkshuisvestelijke opgaven															
Saldo volkshuisvestelijke contributie	€ 1.641	€ 1.581	€ 1.514	€ 1.474	€ 1.448	€ 1.417	€ 1.382	€ 1.300	€ 1.266	€ 1.278	€ 1.351	€ 1.309	€ 1.285	€ 1.630	€ 1.154
Onderhoud overige opgave	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verbetering overige opgave	-€ 8.261	-€ 7.775	-€ 7.533	-€ 7.287	-€ 7.833	-€ 8.383	-€ 8.430	-€ 8.487	-€ 8.548	-€ 8.608	-€ 8.674	-€ 8.744	-€ 8.814	-€ 8.888	-€ 8.964
Sloop-nieuwbouw overige opgave	€ 723	€ 715	€ 774	€ 790	€ 819	€ 846	€ 871	€ 899	€ 930	€ 956	€ 983	€ 1.009	€ 1.034	€ 1.060	€ 1.086
Verloop-nieuwbouw overige opgave	€ 502	€ 431	€ 646	€ 826	€ 1.083	€ 1.065	€ 1.164	€ 1.229	€ 1.204	€ 1.345	€ 1.124	€ 1.565	€ 1.635	€ 1.722	€ 1.714
Uitbreiding	-€ 6.794	-€ 1.066	€ 1.104	€ 995	€ 1.146	€ 1.468	€ 1.513	€ 1.641	€ 1.772	€ 2.279	€ 1.772	€ 2.180	€ 2.203	€ 2.274	€ 2.364
Overige kasstromen	€ 560	€ 301	€ 106	€ 393	€ 831	€ 588	€ 386	€ 312	€ 107	€ 564	€ 2.353	€ 5.504	€ 6.588	€ 2.313	€ 7.669
Aditionele financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	-€ 2.612	-€ 2.767	-€ 2.927	-€ 2.863	-€ 3.011	-€ 3.196	-€ 2.817	-€ 2.376	-€ 2.309	-€ 2.107	-€ 1.915	-€ 1.660	-€ 1.559	-€ 1.537	-€ 1.700
Infrastructuur leningsrente	€ 2.612	€ 2.767	€ 2.927	€ 2.863	€ 3.011	€ 3.196	€ 2.817	€ 2.376	€ 2.309	€ 2.107	€ 1.915	€ 1.660	€ 1.559	€ 1.537	€ 1.700
Aditionele financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061	€ 7.160	€ 7.196	€ 8.027	€ 7.859	€ 9.722	€ 9.330	€ 9.562	€ 9.240	€ 7.245	€ 5.689	€ 2.294
Totale financiering	€ 11.849	€ 208	€ 3.011	€ 6.061 </											

21. Scenarioanalyse

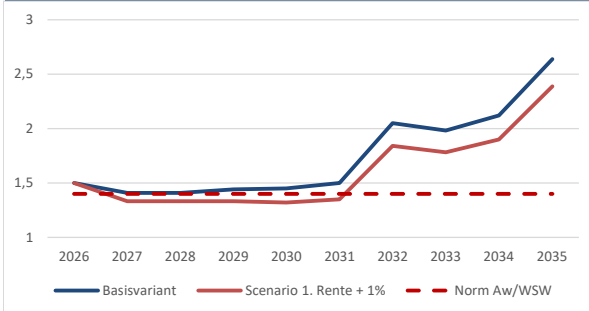
Toelichting

Om de volatiliteit van de meerjarenbegroting te toetsen zijn een negental 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 2025-2034 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.

Uitgangspunten scenario's

- 1. Rente + 1%:** De langlopende rente is in alle jaren verhoogd met 1%.
- 2. Rente - 1%:** De langlopende rente is in alle jaren verlaagd met 1%.
- 3. Bouw en OH + 5%:** De bouw- en onderhoudsindex zijn in 2026 verhoogd met 5%.
- 4. Bouw en OH - 5%:** De bouw- en onderhoudsindex zijn in 2026 verlaagd met 5%.
- 5. Prijsinflatie & looninflatie + 1%:** De prijsinflatie en looninflatie is in alle jaren verhoogd met 1%.
- 6. Prijsinflatie & looninflatie - 1%:** De prijsinflatie en looninflatie is in alle jaren verlaagd met 1%.
- 7. Goed weer:** De rente en looninflatie (bedrijfslasten) zijn verlaagd met 1%. Prijsinflatie (huurverhoging) is verhoogd met 1% en de bouw- en onderhoudsindex zijn in 2026 verlaagd met 5%.
- 8. Slecht weer:** De rente en looninflatie (bedrijfslasten) is verhoogd met 1%. De prijsinflatie (huurverhoging) is verlaagd met 1%, de bouw- en onderhoudsindex zijn in 2026 verhoogd met 5%.

Scenario 1. Rente + 1%

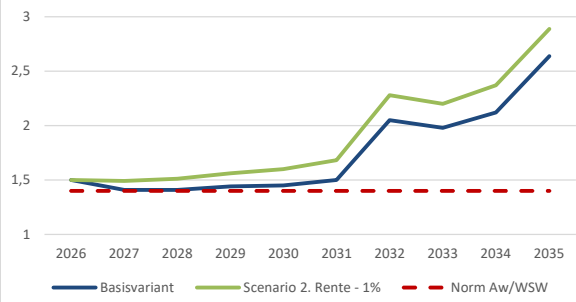


- Door de verhoogde lange rente nemen de rentelasten van de DAEB tak toe met in totaal € 2 miljoen tussen 2026 en 2035.

- De gestegen rentelast drukt de ICR tot een minimum van 1,32 in 2030. Ook in 2027,2028,2029 en 2031 komt de ICR onder de 1,4 uit.

- Ondanks deze lichte overschrijdingen van de externe norm is herstel zichtbaar en stijgt de ICR in de jaren na 2032 tot boven de minimumgrens van 1,4.

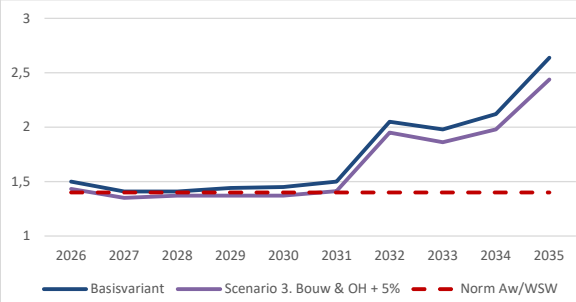
Scenario 2. Rente - 1%



- Door de verlaagde lange rente nemen de rentelasten van de DAEB tak af met in totaal € 1.9 miljoen tussen 2026 en 2035.

- Door de lagere rentelast stijgt de ICR en voldoet deze in alle jaren aan de minimumgrens van 1,4.

Scenario 3. Bouw & OH + 5%

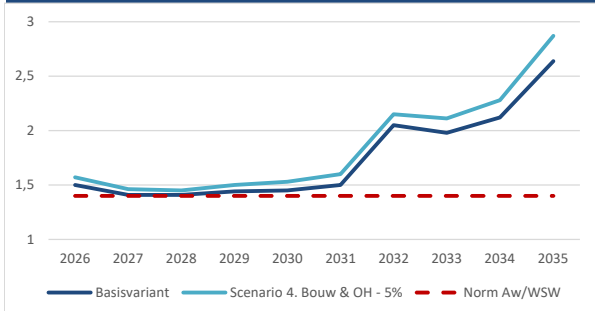


- Door de verhoogde bouw- en onderhoudsindex nemen de onderhoudslasten van de DAEB tak toe met in totaal € 1.4 miljoen tussen 2026 en 2035.

- De gestegen onderhoudslasten drukken de ICR tot een minimum van 1,35 in 2027. In 2028, 2029 en 2030 is de ICR 1,37.

- Ondanks deze lichte overschrijdingen van de externe norm is herstel zichtbaar en stijgt de ICR in de jaren na 2031 tot boven de minimumgrens van 1,4.

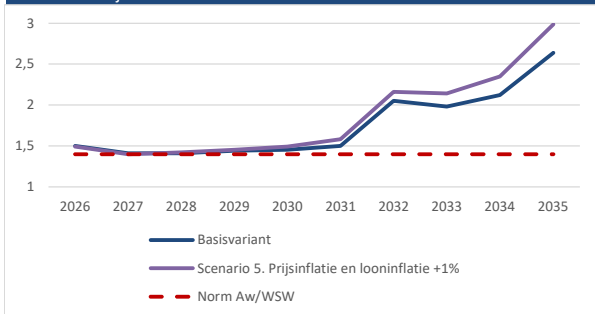
Scenario 4. Bouw & OH - 5%



- Door de verlaagde bouw- en onderhoudsindex nemen de onderhoudslasten van de DAEB tak af met in totaal € 1.4 miljoen tussen 2026 en 2035.

- Door de lagere onderhoudslasten stijgt de ICR en voldoet deze in alle jaren aan de gestelde minimumgrens van 1,4.

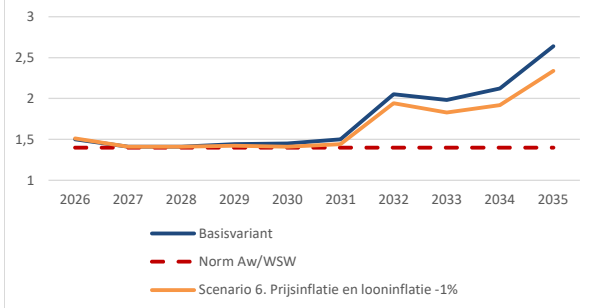
Scenario 5. Prijsinflatie en looninflatie +1%



- Door de aanpassing in de prijsinflatie en loon ontwikkelingen worden de huurontvangsten hoger en de bedrijfslasten hoger. De operationele kasstroom neemt toe met in totaal €1,8 miljoen tussen 2026-2035. De huurverhoging is een gemiddelde van de prijsinflatie van de laatste drie jaren wat in deze scenrio een dempend effect geeft op de huurverhoging in de eerste paar jaar.

- De ICR stijgt als gevolg van een hogere operationele kasstroom en voldoet in alle jaren aan de minimumgrens van 1,4.

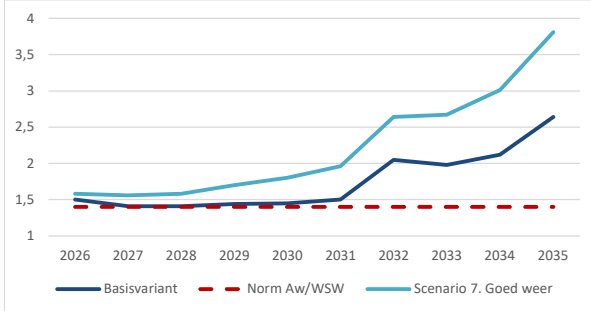
Scenario 6. Prijsinflatie en looninflatie -1%



- Door de verlaging van de prijsinflatie en looninflatie worden de huurontvangsten lager en de bedrijfslasten lager. De operationele kasstroom neemt af met in totaal €1,8 miljoen tussen 2026-2035. De huurverhoging is een gemiddelde van de prijsinflatie van de laatste drie jaren wat in deze scenrio een dempend effect geeft op de huurverlaging in de eerste paar jaar.

- De ICR daalt als gevolg van een hogere operationele kasstroom. De ICR voldoet in alle jaren aan de minimumgrens van 1,4.

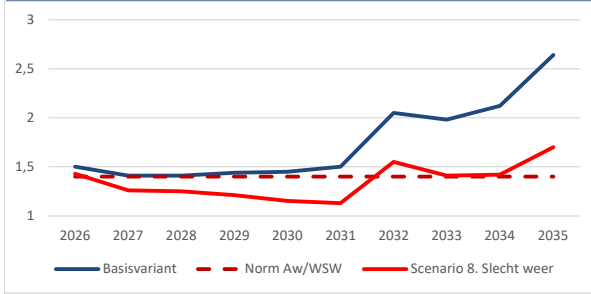
Scenario 7. Goed weer



- Het goed weer scenario is een scenario van dalende rentelasten, dalende bouw- en onderhoudslasten, bedrijfslasten en hogere huren. Door de lagere rente-, bouw- en onderhoudslasten en bedrijfslasten en hogere huur neemt de operationele kasstroom toe met in totaal € 7,3 miljoen tussen 2026 en 2035.

- De ICR stijgt als gevolg van hogere operationele kasstroom en voldoet in alle jaren aan de minimumgrens van 1,4.

Scenario 8. Slecht weer



- Het slecht weer scenario is een scenario van stijgende rente, stijgende bouw- en onderhoudslasten en dalende huurinkomsten. In dit gecombineerde scenario neemt de operationale kasstroom af met in totaal € 7,8 miljoen tussen 2026 en 2035

- De ICR daalt als gevolg van toenemende lasten tot een minimum van 1,13 in 2031. In dit scenario voldoet de ICR in de jaren 2027 t/m 2031 niet aan de minimumgrens van 1,4. Echter is herstel zichtbaar in de periode na overschrijding.

22. Uitkomsten scenario's

Financiële kengetallen

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
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	1,4
	ICR DAEB [min 1,4]	1,8	1,5	1,41	1,41	1,44	1,45	1,5	2,05	1,98	2,12	2,64
	LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	52,1%	62,8%	60,8%	59,9%	56,3%	52,0%	47,5%	42,9%	38,2%	32,4%	26,7%
	Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	51,8%	46,4%	46,2%	47,0%	50,1%	53,7%	57,3%	60,7%	64,2%	68,1%	72,4%
	Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	25,0%	29,6%	28,5%	27,4%	25,3%	23,1%	21,0%	18,7%	16,4%	13,7%	11,2%
Scenario 1. Rente + 1%												
DAEB	ICR DAEB [min 1,4]	1,8	1,5	1,33	1,33	1,33	1,32	1,35	1,84	1,78	1,9	2,39
	LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	52,1%	62,8%	61,0%	60,1%	56,8%	52,7%	48,3%	43,9%	39,5%	33,9%	28,3%
	Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	51,8%	46,4%	46,0%	46,8%	49,7%	53,2%	56,6%	59,9%	63,3%	67,1%	71,3%
	Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	25,0%	29,7%	28,6%	27,6%	25,6%	23,5%	21,4%	19,2%	17,0%	14,4%	11,9%
Scenario 2. Rente - 1%												
DAEB	ICR DAEB [min 1,4]	1,8	1,5	1,49	1,51	1,56	1,6	1,68	2,28	2,2	2,37	2,89
	LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	52,1%	62,8%	60,7%	59,6%	55,9%	51,4%	46,6%	41,8%	37,0%	31,0%	25,2%
	Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	51,8%	46,4%	46,3%	47,3%	50,4%	54,2%	57,9%	61,4%	65,0%	69,1%	73,4%
	Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	25,0%	29,6%	28,4%	27,2%	25,0%	22,7%	20,6%	18,2%	15,9%	13,1%	10,6%

22. Uitkomsten scenario's

Financiële kengetallen

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Scenario 3. Bouw & OH + 5%											
DAEB											
ICR DAEB [min 1,4]	1,8	1,43	1,35	1,37	1,37	1,3	1,41	1,95	1,86	1,98	2,44
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	56,1%	68,3%	66,4%	65,6%	62,0%	57,6%	52,8%	48,0%	43,3%	37,2%	31,3%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	49,0%	43,1%	42,6%	43,3%	46,4%	50,0%	53,7%	57,2%	60,7%	64,8%	69,1%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	25,1%	30,0%	29,0%	28,0%	25,9%	23,8%	21,7%	19,4%	17,2%	14,6%	12,1%
Scenario 4. Bouw & OH - 5%											
DAEB											
ICR DAEB [min 1,4]	1,8	1,57	1,46	1,45	1,5	1,53	1,6	2,15	2,11	2,28	2,87
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	48,6%	58,1%	56,1%	54,9%	51,4%	47,3%	42,9%	38,4%	33,9%	28,3%	22,9%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	54,2%	49,4%	49,4%	50,4%	53,4%	56,9%	60,4%	63,8%	67,2%	71,1%	75,2%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	24,9%	29,2%	28,0%	26,9%	24,7%	22,5%	20,3%	17,9%	15,7%	12,9%	10,3%
Scenario 5. Prijsinflatie en looninflatie +1%											
DAEB											
ICR DAEB [min 1,4]	1,8	1,49	1,4	1,42	1,45	1,49	1,58	2,16	2,14	2,35	2,99
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	48,8%	59,2%	56,8%	55,0%	50,5%	45,5%	40,5%	35,5%	30,6%	25,0%	19,6%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	54,1%	48,8%	49,1%	50,5%	54,2%	58,5%	62,6%	66,4%	70,2%	74,3%	78,5%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	25,0%	29,5%	28,4%	27,4%	25,1%	22,8%	20,6%	18,2%	15,8%	13,0%	10,3%
Scenario 6. Prijsinflatie en looninflatie -1%											
DAEB											
ICR DAEB [min 1,4]	1,8	1,51	1,41	1,41	1,42	1,41	1,44	1,94	1,83	1,92	2,34
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	55,8%	67,0%	65,5%	65,7%	63,6%	60,5%	57,0%	53,4%	49,7%	44,3%	38,8%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	49,2%	43,6%	42,8%	42,9%	45,0%	47,7%	50,6%	53,2%	56,0%	59,3%	63,1%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	25,0%	29,6%	28,5%	27,5%	25,5%	23,3%	21,3%	19,1%	17,0%	14,4%	12,0%

22. Uitkomsten scenario's

Financiële kengetallen

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Scenario 7. Goed weer

DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR DAEB [min 1,4]	1,8	1,58	1,56	1,58	1,7	1,8	1,96	2,64	2,67	3,01	3,81
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	44,4%	52,9%	50,2%	47,9%	43,4%	38,5%	33,6%	28,7%	24,0%	18,7%	16,6%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	57,3%	52,9%	53,7%	55,5%	59,3%	63,6%	67,6%	71,4%	75,2%	79,2%	81,5%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	24,8%	28,8%	27,6%	26,4%	24,0%	21,6%	19,2%	16,6%	14,1%	11,1%	10,0%

Scenario 8. Slecht weer

DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ICR DAEB [min 1,4]	1,8	1,43	1,26	1,25	1,21	1,15	1,13	1,55	1,41	1,42	1,7
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	63,1%	77,1%	76,7%	78,6%	78,1%	76,7%	74,6%	72,9%	71,3%	67,9%	64,5%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	44,5%	37,8%	35,9%	35,0%	36,2%	37,9%	40,0%	41,5%	43,2%	45,2%	47,7%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	25,2%	30,1%	29,3%	28,5%	26,6%	24,7%	22,9%	20,9%	19,0%	16,7%	14,5%