



Woningstichting Nieuwkoop

BEGROTING 2025

Postadres

Postbus 122

2420 AC Nieuwkoop

De Verbinding 10

2421 EX Nieuwkoop

info@wst-nieuwkoop.nl

www.wst-nieuwkoop.nl

Inhoudsopgave beleidsvoornemens

INLEIDING	4
1. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN.....	6
2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD.....	9
3. PROJECTEN NIEUW- VERBOUW,.....	11
4. PROFESSIONELE ORGANISATIE	12
<i>Bijlage: Leidraad Aw</i>	17

Inhoudsopgave begroting

5.	BEGROTING 2025 DAEB EN NIET-DAEB	24
6.	MEERJARENBEGROTING 2025-2034 DAEB EN NIET-DAEB	27
7.	MEERJARENBEGROTING 2025-2034 DAEB	28
8.	MEERJARENBEGROTING 2025-2034 NIET-DAEB	29
9.	PROGNOSE KASSTROMEN 2025-2034 DAEB EN NIET-DAEB	30
10.	PROGNOSE KASSTROMEN 2025-2034 DAEB	31
11.	PROGNOSE KASSTROMEN 2025-2034 NIET-DAEB	32
12.	KENGETALLEN BEGROTING 2025 EN 2024	33
13.	GRAFIEKEN KENGETALLEN BEGROTING 2025	34
14.	PROJECTENOVERZICHT NIEUWBOUW	36
15.	ONTWIKKELING BEZIT DAEB	37
16.	ONTWIKKELING BEZIT NIET-DAEB	39
17.	GEHANTEERDE PARAMETERS	41
18.	DUURZAAM PRESTATIEMODEL: DRIECOMPARTIMENTENMODEL	42
19.	UITKOMSTEN DRIECOMPARTIMENTENMODEL	45
20.	SCENARIO-ANALYSE	47
21.	UITKOMSTEN SCENARIO'S	52

Beleids- voornemens 2025

INLEIDING

Het jaar 2024 was het jaar, waarin WSN na een roerig jaar in 2023 weer goed op orde kwam, zowel qua personeel als totstandkoming van projecten en het Koersplan.

Met diverse vacatures die weer door vaste medewerkers vervuld konden worden, konden we weer bouwen aan de organisatie en onze relatie met de huurder, woningzoekende en onze stakeholders. Tijdens een stakeholdersbijeenkomst bleek dat men in de buitenwereld niet veel gemerkt had van onze interne worsteling met het vervullen van de vacatures. Onze kleinschaligheid en persoonlijke benadering werden erg op prijs gesteld. Dat was erg fijn om te horen en bemoedigt ons in de komende jaren om onze kracht van kleinschaligheid verder te uit te bouwen en onze kwetsbaarheid (de andere kant van de medaille) zoveel mogelijk te verminderen. In het Koersplan van 2024-2028 komt dit tot uiting in het nog meer versterken van onze relatie met de huurder, de wijk, de stakeholders, het organiseren van de ontmoeting en tegelijkertijd in een nog meer stevige samenwerking met andere corporatie(s) of andere ketenpartners in onze regio.

De organisatie heeft zich inmiddels goed gesetteld in het nieuw verbouwde kantoor, waarbij de organisatie eindelijk na jaren op één plek is gaan werken. Dit komt de samenwerking onderling zeker ten goede. Ook het papierloos en flexibel werken is goed geland inmiddels, evenals het nieuwe ERP-systeem. Dit alles heeft ook een positieve uitwerking op het personeel. Met het nieuwe Koersplan richten wij onze blik weer volop naar buiten en richting de toekomst.

Op onze ambitie hebben wij al die jaren niet ingeboet en dat doen wij nog steeds niet. Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor beschikbare, betaalbare en goede huisvesting. Zoveel mogelijk in participatie en in gesprek met omwonenden, huurders en woningzoekenden. Ons project Weteringplein, dat in 2024 gestart is, zal begin 2025 opgeleverd worden.

Dat geldt eveneens voor ons project aan de Lindelaan. Aan het Koetshuisplantsoen wordt nog hard gewerkt, maar ondervinden we wat tegenslag, m.n. met de vertraging bij Liander. Na het definitief worden van het bestemmingsplan, zijn we ook weer met volle vaart bezig met ons project in Buytewech-Noord. We zijn in 2024 gestart met ons zonnepanelenproject en dit zullen we verder voortzetten in 2025. De verduurzaming en het groot onderhoud aan onze projecten gaat ook gestaag door, zodat we in 2028 geen E, F en G-woningen meer in portefeuille hebben.

We verkochten succesvol het monumentale pand Villa Sassenoord, dat niet meer in onze portefeuille paste, waardoor het mooie pand, zeker gezien de plannen van de nieuwe eigenaar om het zoveel mogelijk in oude staat terug te brengen, voor de gemeenschap behouden blijft, maar wij de inkomsten weer kunnen investeren in onze projecten.

Vanuit Aedes, HRW en mede door de Nationale Prestatieafspraken wordt samenwerking tussen corporaties ook steeds meer gestimuleerd. WSN benut haar investeringscapaciteit optimaal en heeft goede afspraken en een goede samenwerking met WDA. Ook met andere corporaties binnen HRW wordt de samenwerking gezocht. Met name met de andere Groene Hart corporaties (Habeko, WDA en MeerWonen) worden al concrete afspraken gemaakt.

Onze samenwerking met de gemeente, zorgpartijen en wijkagenten is goed. Gezonde discussies met deze partijen gaan vaak over wie wat moet betalen of wie waarvoor verantwoordelijk is, maar we komen hier altijd met behoud van de goede relatie met elkaar uit.

Omdat WSN een ambitieuze corporatie is, was het ook dit jaar weer puzzelen om de begroting rond te krijgen, maar het is weer gelukt.

Voor het Koetshuisplantsoen hebben wij een verzoek bij de gemeente ingediend om een bijdrage van € 500.000,= te leveren vanuit het Woonfonds. Dit bedrag is inmiddels toegekend en is m.n. bedoeld voor de aanleg van de civiele werken.

Caroline Nolet,
Directeur-bestuurder

1. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

Voorraadbeleid

- WSN kiest als lokale corporatie voor de gemeente Nieuwkoop en is actief in de kernen: Nieuwkoop, Noorden en Nieuwveen. WSN investeert bij voorkeur in deze kernen. Haar activiteiten in de kern Woerdense Verlaat bouwt zij af.
- WSN heeft in 2024 een nieuw Koersplan vastgesteld. Vooralsnog 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. Die groei zullen wij op een andere manier moeten realiseren bijvoorbeeld via ons (streef) huurbeleid. Ook heeft de huurverlaging van 2023 ervoor gezorgd dat ca. 25% van onze huren in de prijscategorie betaalbaar is gekomen. Mochten de bouwkosten, de rente en de inflatie in dezelfde mate blijven stijgen, zou dit ervoor kunnen zorgen dat de realisatie van nieuwbouw en daardoor ook de wensportefeuille in het gedrang komt. Op dit moment zijn er signalen dat volgend jaar de bouwkosten zullen stabiliseren. Volgend jaar zullen we opnieuw de balans opmaken of de wensportefeuille nog steeds haalbaar is.
- Door verkoop en terugkoop van de juiste woningen wordt in kleine aantallen per jaar verder vormgegeven aan de wensportefeuille.
- WSN signaleert een beperkte toegevoegde waarde van haar woningen in de kern Woerdense Verlaat en voert daar een desinvesteringsbeleid (verkoop bij mutatie). Ook voert WSN hier actie-ver beleid op (aanbieden aan de zittende huurder).
- In 2024 is ons complex Villa Sassenoord verkocht. De opbrengsten hiervan komen ten goede aan investeringen in onze kerntaak. De Oekraïners die er tijdelijk woonden zijn door de gemeente elders ondergebracht.
- Van de woningvoorraad is circa 30% bestemd en geschikt voor ouderen. WSN verhoogt dit aandeel in de komende jaren.
- 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

- De bouw van ons nieuwbouwproject Weteringplein (48 appartementen) verloopt voorspoedig. Zoals in heel de regio is ook bij dit project de aansluiting op electra door Liander een mogelijk vertragende factor, waardoor de oplevering in het eerste kwartaal van 2025 wordt verwacht. Voor de zomer van 2024 zijn wij gestart met de bouw van de 15 woningen aan de Lindelaan. Ook deze woningen zullen in 2025 worden opgeleverd. Ons project Koetshuisplantsoen (31 appartementen) loopt om diverse redenen vertraging op. Een belangrijke is het verleggen van een kabel door Liander die daar vóór 2026 geen tijd voor heeft. Hierover zijn wij in gesprek met Liander, de Versnellingstafel van HRW en de gemeente.
- In 2025 zullen er dus 63 sociale huurappartementen worden opgeleverd. Verder wordt er hard gewerkt aan Buytewech-Noord. De 6-8 middensegment woningen zijn voor WSN gesneuveld in dit plan, vanwege het Didam-arrest. Blijft nu nog over 66 sociale huurwoningen die wij hopen te realiseren. Op deze locatie zullen wij ook nog 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 daardoor met deze 14 woningen vooruit op de rest van het project Buytewech-Noord. We hopen deze andere woningen in Buytewech-Noord in 2027 aan onze portefeuille toe te kunnen voegen, maar omdat wij voor dit project nog geen grondpositie hebben en geen koop/realisatieovereenkomst met de gemeente is afgesloten hebben wij dit project nog niet in onze meerjarenbegroting opgenomen. In een apart scenario hebben wij wel alvast de consequenties van dit project voor

onze financiële positie in beeld gebracht. Mogelijk wordt ons ook nog een aanbod gedaan om 7 midden-segment woningen af te nemen.

- Dit programma maakt dat wij in de komende jaren verwachten 108 nieuwe, duurzame woningen op te leveren. Inclusief Buytewech-Noord zijn het maar liefst 174 tot 181 woningen. Dit is een uitbreiding van onze portefeuille met meer dan 15%. Dit zal mogelijk ook iets betekenen voor een (tijdelijke) uitbreiding van personeel. In 2027/2028 komen daar als het goed is nog 20-28 woningen in Noorden bij. Deze woningen zitten nu nog in de wensportefeuille.
- Door bij oplevering van nieuwbouw lokaal maatwerk te gebruiken wordt de doorstroming bevorderd.
- Door meer gebruik van voorrangcriteria wordt doorstroming bevorderd binnen de mogelijkheden van lokaal maatwerk. Hierdoor huisvest WSN 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.
- WSN bevordert de doorstroommogelijkheden van huishoudens met een hoger inkomen. Zo krijgen huurders met een hoger inkomen die een sociale huurwoning van WSN achterlaten voorrang bij toewijzing van vrijesectorwoningen.
- In 2022 heeft WSN een experiment loting voor jongeren gedaan. WSN heeft dit daarna tot staand beleid verheven en een aantal complexen hiervoor aangewezen, zodat jongeren meer kans hebben op een sociale huurwoning.
- In de prestatieafspraken zijn wij overeengekomen dat wij inzetten op een zo hoog mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hogere inkomens om doorstroming te bevorderen.
- Het voornemen is om de samenwerking met de gemeente en WDA, MeerWonen en Habeko (en mogelijk Woonforte) verder te verstevigen om doorstroming nog verder te bevorderen en ook naar bezit van andere corporaties te stimuleren. Gesprekken hierover worden al gevoerd. Caroline Nolet zal namens de bestuurders trekker hiervan zijn.

Betaalbaarheid sociale huurwoningen

DAEB portefeuille

- Alle DAEB woningen verhuren wij aan de primaire doelgroep. Minimaal 95% hiervan wijzen wij passend toe aan mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag.
- Wij verhuren maximaal 30% per jaar aan de secundaire doelgroep waarvan maximaal 10% per jaar aan de middeninkomens (De secundaire doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens).
- WSN volgt de afspraken van de Nationale Prestatieafspraken in overleg met de gemeente Nieuwkoop. De huurverlaging in 2023, tesamen met de oplopende rente, bouwkosten en inflatie heeft gevolgen gehad voor onze investeringscapaciteit in de toekomst. Dit beeld is niet alleen bij ons zo. In de HRW-regio hebben dan ook van de 14 corporaties nagenoeg alle corporaties de maximale huurverhoging van 5,3% (0,5% onder gemiddelde CAO-loonstijging 2023) doorgevoerd. Voor 2025 voorzagen wij een huurverhoging met ca. 6,00% (0,5% onder gemiddelde CAO-loonstijging 2024, conform eerder gemaakte afspraak binnen de NPA), maar gezien het mandaat dat de voorzitter van Aedes van haar leden heeft gekregen op het laatste Aedes-congres is er thans een huurverhoging van 4,5% doorgerekend.
- Bij doorstroming naar daarvoor aangewezen seniorencomplexen passen we een vorm van oude huur = (bijna) 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 2025 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.
- 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, Vijverhoek en de gemeenschappelijke zaal in het seniorencomplex Roodborstlaan. Ander zorgvastgoed hebben wij inmiddels afgestoten of getransformeerd, omdat het te kleinschalig was of niet in onze portefeuille paste. De opbrengsten komen ten goede aan onze kerntaak. Villa Sassenoord is in 2024 verkocht. Ook deze opbrengsten gebruiken wij weer voor investeringen in onze kerntaak.
- Samen met de gemeente en de collega corporatie onderzoeken wij de woonbehoeften die volgen uit de verdere vermaatschappelijking van de zorg en dan met name de vraag naar geclusterde seniorenwoningen met zorg e/o gemeenschappelijke ruimte en zogenaamde spoedzoekers.

Voorkomen huisuitzetting, overlast en tegengaan woonfraude

- Overlast en illegale praktijken waaronder woonfraude pakken wij in 2025 aan. Het convenant voorkomen woonoverlast dat in 2021 werd opgesteld geeft duidelijkheid over onze taak en die van partijen in ons maatschappelijk netwerk.
- 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. Ook qua verduurzaming blijven wij m.n. koersen op het terugdringen van energie (no-regret-maatregelen). 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. Wel willen wij eind 2024/begin 2025 weer een volledige update maken van de conditie van onze bestaande voorraad. We willen begin 2025 het gehele bezit door middel van een NEN 2767 conditiemeting opnieuw in kaart gebracht hebben, zodat er weer een geactualiseerde basis is voor de komende begrotingen en er op eenduidige wijze onderhoud uitgevoerd kan worden.
- Op basis van de meest recente 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 meerjareninvesteringsbegroting Groot Onderhoud.
- In 2025 staan de volgende complexen op de nominatie voor Groot Onderhoud: C127 (80 woningen) in de Beerstratenlaan e.o. en C233 & C234 (17 woningen) seniorenwoningen aan de Maarten Freeke Wijde en de Simon van Capelweg.
- Het planmatig onderhoud zal zich vooral concentreren rond schilderwerk en liftinstallaties.

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 2027. 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 veertien woningen is de doelstelling om de woning te verkopen. Als deze tijdig worden verkocht hoeven deze niet te worden verduurzaamd. Voor de begroting 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 bouwbesluit gerealiseerd met de daarin strenge normen ten aanzien van de energieprestatie.
- Reeds vanaf 2021 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 zonnevelden) 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 kwart van onze voorraad gasloos te hebben. (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 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 2025 met alle betrokken partijen (gemeente Nieuwkoop, politie, HBV en WSN) voor het eerst 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

- Het project Weteringplein nadert zijn einde. De woningen zouden nog dit jaar opgeleverd kunnen worden, maar door het wachten op de electriciteitsaansluiting zullen de woningen toch pas rond het eerste kwartaal van 2025 verhuurd kunnen worden.
- Ook van het project Lindelaan is de eerste paal geslagen. De huurders hiervoor worden - zoals bij ons gebruikelijk - al tijdens de bouw geworven worden, zodat zij kunnen meebeslissen over de afwerking van hun woning. Ook deze 15 sociale huurwoningen in het centrum van Nieuwkoop zullen in 2025 opgeleverd worden. Het project bestaat uit drie gebouwen. In de andere twee gebouwen komen kopers en huurders in het middensegment. Dit valt buiten de portefeuille van WSN.
- Ons project Koetshuisplantsoen loopt helaas ernstige vertraging op door met name de planning van Liander om een kabel te verleggen. Vooralsnog is door een lobby van onze zijde, ook via HRW, de planning door Liander "vervroegd" naar Q3 2025, waarbij de kabel daadwerkelijk pas in Q1 2026 verlegd kan worden. In de tussentijd wordt de grond voorbelast (wat ook 6 maanden in beslag neemt) en hebben wij succesvol een beroep gedaan op het Woonfonds bij de Gemeente.
- Verder wordt er gewerkt aan onze nieuwbouwlocaties in het project Buytewech-Noord (66 zelf te ontwikkelen woningen). Op deze laatste locatie nemen wij ook nog 14 sociale huurwoningen en mogelijk 7 middensegment woningen turn-key af. Het programma heeft vertraging opgelopen door een bezwaarprocedure tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State, maar deze is afgewezen. Dit heeft de weg vrijgemaakt om in volle vaart verder te gaan met de planontwikkeling. Met de 14 turn-key woningen wordt al in april 2025 begonnen. De andere woningen worden naar verwachting in 2027 opgeleverd. Omdat wij voor deze woningen nog geen grondpositie hebben en er nog geen koop/realisatieovereenkomst met de gemeente is afgesloten, hebben wij dit project nog niet in onze meerjarenbegroting opgenomen. In een apart scenario hebben wij wel alvast de consequenties van dit project voor onze financiële positie in beeld gebracht.
- Een andere locatie waar WSN gevraagd is de sociale huurwoningen te ontwikkelen is Driekoppenland, fase III. Eerder hebben wij hier 12 sociale huurwoningen ontwikkeld aan de Waterhoen. In fase III zullen dit er ca. 20-28 woningen zijn. Deze woningen zitten nu nog in de wensportefeuille. Bovendien volgen wij de ontwikkelaar die de mogelijkheden om in de jaren daarna te bouwen in Buytewech-West onderzoekt. Als dit mogelijk blijkt, omvat dit een gefaseerd programma voor WSN van 140 sociale huurwoningen in een totaal van 600 woningen die in de wijk ontwikkeld zouden kunnen worden. Deze woningen zouden in het buitengebied liggen en de Provincie is nog niet van plan om aan bebouwing in dit gebied mee te werken. Ook de gemeente geeft geen prioriteit aan deze locatie. Daarom zijn deze woningen ook nog niet opgenomen in de wensportefeuille.
- WSN heeft om financiële redenen besloten voorlopig geen flexwoningen te kopen of te bouwen.
- Conform de portefeuillestrategie richten wij ons bij nieuwbouw vooral op sociale huur. De mogelijkheden om middenhuur toe te voegen d.m.v. nieuwbouw leken door het Didam-arrest en financieringsmogelijkheden vooralsnog niet haalbaar. Op dit moment onderzoekt de gemeente hoe zij corporaties toch kan betrekken in de middenhuur. Ook is er een lobby van Aedes gaande om middenhuur weer onder te brengen onder de borgbare leningen van het WSW.
- WSN heeft daarmee in verhouding tot haar omvang grote nieuwbouwambities. We zullen de komende tijd vinger aan de pols moeten houden in hoeverre de financiële polsstok reikt om deze tot 2029 ook te kunnen realiseren.

4. PROFESSIONELE ORGANISATIE

Dienstverlening

- WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden en blijft ook in 2025 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). De laatste tertielen zitten wij gemiddeld boven de 8,0. Hiermee hebben we de dip van 2022/2023 omhooggehaald. Dit merken wij aan onze huurders en ook aan onze medewerkers. Op onderdelen kunnen we nog verder verbeteren. Uitgangspunt is dat wij op alle onderdelen minimaal een 8 scoren.
- 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 hebben we daar weer stappen in gemaakt en ook in 2025 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
- 2024 was het jaar van het compleet maken van het team Wonen en Vastgoed. 2025 zal 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.

Samenwerking met partners

- In 2022 hebben wij, samen met WDA en onze wederzijdse huurdersbelangenverenigingen vierjarige prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Nieuwkoop. Dat betekent dat we in 2025 weer nieuwe meerjarige prestatieafspraken zullen maken voor 2026-2030.
- De Nationale Prestatieafspraken vroegen van ons een vertaling in de huidige prestatieafspraken en zijn daarom aangevuld met nieuwe afspraken, die in een addendum zijn vastgelegd. In 2024 is samen met de gemeente, WDA en de wederzijdse huurdersbelangenverenigingen besloten dat er geen addendum nodig is op de meerjarige prestatieafspraken, die tot en met 2025 lopen. In 2025 worden weer nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor 2026 t/m 2029. WSN heeft besloten geen prioriteit te geven aan flexwoningen.
- 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 vorm geven door middel van verschillende ideeën. Hiervoor wordt verwezen naar het Koersplan en bijlagen.
- Met vier Groene Hart corporaties in de regio (WDA, WSN, Habeko en Meerwonen) vinden maandelijks overleggen plaats om de samenwerking steviger vorm te geven. Hierover zijn afspraken gemaakt m.b.t. kennis en menskracht, middelen, efficiëntie, De eerste successen hierin zijn al geboekt. Zo hebben WDA en WSN gezamenlijk een personeelsfunctionaris aangetrokken. Ook delen wij een medewerker met Habeko en Meerwonen, die per 1 januari gefuseerd zullen zijn in een nieuwe corporatie; Wij Wonen. Andere onderwerpen zijn: Opleidingen, doorstroming, inzage in elkaars financiën, nieuwbouwopgave en elkaar adviseren over mogelijke knelpunten.
- Binnen regio Holland Rijnland wordt steeds meer serieus werk gemaakt van nadere samenwerking tussen de 14 corporaties en de 13 gemeentes in de regio. Een stevigere organisatie hiervoor is aangesteld en er is veel frequenter overleg. Er is een HRW koersplan vastgesteld en er vindt regelmatig overleg plaats over de manieren van samenwerken en over de gewenste solidariteit in de opgave. Niet alleen vindt dit overleg plaats tussen bestuurders maar ook tussen medewerkers. De nodige werkgroepen zijn daartoe in het leven geroepen.

- Wij koesteren daarnaast ons netwerk met andere corporaties, o.a. in de DKCZ. Als kleine corporatie heb je de samenwerking, kennis en deskundigheid van elkaar nodig.

Op stakeholdersbijeenkomsten willen wij de verbinding met stakeholders maar ook dorpsraden, ondernemersraden en zorgpartijen verder versterken. In 2024 hebben wij een waardevolle bijeenkomst met onze stakeholders gehad, waaruit veel input voor ons Koersplan is gekomen. Deze samenwerking zullen wij ook in de toekomst blijven koesteren.

Gezonde basis

- De plannen zoals hierboven zijn beschreven, zijn als volgt meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 10 jaar (t/m 2034) betreft dit:
 - Investerings van ca. € 17 miljoen in Nieuwbouw en ca. € 15 miljoen in Woningverbeteringen;
 - Bij 372 woningen worden woningverbeteringen/asbestsaneringen uitgevoerd;
 - Wij realiseren 108 sociale en passende woningen
- 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 2024 de jaarlijkse leidraad economische parameters dPi opgesteld. Woningcorporaties kunnen deze informatie gebruiken voor het opstellen van de begroting en de dPi 2024 (gebaseerd op de vastgestelde begroting) met de prognose voor 2024 tot 2029. 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.

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

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

1. Kasstroomsturing met behulp van het DrieCompartimentenModel

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

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

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

1. De exploitatie van de bestaande woningportefeuille
 2. De transformatie via vervangende nieuwbouw vanwege sloop en verkoop
 3. De uitbreiding van nieuwbouw voor de groei van de woningportefeuille
- Elk compartiment kent zijn eigen financiële kader.

Compartiment 1: Exploitatie

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

Compartiment 2: Transformatie

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

Compartiment 3: Uitbreiding (evt. krimp)

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

2. Saldo instandhouding

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

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

Aan de twee saldi is de inflatoire mutatie van de leningportefeuille toegevoegd. De reden hiervoor is dat door de inflatie de waarde van de woningportefeuille naar verwachting zal stijgen. Het gaat om de autonome waardeontwikkeling van de bestaande woningen plus de (beperkte) waardeontwikkeling als gevolg van verbeteruitgaven en vervangende nieuwbouw voor sloop en verkoop. Verder zijn

er nog (in beperkte mate) overige kasstromen zoals dividend van niet-DAEB naar DAEB, en mutatie van de liquiditeiten. De hoogte van het Saldo instandhouding geeft belangrijk inzicht in de financiële gezondheid van de woningcorporatie. Drie situaties kunnen daarbij worden onderscheiden.

Saldo instandhouding < 0

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

Saldo instandhouding = 0

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

Saldo instandhouding > 0

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

3. Beleid Woningstichting Nieuwkoop

Woningstichting Nieuwkoop (WSN) gebruikt het DrieCompartimentenModel om op strategisch niveau te kunnen beoordelen of er sprake is van een duurzaam prestatie-model. Het DrieCompartimentenModel wordt opgesteld gelijktijdig met het opstellen van de meerjarenbegroting (MJB). Ook bij eventuele aanpassingen of updates van de MJB wordt het DrieCompartimentenModel weergegeven. Hierdoor is het mogelijk gedurende het besluitvormingsproces van de MJB inzicht te hebben en verantwoording af te leggen over de mate waarin WSN een duurzaam prestatie-model heeft.

Normering

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

Bijsturing

WSN maakt het wenselijke en het geprognosticeerde verloop van de kasstromen van de MJB volgens het DrieCompartimentenModel inzichtelijk. Als er een discrepantie is tussen het wenselijke (normatieve) en het geprognosticeerde verloop van het Saldo instandhouding, neemt WSN 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.

4. Het beoordelingskader van de toezichthouders

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

Governance

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

Bijlage: Leidraad Aw

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) behandelt in haar brief 'Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2024' van 8 juli 2024 de volgende zes onderwerpen waar zij in de meerjarenbegroting (MJB) extra aandacht voor vragen:

1. Relatie tussen bod, prestatieafspraken en meerjarenbegroting (MJB)
2. Inzet van vermogen (c.q. benutten beschikbare leenruimte)
3. Nationale Prestatieafspraken (NPA) inzake kwaliteit
4. Realiseerbaarheid van de Meerjarenbegroting (MJB)
5. Scenario(risico)analyses met opties voor bijsturing
6. Varianten voor inzicht in beleidskeuzes

Wij formuleren per onderwerp hoe wij invulling hebben gegeven aan deze zes onderwerpen.

1. Relatie tussen bod, prestatieafspraken en meerjarenbegroting (MJB)

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.

In onderstaande tabel staat de koppeling tussen de prestatieafspraken en de MJB volgens de indeling van de dPi2024.

Beschikbaarheid	Forecast- jaar	Eerste prognose jaar	Tweede prognose jaar	Derde prog- nose jaar	Vierde prognose jaar	Vijfde prog- nose jaar	Totaal
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
2.1 A Nieuwbouw excl. bestemming koop	-	63	14	31	-	-	108
Netto toevoeging prestatieafspraken	48	46	80				174
Verschil	-48	17	-66	31	-	-	-66
2.1 B Aankoop	-	1			1	2	4
2.1 C Verkoop aan toekomstige bewo- ners	-2	-3	-2	-3	-2	-3	-15
2.1 D Verkoop aan overigen	-8	-	-	-	-	-	-8
2.1 E Sloop	-	-	-	-	-	-	-
Netto toevoeging (+) /afname (-) dPi	-10	61	-2	28	-1	-1	75

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.

	Forecastjaar	Eerste prognose jaar	Tweede prognose jaar	Derde prognose jaar	Vierde prognose jaar	Vijfde prognose jaar
Verduurzaming	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal zelfst. woonruimte - label E	30	16	9	-	-	-
Aantal zelfst. woonruimte - label F	15	7	6	-	-	-
Aantal zelfst. woonruimte - label G	-	-	-	-	-	-
Aantal E/F/G-labels dPi	45	23	15	-	-	-
Aantal E/F/G-labels resterend conform prestatieafspraken	46	46			0	

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

2. Inzet van vermogen (c.q. benutten beschikbare leenruimte)

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 in 2026 de ondergrens van de ICR (1,4) worden bereikt. Vanaf 2030 is 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 op grond van de portefeuillestrategie.

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. Ook zou het kunnen dat grenzen (net als in 2024 voor de LTV en solvabiliteit is gebeurd) worden herzien. Als het financieel tegen zit zien wij voldoende mogelijkheden voor bijsturing (zie de onder 5 beschreven mogelijkheden).

Inzet van vermogen

In scenario 9 bij de begroting hebben wij de volledige wensportefeuille ingerekend. Dit toont aan dat wij de volledige financiële ruimte op termijn minimaal nodig hebben. Het wensportefeuille scenario betekent in de periode 2025 tot 2034 een netto toename van de financieringskasstroom van € 54,2 miljoen (nieuwe leningen minus stortingen en aflossingen). Door de groeiende leningportefeuille stijgt de rentelast wat drukkend werkt op de ICR. Door de daling van de ICR voldoet deze in de jaren 2026 t/m 2031 niet meer aan de minimumgrens van 1,4. Vanaf 2032 is herstel zichtbaar. Om aan de ratio's van

het Aw/WSW te blijven voldoen zullen wij in dit scenario moeten bijsturen (zie onder 5 Scenario(risiko)analyses met opties voor bijsturing) en/of samenwerken met andere corporaties om onze opgave te realiseren.

Onderlinge solidariteit woningcorporaties

Met de collega-corporaties binnen de regio wordt het onderwerp "solidariteit" volop gevoerd. Er lijkt consensus te zijn over het feit dat corporaties in de regio elkaar zouden moeten helpen bij de realisatie van de opgaven. Wel is er nog discussie, cq. uitwerking nodig over de voorwaarden waaronder. Er zijn meerdere corporaties met een ruimere investeringscapaciteit in de regio. In de gemeente Nieuwkoop zijn Hof Wonen en WDA actief. WDA is één van de corporaties met een ruimere investeringscapaciteit. Met WDA heeft WSN een goede samenwerking op diverse terreinen. Zo wordt personeel gedeeld, delen we de klachtencommissie en de telefonische achtervang. Op het gebied van financiën zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. De gesprekken hierover worden met name in HRW-verband gevoerd. Ook voeren de directeur-bestuurders van WDA, WSN en de fusiecorporatie Wij Wonen elke maand gesprekken om de samenwerking te intensiveren.

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.

3. Nationale Prestatieafspraken (NPA) inzake kwaliteit

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".

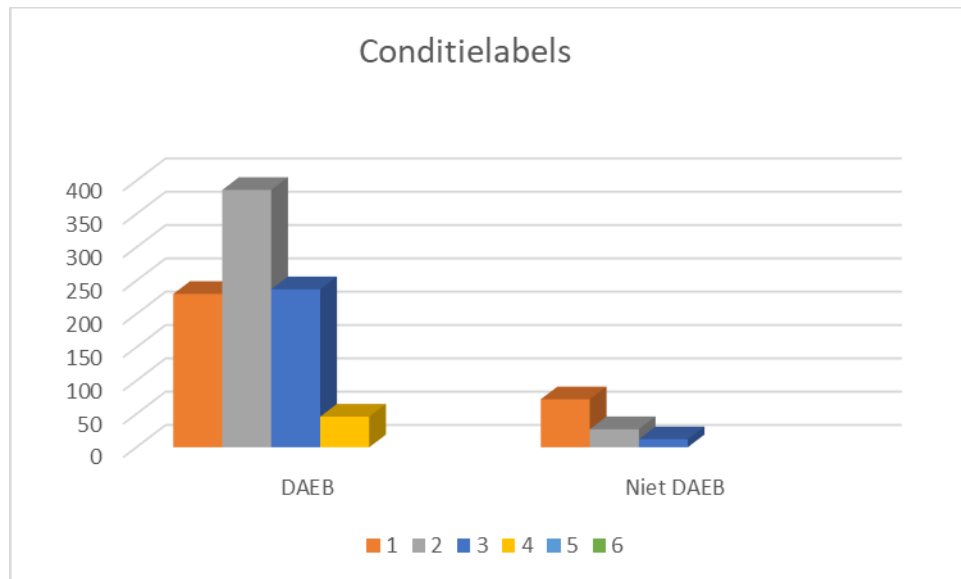
Energie Labels

Zoals uit de volgende tabel blijkt loopt WSN voor op de verduurzaming ten aanzien van woningen met een E,F en G label.

	Forecastjaar	Eerste prognose jaar	Tweede prognose jaar	Derde prognose jaar	Vierde prognose jaar	Vijfde prognose jaar
Verduurzaming	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal zelfst. woonruimte - label E	30	16	9	-	0	-
Aantal zelfst. woonruimte - label F	15	7	6	-	0	-
Aantal zelfst. woonruimte - label G	-	-	-	-	0	-
Aantal E/F/G-labels dPi	45	23	15	-	0	-
Aantal E/F/G-labels resterend conform prestatieafspraken	46	46			0	

Conditielabel 5 en 6

In de meest recente conditiemeting kwamen geen complexen met een score lager dan 4 voor. Deze is echter aan vernieuwing toe. Op dit moment loopt een uitvraag ten aanzien van het vernieuwen van de conditiemeting voor het gehele bezit.



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.

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.

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.

Status rookmelders	Aantal van Status
Uitgevoerd	76%
Vervallen (op verzoek bewoner)	2%
Niet thuis/afspraak afgezegd	22%
Eindtotaal	100%

In 2025 vindt naast het uitvoeren van een nieuwe conditiemeting ook een brandveiligheidsscan plaats naar vluchtwegen, obstakels in vluchtwegen en opstelplekken van scootmobielen.

4. Realiseerbaarheid van de Meerjarenbegroting (MJB)

De realiseerbaarheid van de meerjarenbegroting is een cruciaal aspect om tot een goede beoordeling van de begroting te komen. Bij 2 (Inzet van vermogen) hebben wij al aangegeven dat het voor WSN, net als voor de meeste woningcorporaties, in de praktijk van de afgelopen jaren niet altijd is gelukt om de geprognosticeerde plannen volledig en volgens planning te realiseren. Ondanks onze inzet is het met alle externe afhankelijkheden (waaronder het verkrijgen van vergunningen en aansluitingen op nutsvoorzieningen, het contracteren van partijen en de bijzondere marktomstandigheden) ook voor de komende jaren 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, verwachtingen projectleiders en parameters uit de Leidraad van het Aw van juli 2024.

Van de nieuwbouwprojecten zijn de projecten in de projectfases Realisatie en Bouwvoorbereiding/aanbesteding in de meerjarenbegroting opgenomen. Overige onderhanden projecten die nog in de verkenning, initiatief of ontwerpfase zitten, zijn meegenomen in scenario's 8 en 9 met uitzondering van de 14 starterswoningen Buytewech-Noord OTL vanwege de verwachte start bouw in 2025. De in de eerste prognosejaren opgenomen kasstromen voor nieuwbouwprojecten betreffen (naast wat verkennende werkzaamheden voor projecten uit de wensportefeuille) de investering in de vier projecten uit het projectenoverzicht uit hoofdstuk 14.

De investeringen in de bestaande voorraad (woningverbetering, verduurzaming en onderhoud) zijn op een vergelijkbare manier ingeschat. Hier zijn de onzekerheden wat kleiner maar ook hier maken (natuur)wet en -regelgeving en marktomstandigheden de inschatting moeilijker dan voor andere begrotingsposten.

5. Scenario(risico)analyses met opties voor bijsturing

De toenemende onzekerheid in de economische ontwikkelingen kunnen effect hebben op de meerjarenbegroting. Dit maakt het relevant om inzicht te hebben in het effect op de meerjarenbegroting van scenario's waarin de economische omstandigheden anders lopen dan verwacht. Wij hebben hiertoe enkele scenario's verkend en intern besproken.

De volgende scenario's zijn opgenomen in hoofdstuk 20:

- 1. Rente + 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 2025 verhoogd met 5%.
- 4. Bouw en OH - 5%: De bouw- en onderhoudsindex zijn in 2025 verlaagd met 5%.
- 5. Huurindex naar inflatie: De huurindex is voor 2025 aangepast van 4,5% (mandaat bestuurders woningcorporaties aan Aedes) naar de (lagere) prijsinflatie.
- 6. Goed weer: De rente is verlaagd met 1% en de bouw- en onderhoudsindex zijn verlaagd met 5%.

- 7. Slecht weer: De rente is verhoogd met 1%, de bouw- en onderhoudsindex zijn verhoogd met 5% en de huurverhoging volgt de prijsinflatie in 2025.
- 8. Vurige wens: Basisvariant inclusief het nieuwbouwproject Buytewech-Noord (80 VHE).
- 9. Wensportefeuille: Basisvariant inclusief Buytewech-Noord (80 VHE) en de wensportefeuille van overige nieuwbouwwoningen (120 VHE) uit de MIB.

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
- Dividend niet-DAEB aan DAEB-tak
- 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.

6. Varianten voor inzicht in beleidskeuzes

Naast de in de scenarioanalyses 1 t/m 7 opgenomen varianten met gewijzigde economische parameters zijn twee varianten bepaald om de gevolgen van beleidskeuzes in de wensportefeuille inzichtelijk te maken. In scenario 8 hebben wij project Buytewech-Noord volledig ingerekend en in scenario 9 hebben wij de (volledige) wensportefeuille ingerekend. Dit toont aan dat wij de volledige financiële ruimte op termijn minimaal nodig hebben. Om aan de ratio's van het Aw/WSW te blijven voldoen zullen wij nog moeten bijsturen (*zie onder 5 Scenario(risico)analyses met opties voor bijsturing*) en/of samenwerken met andere corporaties om onze opgave te realiseren.

Begroting 2025

5. Begroting 2025 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2025	Begroting 2024	Jaarrek. 2023
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	9.641	8.882	8.731
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	887	805	455
3 Overige opbrengsten	288	280	471
Totaal bedrijfsopbrengsten	10.816	9.967	9.657
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	73	84	57
5 Onrendabele investeringen	3.620	3.767	2.172
6 Lonen en salarissen	980	926	725
7 Sociale lasten	153	128	101
8 Pensioenlasten	123	119	90
9 Onderhoudslasten	2.658	1.913	2.117
10 Leefbaarheid	10	3	2
11 Lasten servicecontracten	294	282	458
12 Overige bedrijfslasten	1.275	1.273	1.499
Totaal bedrijfslasten	9.186	8.495	7.221
Bedrijfsresultaat	1.630	1.472	2.436
13 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	5.430	11.806	-6.786
Financiële baten en lasten			
14 Rentebaten	50	119	81
15 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	120	-13	289
16 Rentelasten	-2.020	-1.962	-1.477
Totaal financiële baten en lasten	-1.850	-1.856	-1.107
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	5.210	11.422	-5.457
17 Vennootschapsbelasting	-878	-815	-810
	-878	-815	-810
Jaarresultaat	4.332	10.607	-6.267

Toelichting op de begroting 2025
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Gezien het mandaat dat de bestuurders op het Aedes congres van 19 november 2024 aan de voorzitter van het bestuur van Aedes hebben gegeven hebben wij de begroting aangepast. Het huurverhogingspercentage in de begroting voor 2025 is aangepast naar 4,5%.

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 2025 is gerekend met de 'vrije verkoop' van 3 huurwoningen. WSN is al geruime tijd gestopt met de verkoop van huurwoningen onder voorwaarden (met een terugkoopverplichting en kortingsmogelijkheden). Wij gaan in de begroting uit van de doorverkoop zonder voorwaarden en korting van alle ingeschatte terug te kopen woningen die eerder met voorwaarden zijn verkocht met uitzondering van 7 objecten die na terugkoop weer in verhuur worden genomen. In de begroting 2025 is ingeschat dat 3 woningen worden teruggekocht en weer worden doorverkocht en dat 1 woning weer in verhuur wordt genomen.

In 2025 worden net als vorige jaren bij mutatie bepaalde woningen overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB op grond van de portefeuillestrategie (in 2025 gaat het om een inschatting van 3 woningen).

3 Overige opbrengsten

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

BEDRIJFSLASTEN

4 Afschrijvingen materiele vaste activa

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

Er zijn voor 2025 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> 2025	<i>begroting</i> 2024
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	3.379	1.815
- Nieuwbouw	241	1.952
Totaal	<u>3.620</u>	<u>3.767</u>

9 Onderhoudslasten

	<i>begroting</i> 2025	<i>begroting</i> 2024
planmatig onderhoud	1.577	910
klachten-onderhoud	835	778
mutatie-onderhoud	236	215
onderhoudskosten VVE	10	10
totaal	<u>2.658</u>	<u>1.913</u>

Het planmatig onderhoud onder de onderhoudslasten 2025 bestaat uit regulier planmatig onderhoud. Het (planmatig) onderhoud dat wordt meegenomen bij groot onderhoud is opgenomen in de investeringsbegroting groot onderhoud (IGO). De begrote investering in 2025 hiervoor is € 6.671.000 en leidt tot een activering in plaats van kostenpost. Bij 1 project is een gedeelte van die investering onderhoud en is voor €280.000 opgenomen bij planmatig onderhoud. Hierbij is rekening gehouden met aangescherpte definities voor onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose zoals vastgelegd in een memo van 3-7-2019 van het Ministerie van BZK, AW en WSW. Kosten asbest is in de begroting opgenomen als een investering voor een bedrag van €72.000.

Onder klachten-onderhoud zijn twee verschillende budgetten opgenomen: reparatieverzoeken en BKT (badkamer, keuken, toilet). Ook reparaties als gevolg van onvoorzien 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> 2025	<i>begroting</i> 2024
10 Leefbaarheid		
Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen:		
- Verbinding huurders	10	3
totaal	<u>10</u>	<u>3</u>

11 Lasten servicecontracten

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

	<i>begroting</i> 2025	<i>begroting</i> 2024
12 Overige bedrijfslasten		
huisvestingskosten	19	19
bestuurskosten	52	62
overige personeelslasten	121	135
advieskosten	51	61
automatisering	188	181
algemene bedrijfslasten	129	111
Obligoverplichting WSW	79	70
belastingen en verzekeringen	550	555
accountant	65	58
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	8	8
overige kosten VVE	13	13
totaal	<u>1.275</u>	<u>1.273</u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2025 is t.o.v. de begroting 2024 per saldo € 2K hoger. De bestuurskosten zijn €10K lager dan de begroting 2024 doordat de opleiding van de directie in 2025 is afgelopen. De overige personeelskosten zijn €14K lager dan de begroting 2024 doordat er verwacht wordt dat er meer ziekingeld wordt ontvangen. Advieskosten is €10K lager dan de begroting 2024 doordat de portefeuille strategie/koersplan af is. De algemene bedrijfslasten is €18K hoger dan de begroting 2024 mede doordat de organisatiekosten HRW is gestegen. De obligoverplichting WSW betreft de aangekondigde inning van het WSW inzake de aanspraken als borgsteller voor de afsplitsing van WSG en Humanitas en daarnaast het waarborgen van de soliditeit van het stelsel.

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 2025 €50.000.

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> 2025	<i>begroting</i> 2024
16 Rentelasten		
externe financiering	2.019	1.962
Borgstellingsvergoeding WSW	13	12
Agio Vestia lening	12-	12-
	<u>2.020</u>	<u>1.962</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.

6. Meerjarenbegroting 2025-2034 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	9.641	10.287	10.781	11.312	11.667	12.009	12.326	12.639	12.957	13.271
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	887	651	818	530	1.326	914	589	528	782	716
3 Overige opbrengsten	288	294	301	309	317	326	335	344	353	363
Totaal bedrijfsopbrengsten	10.816	11.232	11.900	12.151	13.310	13.249	13.250	13.511	14.092	14.350
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiële vaste activa	73	78	77	81	107	75	42	42	38	38
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	241	1.312	-	-	-	-	-	-	-	-
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO+Asbest)	3.379	2.690	1.727	70	67	68	66	69	64	65
5c Onrendabele investeringen herclassificatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Lonen en salarissen	980	966	995	1.025	1.056	1.084	1.113	1.143	1.174	1.206
7 Sociale lasten	153	150	155	160	164	169	173	178	183	188
8 Pensioenlasten	123	121	124	128	132	136	139	143	147	151
9 Onderhoudslasten	2.658	2.716	2.436	2.849	3.192	3.002	3.060	3.114	3.189	3.032
10 Leefbaarheid	10	10	11	11	11	11	11	11	12	12
11 Lasten servicecontracten	294	295	302	310	319	328	336	346	355	365
12 Overige bedrijfslasten	1.275	1.351	1.433	1.446	1.479	1.502	1.529	1.555	1.578	1.608
Totaal bedrijfslasten	9.186	9.689	7.260	6.080	6.527	6.375	6.469	6.601	6.740	6.665
Bedrijfsresultaat	1.630	1.543	4.640	6.071	6.783	6.874	6.781	6.910	7.352	7.685
13 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	5.430	5.512	5.679	5.760	5.931	6.172	6.223	6.411	6.530	6.657
Financiële baten en lasten										
14 Rentebaten	50	26	25	24	18	27	25	25	25	23
15 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	120	75	130	117	-132	-13	-1	34	33	-60
16 Rentelasten	-2.020	-2.339	-2.528	-2.524	-2.423	-2.243	-2.120	-2.041	-1.962	-1.801
Totaal financiële baten en lasten	-1.850	-2.238	-2.373	-2.383	-2.537	-2.229	-2.096	-1.982	-1.904	-1.838
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	5.210	4.817	7.946	9.448	10.177	10.817	10.908	11.339	11.978	12.504
17 Vennootschapsbelasting	-878	-953	-1.090	-1.106	-1.093	-1.200	-1.250	-1.294	-1.335	-1.421
	-878	-953	-1.090	-1.106	-1.093	-1.200	-1.250	-1.294	-1.335	-1.421
Jaarresultaat	4.332	3.864	6.856	8.342	9.084	9.617	9.658	10.045	10.643	11.083

7. Meerjarenbegroting 2025-2034 DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	8.016	8.566	9.009	9.395	9.608	9.832	10.087	10.268	10.446	10.659
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	787	503	1.161	1.381	1.684	1.003	1.241	1.521	1.087	1.214
3 Overige opbrengsten	263	268	274	281	289	296	304	313	321	329
Totaal bedrijfsopbrengsten	9.066	9.337	10.444	11.057	11.581	11.131	11.632	12.102	11.854	12.202
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	73	78	77	81	107	75	42	42	38	38
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	241	1.312	-	-	-	-	-	-	-	-
5b Onrendabele investeringen woninginverbeteringen (GO+ Asbest)	3.329	2.555	1.563	58	55	56	54	56	52	52
5c Onrendabele investeringen herclassificatie/aankoop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Lonen en salarissen	865	853	880	903	924	945	969	989	1.009	1.033
7 Sociale lasten	135	133	137	141	144	147	151	154	157	161
8 Pensioenlasten	108	107	110	113	116	118	121	124	126	129
9 Onderhoudslasten	2.269	2.385	2.106	2.490	2.823	2.600	2.624	2.675	2.719	2.582
10 Leefbaarheid	10	10	11	11	11	11	11	11	12	12
11 Lasten servicecontracten	273	275	280	288	296	303	311	320	328	337
12 Overige bedrijfslasten	1.131	1.198	1.276	1.282	1.298	1.313	1.334	1.347	1.357	1.375
Totaal bedrijfslasten	8.434	8.906	6.440	5.367	5.774	5.568	5.617	5.718	5.798	5.719
Bedrijfsresultaat	632	431	4.004	5.690	5.807	5.563	6.015	6.384	6.056	6.483
13 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	4.664	4.713	4.871	4.890	5.010	5.201	5.231	5.358	5.422	5.502
Financiële baten en lasten										
14 Rentebaten	14	11	11	11	11	11	12	12	11	11
15 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	135	95	139	92	-158	-25	43	29	55	-79
16 Rentelasten	-2.071	-2.416	-2.556	-2.511	-2.377	-2.197	-2.044	-1.910	-1.785	-1.617
Totaal financiële baten en lasten	-1.922	-2.310	-2.406	-2.408	-2.524	-2.211	-1.989	-1.869	-1.719	-1.685
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.374	2.834	6.469	8.172	8.293	8.553	9.257	9.873	9.759	10.300
18 Resultaat niet-DAEB	1.592	1.698	1.193	971	1.562	1.921	1.307	1.105	1.845	1.808
17 Vennootschapsbelasting	-635	-668	-806	-806	-768	-857	-907	-932	-960	-1.026
	957	1.030	387	165	794	1.064	400	173	885	782
Jaarresultaat	4.331	3.864	6.856	8.337	9.087	9.617	9.657	10.046	10.644	11.082

8. Meerjarenbegroting 2025-2034 niet-DAEB

(* € 1.000)

	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034
Bedrijfsopbrengsten										
1 Huren	1.625	1.721	1.773	1.917	2.059	2.177	2.239	2.371	2.511	2.612
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	403	148	414	-	200	57	337	79	338	-
3 Overige opbrengsten	25	26	26	27	28	29	30	31	32	33
Totaal bedrijfsopbrengsten	2.053	1.895	2.213	1.944	2.287	2.263	2.606	2.481	2.881	2.645
Bedrijfslasten										
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5a Onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5b Onrendabele investeringen woningenverbeteringen (GO+ Asbest)	51	134	164	12	12	12	12	13	13	13
5C Onrendabele investeringen herclassificatie	303	-	758	851	558	146	988	1.071	643	498
6 Lonen en salarissen	115	113	114	122	132	139	144	154	165	173
7 Sociale lasten	18	18	18	19	21	22	22	24	26	27
8 Pensioenlasten	14	14	14	15	16	17	18	19	21	22
9 Onderhoudslasten	389	331	330	359	369	402	436	440	469	450
10 Leefbaarheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Lasten servicecontracten	20	22	22	23	23	25	25	26	27	28
12 Overige bedrijfslasten	146	153	158	166	179	189	195	208	221	231
Totaal bedrijfslasten	1.056	785	1.578	1.567	1.310	952	1.840	1.955	1.585	1.442
Bedrijfsresultaat	997	1.110	635	377	977	1.311	766	526	1.296	1.203
13 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	766	799	808	869	921	971	991	1.053	1.108	1.154
Financiële baten en lasten										
14 Rentebaten	87	92	42	13	7	36	14	13	13	12
15 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-15	-20	-8	25	27	12	-44	5	-22	19
16 Rentelasten	-	-	-	-13	-46	-66	-77	-131	-177	-185
Totaal financiële baten en lasten	72	72	34	25	-12	-18	-107	-113	-186	-154
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.835	1.981	1.477	1.271	1.886	2.264	1.650	1.466	2.218	2.203
17 Vennootschapsbelasting	-243	-285	-285	-300	-325	-343	-343	-361	-375	-395
	-243	-285	-285	-300	-325	-343	-343	-361	-375	-395
Jaarresultaat	1.592	1.696	1.192	971	1.561	1.921	1.307	1.105	1.843	1.808

9. Prognose kasstromen 2025-2034 DAEB en niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	9.641	10.287	10.781	11.312	11.667	12.009	12.326	12.639	12.957	13.271
Overige ontvangsten	288	294	301	309	317	326	335	344	353	363
Rente baten	50	25	25	24	18	27	26	25	25	23
Totaal ontvangsten	9.979	10.606	11.107	11.645	12.002	12.362	12.687	13.008	13.335	13.657
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-1.255	-1.237	-1.274	-1.313	-1.352	-1.389	-1.426	-1.464	-1.504	-1.544
Onderhoud	-2.658	-2.716	-2.436	-2.849	-3.192	-3.002	-3.060	-3.114	-3.189	-3.032
Overige bedrijfskosten	-1.580	-1.655	-1.746	-1.768	-1.808	-1.841	-1.876	-1.912	-1.946	-1.984
Rente lasten	-1.911	-2.194	-2.521	-2.522	-2.479	-2.313	-2.197	-2.081	-2.043	-1.894
VPB	-878	-953	-1.090	-1.106	-1.093	-1.200	-1.250	-1.294	-1.335	-1.421
Totaal uitgaven	-8.282	-8.755	-9.067	-9.558	-9.924	-9.745	-9.809	-9.865	-10.017	-9.875
Totaal operationele kasstroom	1.697	1.851	2.040	2.087	2.078	2.617	2.878	3.143	3.318	3.782
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoopontvangst bestaand bezit	1.073	551	1.416	774	1.194	590	715	345	778	335
Verkoopontvangsten na inkoop	2.046	1.299	1.500	940	2.826	2.338	1.042	1.606	1.511	1.648
Aankoop voor doorverkoop	-1.462	-853	-1.232	-648	-1.980	-1.651	-670	-1.216	-1.033	-1.084
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-6.671	-5.193	-2.720	-70	-67	-68	-66	-69	-64	-65
Herontwikkeling en nieuwbouw	-7.581	-7.074	-1.982	0	0	0	0	0	0	0
Aankoop VOV woningen voor verhuur.	-204	0	0	-380	-517	0	-263	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-12.824	-11.295	-3.043	591	1.431	1.184	733	641	1.167	809
Financieringsactiviteiten										
Nieuwe leningen	10.116	9.780	1.338	1.658	698	0	853	1.846	195	270
Aflossingen leningen O/G	-335	-335	-335	-4.335	-4.210	-3.803	-4.463	-5.629	-4.679	-4.860
Totaal financieringskasstroom	9.781	9.445	1.003	-2.677	-3.512	-3.803	-3.610	-3.783	-4.484	-4.590
Mutatie geldmiddelen	-1.346	1	-	1	-3	-2	1	1	1	1
Liquide middelen Primo	2.347	1.001	1.002	1.002	1.003	1.000	998	999	1.000	1.001
Mutatie	-1.346	1	0	1	-3	-2	1	1	1	1
Liquide middelen Ultimo	1.001	1.002	1.002	1.003	1.000	998	999	1.000	1.001	1.002

10. Prognose kasstromen 2025-2034 DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	8.016	8.567	9.009	9.395	9.608	9.832	10.087	10.268	10.446	10.659
Overige ontvangsten	263	268	275	281	289	296	304	313	321	329
Rente baten	14	11	11	11	11	11	12	12	11	11
Totaal ontvangsten	8.293	8.846	9.295	9.687	9.908	10.139	10.403	10.593	10.778	10.999
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-1.108	-1.092	-1.128	-1.156	-1.184	-1.210	-1.242	-1.267	-1.293	-1.323
Onderhoud	-2.269	-2.385	-2.106	-2.490	-2.823	-2.600	-2.624	-2.675	-2.719	-2.582
Overige bedrijfskosten	-1.415	-1.483	-1.568	-1.580	-1.604	-1.627	-1.657	-1.678	-1.697	-1.724
Rente lasten	-1.911	-2.245	-2.598	-2.550	-2.441	-2.246	-2.151	-1.980	-1.867	-1.710
VPB	-635	-668	-806	-806	-768	-857	-907	-932	-960	-1.026
Totaal uitgaven	-7.338	-7.873	-8.206	-8.582	-8.820	-8.540	-8.581	-8.532	-8.536	-8.365
Totaal operationele kasstroom	955	973	1.089	1.105	1.088	1.599	1.822	2.061	2.242	2.634
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoopontvangst bestaand bezit	695	550	746	775	737	590	318	344	357	335
Verkoopontvangst verkoop aan niet-DAEB	1.116	0	3.040	2.811	2.135	453	3.093	2.994	1.858	1.403
Verkoopontvangsten na inkoop	1.200	894	377	940	2.826	1.895	554	974	960	1.648
Aankoop voor doorverkoop	-882	-695	-268	-648	-1.980	-1.265	-372	-663	-661	-1.084
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-6.584	-5.029	-2.474	-58	-55	-56	-54	-56	-52	-52
Herontwikkeling en nieuwbouw	-7.581	-7.074	-1.982	0	0	0	0	0	0	0
Terugkoop VOV woningen voor verhuur	-204	0	0	-380	-517	0	-263	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	-12.265	-11.279	-586	3.415	3.121	1.592	3.251	3.568	2.437	2.225
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	10.115	9.780	1.338	701	0	0	0	0	0	0
Opname interne lening	1.528	2.390	885	0	0	611	0	0	0	0
Aflossingen leningen O/G	-335	-335	-335	-4.335	-4.209	-3.803	-4.463	-5.629	-4.678	-4.860
Aflossing interne lening	0	-1.528	-2.390	-885	0	0	-611	0	0	0
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal financieringskasstroom	11.308	10.307	-502	-4.519	-4.209	-3.192	-5.074	-5.629	-4.678	-4.860
Mutatie geldmiddelen	-2	1	1	1	-	-1	-1	-	1	-1
Liquide middelen Primo	501	499	500	501	502	502	501	500	500	501
Mutatie	-2	1	1	1	0	-1	-1	0	1	-1
Liquide middelen Ultimo	499	500	501	502	502	501	500	500	501	500

11. Prognose kasstromen 2025-2034 niet-DAEB

(* € 1.000)	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032	Begroting 2033	Begroting 2034
Operationele activiteiten										
<i>Ontvangsten</i>										
Huur	1.625	1.721	1.773	1.917	2.059	2.177	2.239	2.371	2.511	2.612
Overige ontvangsten	25	27	27	27	28	29	30	31	33	33
Rente baten	36	65	91	41	7	15	34	13	13	12
Totaal ontvangsten	1.686	1.813	1.891	1.985	2.094	2.221	2.303	2.415	2.557	2.657
<i>Uitgaven</i>										
Personeelskosten	-147	-144	-146	-157	-169	-179	-184	-197	-211	-221
Onderhoud	-389	-331	-330	-359	-369	-402	-436	-440	-469	-450
Overige bedrijfskosten	-167	-174	-180	-189	-202	-213	-220	-234	-249	-259
Rente lasten	-	-	-	-	-38	-66	-66	-101	-177	-185
VPB	-243	-285	-285	-300	-325	-343	-343	-361	-375	-395
Totaal uitgaven	-946	-934	-941	-1.005	-1.103	-1.203	-1.249	-1.333	-1.481	-1.510
Totaal operationele kasstroom	740	879	950	980	991	1.018	1.054	1.082	1.076	1.147
(Des-)investeringsactiviteiten										
Verkoopontvangst bestaand bezit	378	-	670	-	457	-	397	-	421	-
Verkoopontvangsten na inkoop	2.046	1.299	1.500	940	2.826	2.338	1.042	1.606	1.511	1.648
Aankoop voor doorverkoop	-1.780	-1.151	-1.341	-940	-2.826	-2.281	-852	-1.527	-1.333	-1.648
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-87	-165	-246	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13
Herontwikkeling en nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankopen vanuit DAEB	-1.116	-	-3.040	-2.811	-2.135	-453	-3.093	-2.994	-1.858	-1.403
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal (des-)investeringskasstroom	-559	-17	-2.457	-2.823	-1.690	-408	-2.518	-2.928	-1.272	-1.416
Financieringsactiviteiten										
Opname lening O/G	-	-	-	957	698	-	853	1.846	195	270
Aflossingen leningen O/G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stortingen leningen U/G	-1.528	-2.390	-885	-	-	-611	-	-	-	-
Aflossingen leningen U/G	-	1.528	2.390	885	-	-	611	-	-	-
Dividend naar DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal financieringskasstroom	-1.528	-862	1.505	1.842	698	-611	1.464	1.846	195	270
Mutatie geldmiddelen	-1.347	-	-2	-1	-1	-1	-	-	-1	1
Liquide middelen Primo	1.847	500	500	498	497	496	495	495	495	494
Mutatie	-1.347	-	-2	-1	-1	-1	-	-	-1	1
Liquide middelen Ultimo	500	500	498	497	496	495	495	495	494	495

12. Kengetallen

A. 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 kasstroom rentelast externe financiering

B. Begroting 2024

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

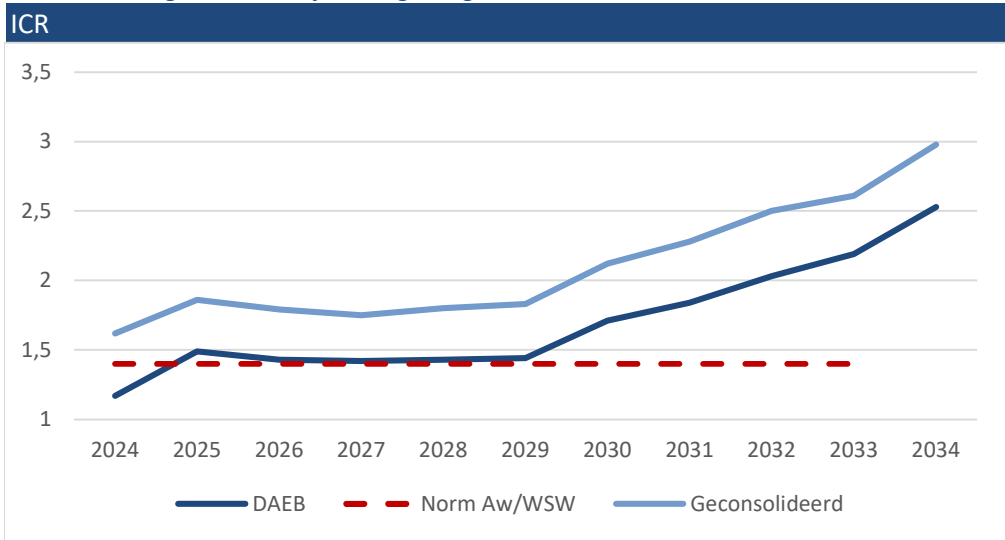
DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR	minimaal 1,40	1,72	1,77	1,47	1,47	1,46	1,68	1,85	1,87	2,27	2,54	2,70
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 15%	66%	59%	53%	53%	55%	57%	59%	62%	65%	68%	71%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 85%	33%	44%	55%	51%	48%	46%	44%	40%	36%	33%	29%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

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

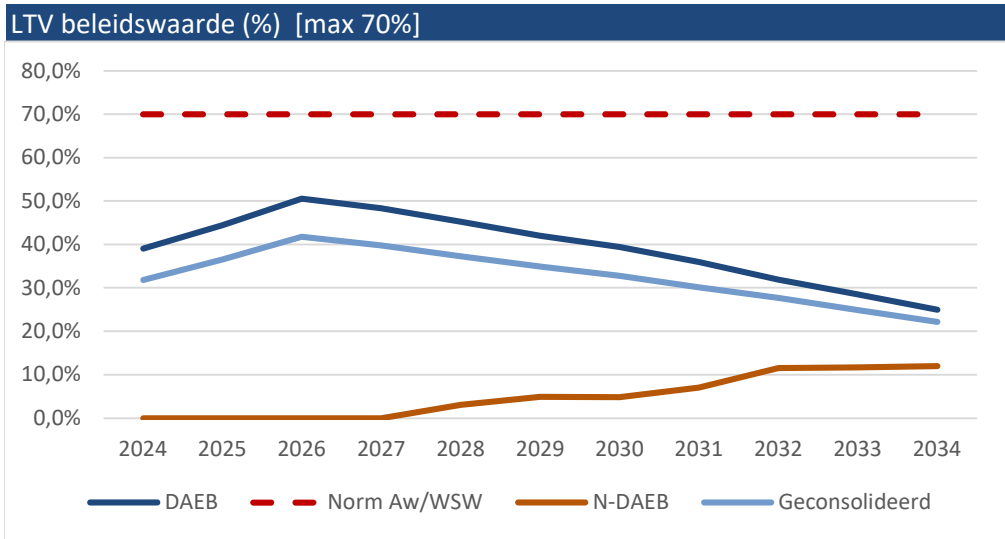
n.t.b.= niet te bepalen vanwege ontbreken externe financiering

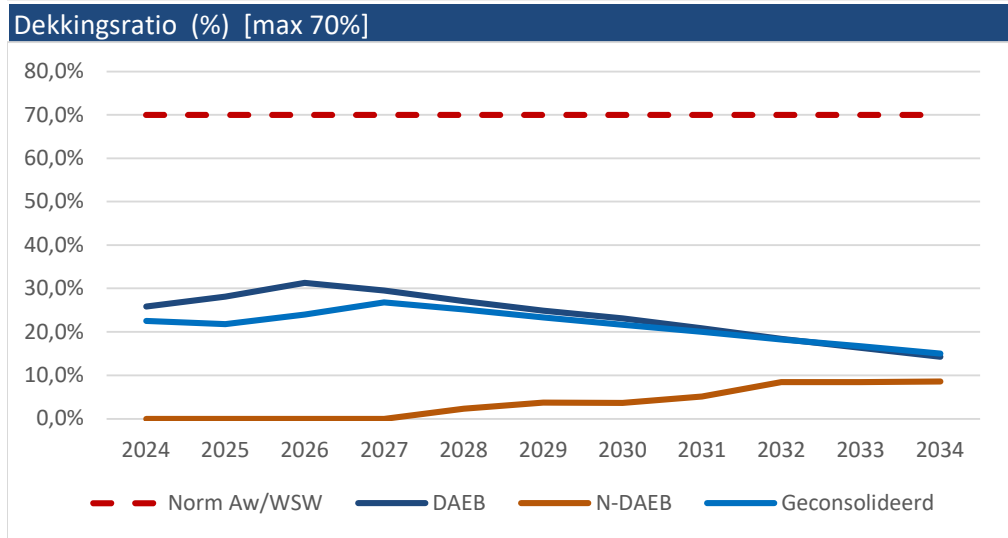
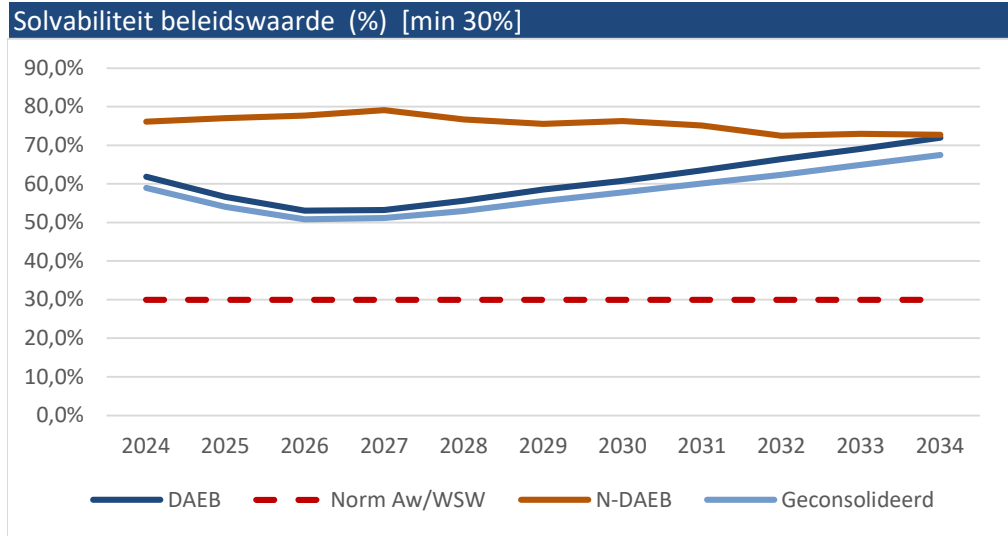
13. Grafieken

Financiële kengetallen meerjarenbegroting 2025-2034



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





14. Projectenoverzicht Nieuwbouw

Project	Fase	Aantal Woningen	Totaal Stichtingskosten (prijspeil 2024)	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	Ontwerp	31	€ 9.327.841	In bezit	Bestemmingsplan definitief, omgevingsvergunning verleend	Bouwteam loopt, start bouw niet eerder dan 2026 i.v.m. verleggen kabel		€ -1.312.000	2026
Weteringplein	Aanbesteding	48	€ 13.249.000	In bezit	Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning definitief	Gereed in Q1 2025		€ -1.641.637	2023
Lindelaan sociaal blok A	Aanbesteding	15	€ 3.925.000	In bezit	Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning definitief	Bouw gestart in Q3 2024		€ -573.000	2024
Buytewech-Noord Starterswoningen OTL	In behandeling	14	€ 3.950.000	Nog aan te kopen	Bestemmingsplan definitief	Aanvraag omgevingsvergunning december 2024, planning startbouw 1 april 2025		€ -241.000	2025

15. Ontwikkeling bezit DAEB

Overzicht aantallen DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop	75	72	78	78	78	75	75	74	71	68	68
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar	562	574	641	662	654	654	652	650	652	650	646
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens	238	282	215	216	221	216	218	212	201	207	208
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens	24	30	36	35	30	33	30	32	35	29	27
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf middenhuurgrens	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	2
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte	899	958	970	991	983	978	975	968	960	955	951
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	974	1.033	1.045	1.066	1.058	1.053	1.050	1.043	1.035	1.030	1.026

Nieuwbouw huur DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal aantal nieuwbouw	0	63	14	31	0	0	0	0	0	0	0

Verkopen DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal aantal verkopen	-10	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-1

Overhevelingen van DAEB naar niet-DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal aantal overhevelingen	-3	-3	0	-8	-7	-5	-1	-7	-7	-4	-3

Terugkoop VOV in verhuur DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
TerugkoopVOV in verhuur	0	1	0	0	1	2	0	1	0	0	0

Overzicht energielabels DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
A++++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A+++	12	75	89	120	120	120	120	120	120	120	120
A++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A+	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A	316	346	368	380	376	375	374	369	366	365	363
B	169	240	274	280	279	278	278	277	277	277	277
C	264	209	177	160	159	157	157	157	153	150	149
D	90	62	44	46	44	43	41	40	39	38	37
E	29	15	8	-	-	-	-	-	-	-	-
F	13	6	5	-	-	-	-	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onbekend (Standplaatsen)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Aantal eenheden zelfstandige woonruimte	899	958	970	991	983	978	975	968	960	955	951

16. Ontwikkeling bezit niet-DAEB

Overzicht aantallen niet- DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Aantal onzelfstandige eenheden woonruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte goedkoop	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte betaalbaar	24	20	19	18	16	14	11	8	8	4	3
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur tot huurtoeslaggrens	27	26	27	26	28	29	33	36	37	40	44
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf huurtoeslaggrens	44	49	50	58	65	72	72	79	86	90	92
Aantal zelfstandige eenheden woonruimte duur vanaf middenhuurgrens	15	17	16	17	17	16	16	15	14	14	12
Totaal aantal eenheden zelfstandige woonruimte	111	113	113	120	127	131	132	138	145	148	151
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	188	190	190	197	204	208	209	215	222	225	228

Nieuwbouw huur Niet- DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal aantal nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verkopen niet- DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal aantal verkopen	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0

Overhevelingen van DAEB naar niet-DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Totaal aantal overhevelingen	3	3	0	8	7	5	1	7	7	4	3

Overzicht energielabels niet-DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
A++++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A+++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A+	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A	92	95	95	102	106	107	108	113	116	117	119
B	5	6	6	8	9	10	10	11	11	11	11
C	10	8	8	7	8	11	11	11	14	17	18
D	1	1	1	2	3	2	2	2	3	2	2
E	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
F	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onbekend	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden zelfstandige woonruimte	111	113	113	120	127	131	132	138	145	148	151

17. Gehanteerde parameters (AW leidraad dPi 2024) voor periode 2024-2034

Verwachting	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Marktindex	Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
2024	2,75%	6,50%	4,00%	4,00%	7,00%	3,72%	-0,05%	2,78%	0,75%
2025	3,04%	3,83%	3,00%	3,00%	4,50%	2,93%	-0,14%	2,57%	0,75%
2026	2,55%	3,13%	2,13%	2,13%	3,12%	2,49%	-0,25%	2,49%	0,75%
2027	2,52%	3,02%	2,27%	2,27%	3,11%	2,32%	-0,19%	2,47%	0,75%
2028	2,47%	3,03%	2,69%	2,69%	3,13%	2,26%	-0,10%	2,49%	0,75%
2029	2,43%	3,02%	2,75%	2,75%	3,17%	2,23%	0,02%	2,52%	0,75%
2030	2,10%	2,69%	2,76%	2,76%	3,12%	2,19%	0,11%	2,59%	0,75%
2031	2,10%	2,69%	2,76%	2,76%	3,10%	2,14%	0,20%	2,59%	0,75%
2032	2,10%	2,69%	2,76%	2,76%	2,94%	2,07%	0,23%	2,59%	0,75%
2033	2,10%	2,69%	2,76%	2,76%	2,80%	2,01%	0,26%	2,59%	0,75%
2034	2,10%	2,69%	2,76%	2,76%	2,68%	1,91%	0,23%	2,59%	0,75%

18. DrieCompartmentenModel

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

Het DrieCompartmentenModel biedt een sturingskader dat:

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

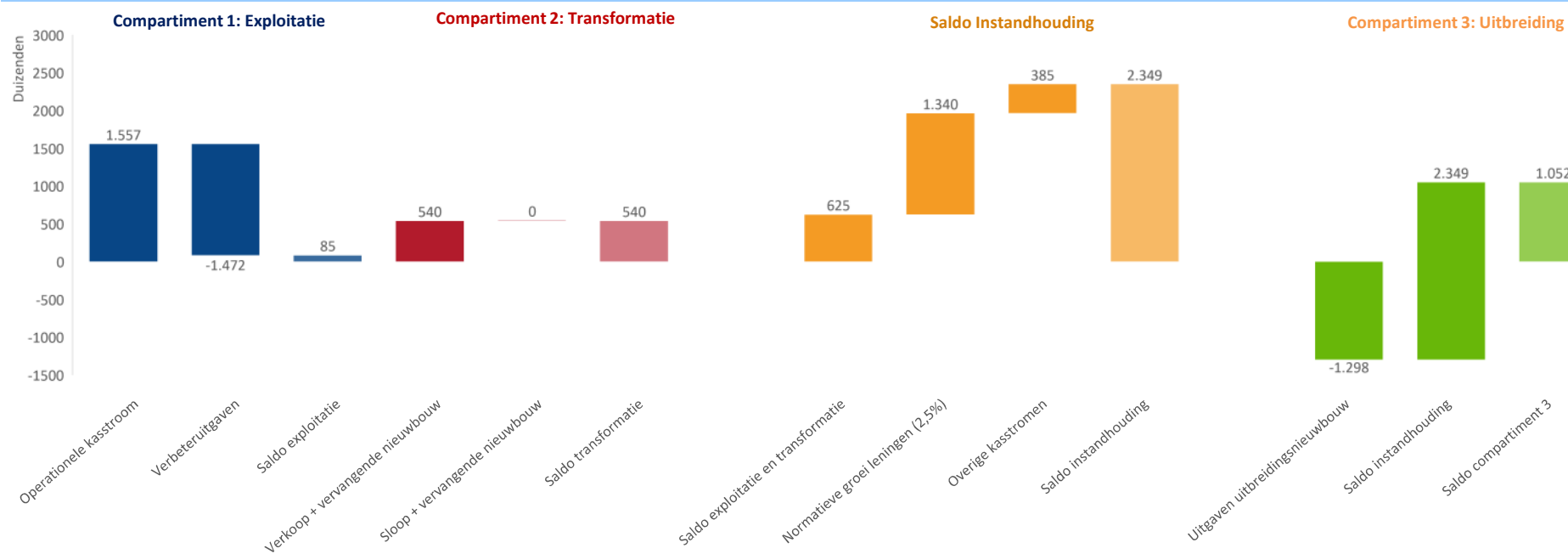
- **Compartment 1** beziet of de huurinkomsten toereikend zijn voor alle exploitatie-uitgaven, inclusief rente en verbeteruitgaven.

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

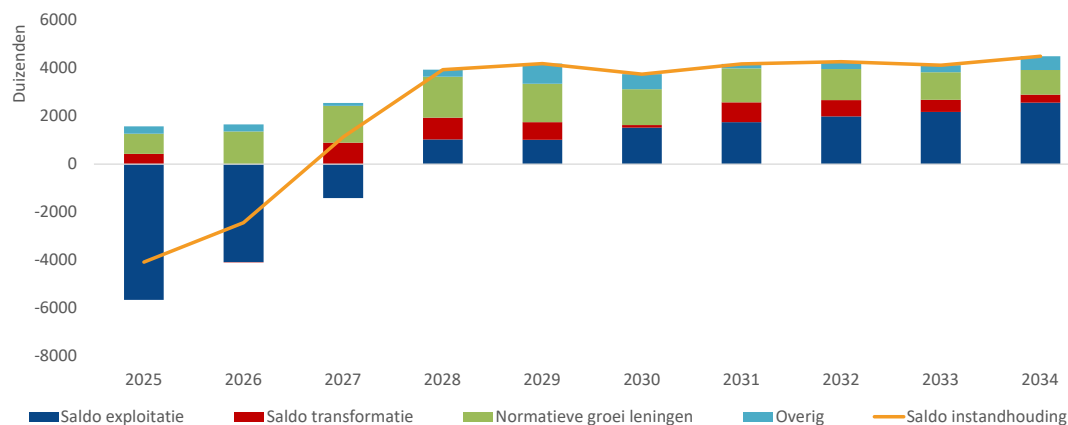
- **Saldo instandhouding** is gelijk aan de saldi van compartiment 1 en 2 plus een inflatoire groei van de leningportefeuille die gelijk is aan de verwachte stijging van de waarde van de woningportefeuille (2,5%). Op lange termijn geldt hiervoor een norm van: ≥ 0 .

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

Compartmenten DAEB



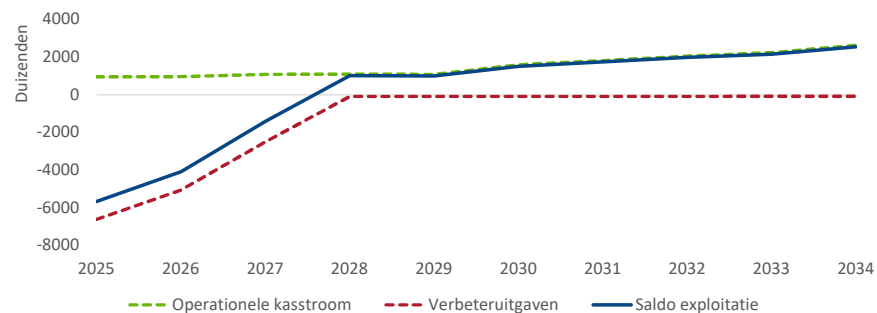
Saldo instandhouding DAEB



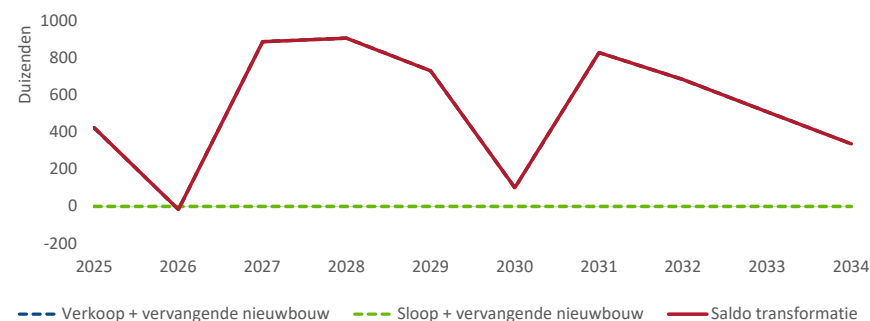
Het DrieCompartmentenModel laat een vergelijkbaar beeld zien met vorig jaar. Dit leidt tot een aantal constatering:

- Het **saldo instandhouding** is positief met gemiddeld € 2.349. Het is van belang om te benoemen dat het huidige investeringsniveau waarschijnlijk onvoldoende is om de portefeuille op de lange termijn in stand te houden. Vanaf 2028 zijn geen investeringen in nieuwbouw of verbeteringen ingerekend. Het positieve saldo instandhouding betekent daarom niet automatisch dat sprake is van een duurzaam prestatiemodel.
- Het verloop van het saldo instandhouding laat zien dat het saldo in de eerste twee jaren negatief is vanwege een negatief **saldo exploitatie**. Het verloop van het saldo exploitatie (compartiment 1) laat zien dat dit met name komt door de investeringen in verbeteruitgaven in de periode 2025 tot en met 2027.
- Het **saldo transformatie** (compartiment 2) is een weergave van de reguliere verkoop en van verkopen van de DAEB tak aan de Niet-DAEB tak. Er is geen sprake van sloop met vervangende nieuwbouw. Het saldo transformatie is positief omdat de DAEB tak een hoger prijs ontvangt voor de verkoop aan de Niet-DAEB tak dan dat het kost om een nieuwe woning te bouwen.
- Het verloop van de **uitgaven aan uitbreidingsnieuwbouw** (derde compartiment) laat zien dat in 2025 en 2027 uitbreiding plaatsvindt, maar dat vanaf 2028 sprake is van krimp van de portefeuille.
- Het positieve **saldo compartiment 3** laat zien dat de leningportefeuille krimpt.

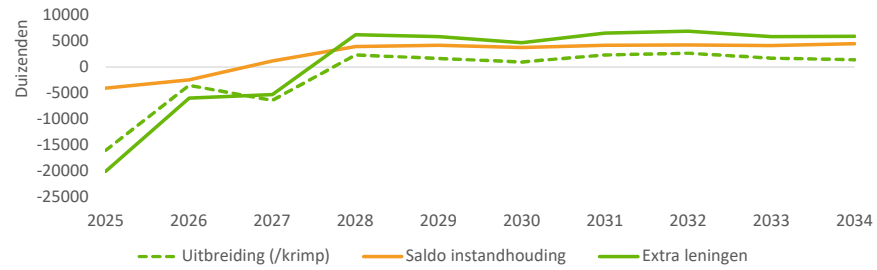
Compartiment 1 DAEB



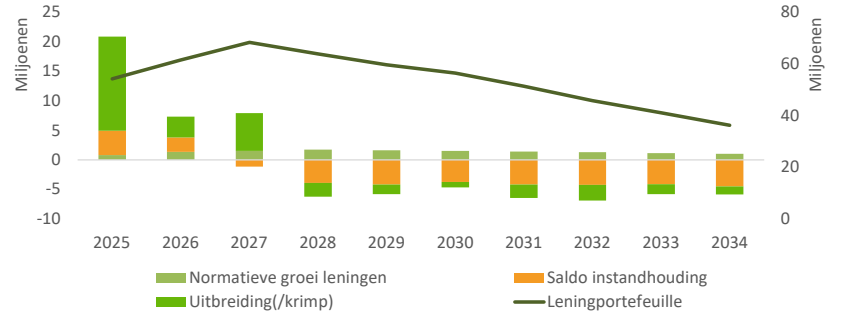
Compartiment 2 DAEB



Compartment 3 DAEB



Mutatie leningportefeuille DAEB



19. Overzicht uitkomsten DrieCompartimentenModel

Overzicht uitkomsten DrieCompartimentenModel										
Uitkomsten per jaar totaal DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Compartment 1										
Operationele kasstroom	€ 956.000	€ 972.000	€ 1.089.000	€ 1.104.000	€ 1.088.000	€ 1.600.000	€ 1.822.000	€ 2.060.000	€ 2.241.000	€ 2.634.000
Verbeteruitgaven	-€ 6.609.000	-€ 5.054.000	-€ 2.499.000	-€ 83.000	-€ 80.000	-€ 81.000	-€ 79.000	-€ 81.000	-€ 77.000	-€ 77.000
Saldo exploitatie	-€ 5.653.000	-€ 4.082.000	-€ 1.410.000	€ 1.021.000	€ 1.008.000	€ 1.519.000	€ 1.743.000	€ 1.979.000	€ 2.164.000	€ 2.557.000
Compartment 2										
Verkoop + vervangende nieuwbouw	€ 424.158	-€ 16.553	€ 887.933	€ 908.502	€ 732.233	€ 100.647	€ 829.700	€ 685.429	€ 510.744	€ 336.965
Sloop + vervangende nieuwbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saldo transformatie	€ 424.158	-€ 16.553	€ 887.933	€ 908.502	€ 732.233	€ 100.647	€ 829.700	€ 685.429	€ 510.744	€ 336.965
Saldo instandhouding										
Saldo exploitatie en transformatie	-€ 5.228.842	-€ 4.098.553	-€ 522.067	€ 1.929.502	€ 1.740.233	€ 1.619.647	€ 2.572.700	€ 2.664.429	€ 2.674.744	€ 2.893.965
Normatieve groei leningen	€ 834.000	€ 1.356.650	€ 1.539.650	€ 1.710.050	€ 1.597.075	€ 1.491.850	€ 1.412.050	€ 1.285.200	€ 1.144.500	€ 1.027.525
Overig	€ 318.000	€ 299.000	€ 109.000	€ 292.000	€ 846.000	€ 630.000	€ 182.000	€ 311.000	€ 299.000	€ 564.000
Saldo instandhouding	-€ 4.076.842	-€ 2.442.903	€ 1.126.583	€ 3.931.552	€ 4.183.308	€ 3.741.497	€ 4.166.750	€ 4.260.629	€ 4.118.244	€ 4.485.490
Compartment 3										
Uitbreiding (/krimp)	-€ 15.995.158	-€ 3.521.447	-€ 6.402.933	€ 2.297.498	€ 1.622.767	€ 942.353	€ 2.319.300	€ 2.653.571	€ 1.704.256	€ 1.401.035
Saldo instandhouding	-€ 4.076.842	-€ 2.442.903	€ 1.126.583	€ 3.931.552	€ 4.183.308	€ 3.741.497	€ 4.166.750	€ 4.260.629	€ 4.118.244	€ 4.485.490
Extra leningen	-€ 20.072.000	-€ 5.964.350	-€ 5.276.350	€ 6.229.050	€ 5.806.075	€ 4.683.850	€ 6.486.050	€ 6.914.200	€ 5.822.500	€ 5.886.525
Uitkomsten per jaar per woning DAEB										
Compartment 1										
Operationele kasstroom	€ 933	€ 937	€ 1.029	€ 1.051	€ 1.041	€ 1.536	€ 1.760	€ 2.006	€ 2.193	€ 2.587
Verbeteruitgaven	-€ 6.448	-€ 4.874	-€ 2.362	-€ 79	-€ 77	-€ 78	-€ 76	-€ 79	-€ 75	-€ 76
Saldo exploitatie	-€ 5.515	-€ 3.936	-€ 1.333	€ 972	€ 965	€ 1.458	€ 1.684	€ 1.927	€ 2.117	€ 2.512
Compartment 2										
Verkoop + vervangende nieuwbouw	€ 414	-€ 16	€ 839	€ 865	€ 701	€ 97	€ 802	€ 667	€ 500	€ 331
Sloop + vervangende nieuwbouw	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saldo transformatie	€ 414	-€ 16	€ 839	€ 865	€ 701	€ 97	€ 802	€ 667	€ 500	€ 331
Saldo instandhouding										
Saldo exploitatie en transformatie	-€ 5.101	-€ 3.952	-€ 493	€ 1.838	€ 1.665	€ 1.554	€ 2.486	€ 2.594	€ 2.617	€ 2.843
Normatieve groei leningen	€ 814	€ 1.308	€ 1.455	€ 1.629	€ 1.528	€ 1.432	€ 1.364	€ 1.251	€ 1.120	€ 1.009
Overig	€ 310	€ 288	€ 103	€ 278	€ 810	€ 605	€ 176	€ 303	€ 293	€ 554
Saldo instandhouding	-€ 3.977	-€ 2.356	€ 1.065	€ 3.744	€ 4.003	€ 3.591	€ 4.026	€ 4.149	€ 4.030	€ 4.406
Compartment 3										
Uitbreiding (/krimp)	-€ 15.605	-€ 3.396	-€ 6.052	€ 2.188	€ 1.553	€ 904	€ 2.241	€ 2.584	€ 1.668	€ 1.376
Saldo instandhouding	-€ 3.977	-€ 2.356	€ 1.065	€ 3.744	€ 4.003	€ 3.591	€ 4.026	€ 4.149	€ 4.030	€ 4.406
Extra leningen	-€ 19.582	-€ 5.752	-€ 4.987	€ 5.932	€ 5.556	€ 4.495	€ 6.267	€ 6.732	€ 5.697	€ 5.782

10-jaarsgemiddelde	Totaal	Per woning
Compartment 1		
Operationele kasstroom	€ 1.556.600	€ 1.507,38
Verbeteruitgaven	-€ 1.472.000	-€ 1.422,30
Saldo exploitatie	€ 84.600	€ 85,08
Compartment 2		
Verkoop + vervangende nieuwbouw	€ 539.976	€ 519,94
Sloop + vervangende nieuwbouw	€ 0	€ 0,00
Saldo transformatie	€ 539.976	€ 519,94
Saldo instandhouding		
Saldo exploitatie en transformatie	€ 624.576	€ 605,02
Normatieve groei leningen (2,5%)	€ 1.339.855	€ 1.291,07
Overige kasstromen	€ 385.000	€ 371,91
Saldo instandhouding	€ 2.349.431	€ 2.268,01
Compartment 3		
Uitgaven uitbreidingsnieuwbouw	-€ 1.297.876	-€ 1.253,89
Saldo instandhouding	€ 2.349.431	€ 2.268,01
Saldo compartiment 3	€ 1.051.555	€ 1.014,12

Mutatie leningportefeuille	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Normatieve groei leningen		€ 834.000	€ 1.356.650	€ 1.539.650	€ 1.710.050	€ 1.597.075	€ 1.491.850	€ 1.412.050	€ 1.285.200	€ 1.144.500	€ 1.027.525
Saldo instandhouding		€ 4.076.842	€ 2.442.903	-€ 1.126.583	-€ 3.931.552	-€ 4.183.308	-€ 3.741.497	-€ 4.166.750	-€ 4.260.629	-€ 4.118.244	-€ 4.485.490
Uitbreiding(/krimp)		€ 15.995.158	€ 3.521.447	€ 6.402.933	-€ 2.297.498	-€ 1.622.767	-€ 942.353	-€ 2.319.300	-€ 2.653.571	-€ 1.704.256	-€ 1.401.035
Mutatie leningportefeuille incl correctie		€ 20.906.000	€ 3.232.000	€ 7.343.000	-€ 4.519.000	-€ 4.209.000	-€ 3.192.000	-€ 5.074.000	-€ 5.628.000	-€ 4.679.000	-€ 4.859.000
Correctie nieuwbouwwitgaven op mutatie leningportefeuille		-€ 9.597.000	€ 7.074.000	-€ 7.845.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatie leningportefeuille excl correctie/conform MJB		€ 11.309.000	€ 10.306.000	-€ 502.000	-€ 4.519.000	-€ 4.209.000	-€ 3.192.000	-€ 5.074.000	-€ 5.628.000	-€ 4.679.000	-€ 4.859.000
Leningportefeuille incl correctie	€ 36.921.000	€ 57.827.000	€ 61.059.000	€ 68.402.000	€ 63.883.000	€ 59.674.000	€ 56.482.000	€ 51.408.000	€ 45.780.000	€ 41.101.000	€ 36.242.000
Correctie nieuwbouwwitgaven op leningportefeuille	€ 10.368.000	€ 771.000	€ 7.845.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Leningportefeuille excl correctie/conform MJB	€ 47.289.000	€ 58.598.000	€ 68.904.000	€ 68.402.000	€ 63.883.000	€ 59.674.000	€ 56.482.000	€ 51.408.000	€ 45.780.000	€ 41.101.000	€ 36.242.000

20. Scenarioanalyse

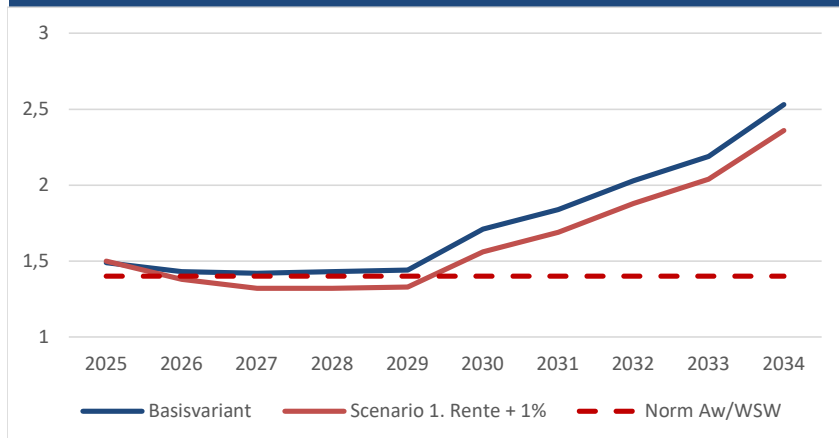
Toelichting

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 2025 verhoogd met 5%.
- 4. Bouw en OH - 5%:** De bouw- en onderhoudsindex zijn in 2025 verlaagd met 5%.
- 5. Huurindex naar inflatie:** De huurindex is voor 2025 aangepast van 4,5% naar de (lagere) prijsinflatie.
- 6. Goed weer:** De rente is verlaagd met 1% en de bouw- en onderhoudsindex zijn verlaagd met 5%.
- 7. Slecht weer:** De rente is verhoogd met 1%, de bouw- en onderhoudsindex zijn verhoogd met 5% en de huurverhoging volgt prijsinflatie in 2025.
- 8. Vurige wens:** Basisvariant inclusief het nieuwbouw project Buytewech-Noord (66 VHE).
- 9. Wensportefeuille:** Basisvariant inclusief Buytewech-Noord (66 VHE) en de wensportefeuille van overige nieuwbouwwoningen (120 VHE) uit de MIB.

Scenario 1. Rente + 1%

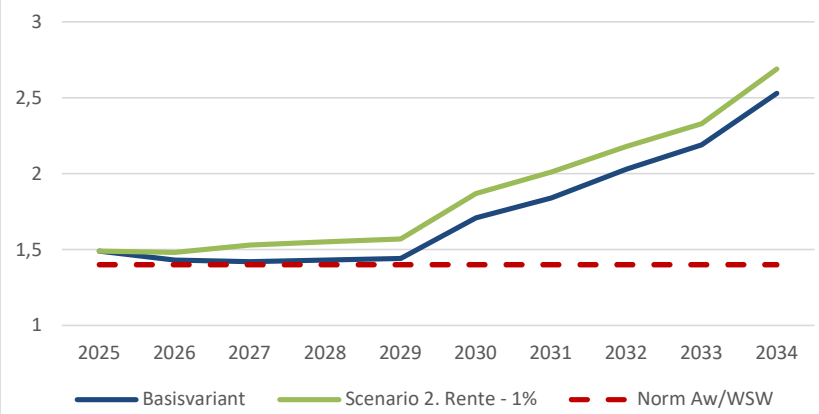


- Door de verhoogde lange rente nemen de rentelasten van de DAEB tak toe met in totaal € 1.5 miljoen tussen 2025 en 2034.

- De gestegen rentelast drukt de ICR tot een minimum van 1,32 in 2027 en 2028. Ook in 2026 en 2029 komt de ICR onder de 1,4 uit.

- Ondanks deze lichte overschrijdingen van de externe norm is direct herstel zichtbaar en stijgt de ICR in de jaren na 2029 tot boven de minimumgrens van 1,4.

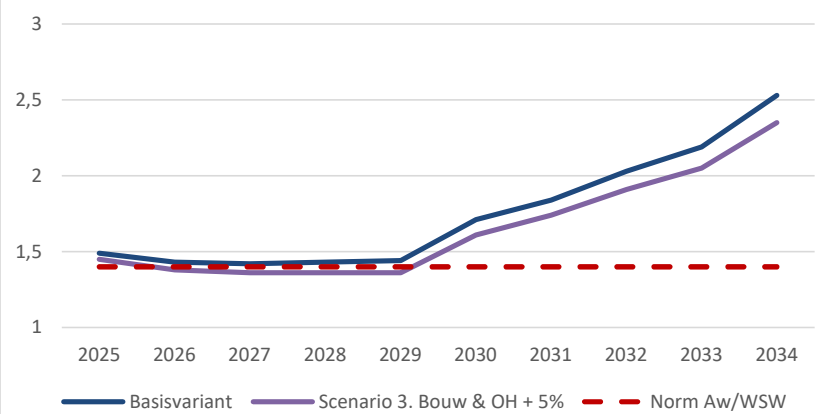
Scenario 2. Rente - 1%



- Door de verlaagde lange rente nemen de rentelasten van de DAEB tak af met in totaal € 1.5 miljoen tussen 2025 en 2034.

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

Scenario 3. Bouw & OH + 5%

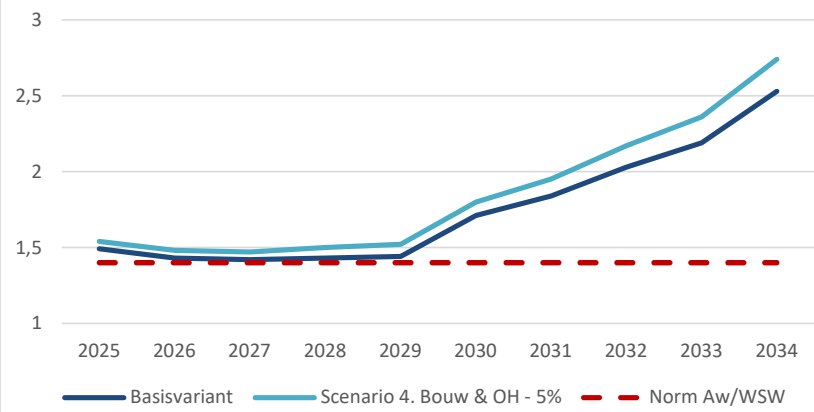


- Door de verhoogde bouw- en onderhoudsindex nemen de onderhoudslasten van de DAEB tak toe met in totaal € 1.2 miljoen tussen 2025 en 2034.

- De gestegen onderhoudslasten drukken de ICR tot een minimum van 1,36 in 2027, 2028 en 2029. In 2026 is de ICR 1,38

- Ondanks deze lichte overschrijdingen van de externe norm is direct herstel zichtbaar en stijgt de ICR in de jaren na 2029 tot boven de minimumgrens van 1,4.

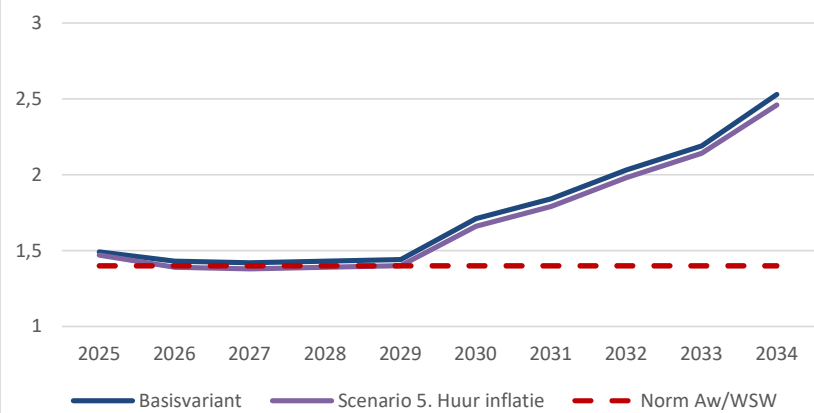
Scenario 4. Bouw & OH - 5%



- Door de verlaagde bouw- en onderhoudsindex nemen de onderhoudslasten van de DAEB tak af met in totaal € 1.2 miljoen tussen 2025 en 2034.

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

Scenario 5. Huur inflatie

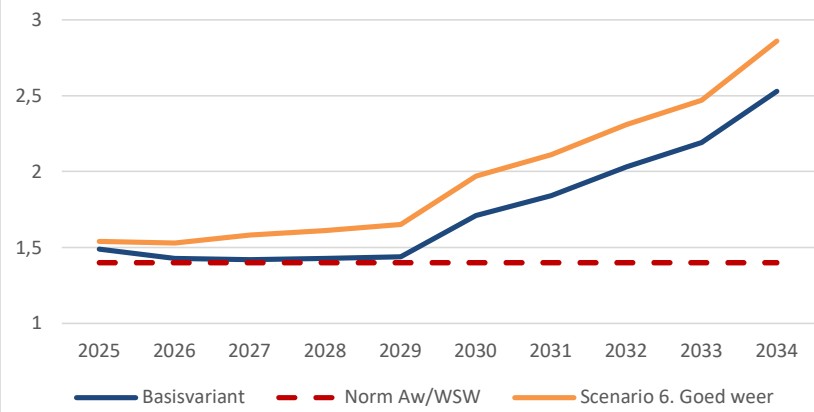


- Door de aanpassing in het huurbeleid waarbij de huurindex in 2025 niet op 4,5% is gebaseerd maar op de (lagere) prijsinflatie dalen de huurinkomsten.

- In totaal dalen de huurinkomsten tussen 2025 en 2034 met € 0,9 miljoen.

- Door de lagere huurinkomsten daalt de operationele kasstroom waardoor de ICR onder de basisvariant komt te liggen. De ICR daalt in dit scenario tot een minimum van 1,38 in 2027. Vanaf 2028 voldoet de ICR weer aan de minimumgrens van 1,4.

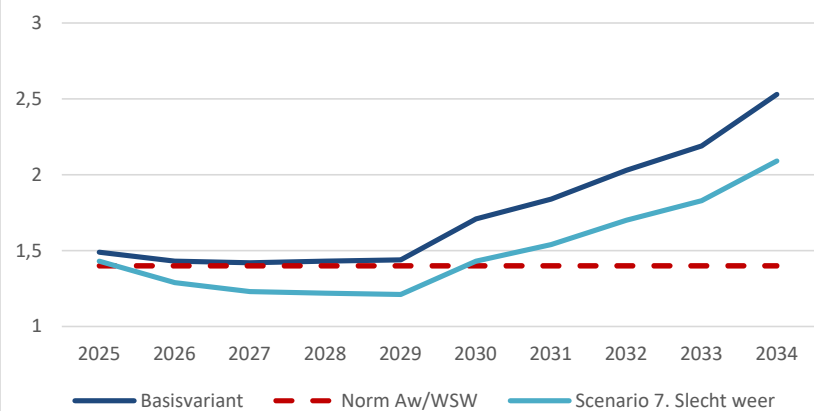
Scenario 6. Goed weer



- Het goed weer scenario is een scenario van dalende rentelasten en dalende bouw- en onderhoudslasten. Door de lagere rente-, bouw- en onderhoudslasten neemt de operationele kasstroom toe met in totaal € 2,8 miljoen tussen 2025 en 2034.

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

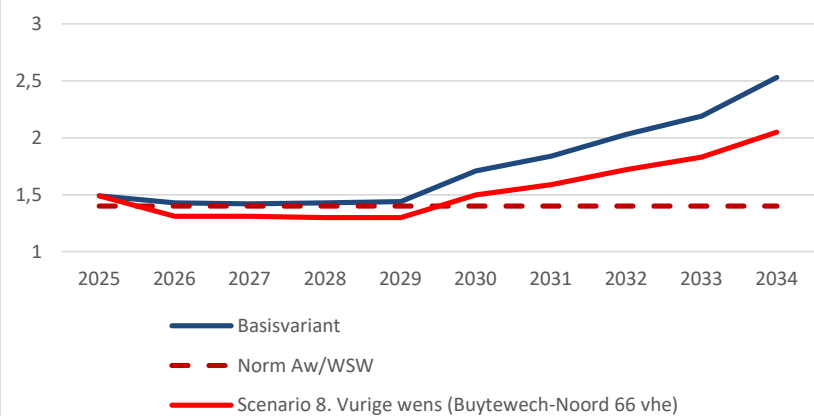
Scenario 7. Slecht weer



- Het slecht weer scenario is een scenario van stijgende rente, stijgende bouw- en onderhoudslasten en dalende huurinkomsten. In dit gecombineerde scenario neemt de operationele kasstroom af met in totaal € 4.1 miljoen tussen 2025 en 2034.

- De ICR daalt als gevolg van toenemende lasten tot een minimum van 1,21 in 2029. In dit scenario voldoet de ICR in de jaren 2026 t/m 2029 niet aan de minimumgrens van 1,4. Echter is herstel zichtbaar in de periode na overschrijding.

Scenario 8. Vurige wens (Buytewech-Noord 66 vhe)

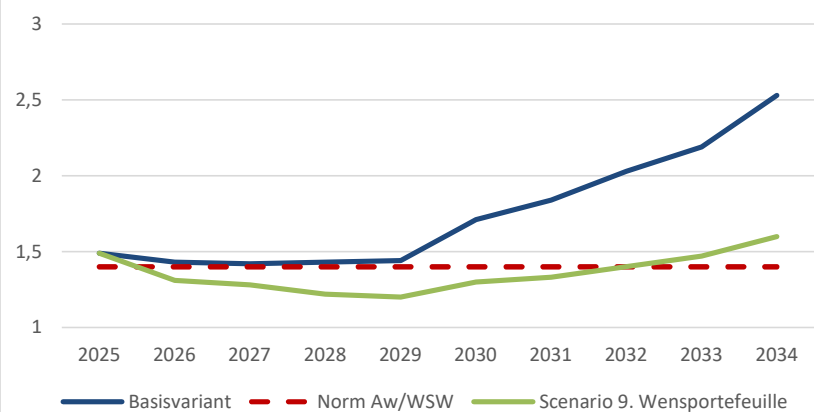


- In het vurige MJB scenario zijn 66 woningen van het project Buytenwech-Noord toegevoegd aan het nieuwbouwprogramma.

- Het project Buytenwech-Noord resulteert in een toename van de investeringskasstroom van in totaal € 17,7 miljoen.

- Dit scenario betekent in de periode 2025 tot 2034 een netto toename van de financieringskasstroom van € 19 miljoen (nieuwe leningen minus stortingen en aflossingen). Door de groeiende leningportefeuille stijgt de rentelast wat drukkend werkt op de ICR. Door de daling van de ICR voldoet deze in de jaren 2026 t/m 2029 niet meer aan de minimumgrens van 1,4. Vanaf 2030 is herstel zichtbaar.

Scenario 9. Wensportefeuille



- In het wensportefeuille scenario zijn bovenop de 66 woningen van Buytenwech-Noord nog 120 woningen toegevoegd aan het nieuwbouwprogramma.

- Het aanvullende nieuwbouwprogramma resulteert in een toename van de investeringskasstroom van in totaal € 50.7 miljoen tussen 2025 en 2034.

- Het wensportefeuille scenario betekent in de periode 2025 tot 2034 een netto toename van de financieringskasstroom van € 54.2 miljoen (nieuwe leningen minus stortingen en aflossingen). Door de groeiende leningportefeuille stijgt de rentelast wat drukkend werkt op de ICR. Door de daling van de ICR voldoet deze in de jaren 2026 t/m 2031 niet meer aan de minimumgrens van 1,4. Vanaf 2032 is herstel zichtbaar.

21. Uitkomsten scenario's

Financiële kengetallen

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Basisvariant											
DAEB	Norm Aw/WSW	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
	ICR DAEB [min 1,4]	1,49	1,43	1,42	1,43	1,44	1,71	1,84	2,03	2,19	2,53
	LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	44,4%	50,6%	48,3%	45,2%	42,0%	39,4%	35,9%	31,9%	28,5%	25,0%
	Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	56,6%	53,1%	53,2%	55,6%	58,5%	60,8%	63,5%	66,4%	69,1%	72,0%
	Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,1%	31,3%	29,5%	27,1%	24,9%	23,1%	20,8%	18,4%	16,3%	14,3%

Scenario 1. Rente + 1%

DAEB	ICR DAEB [min 1,4]	1,5	1,38	1,32	1,32	1,33	1,56	1,69	1,88	2,04	2,36
	LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	44,4%	50,7%	48,5%	45,5%	42,5%	40,1%	36,6%	32,8%	29,5%	26,0%
	Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	56,6%	53,0%	53,1%	55,3%	58,1%	60,3%	62,9%	65,7%	68,4%	71,2%
	Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,1%	31,4%	29,7%	27,4%	25,2%	23,5%	21,3%	18,9%	16,9%	14,9%

Scenario 2. Rente - 1%

DAEB	ICR DAEB [min 1,4]	1,49	1,48	1,53	1,55	1,57	1,87	2,01	2,18	2,33	2,69
	LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	44,4%	50,6%	48,1%	44,8%	41,6%	38,8%	35,2%	31,1%	27,6%	24,0%
	Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	56,6%	53,2%	53,4%	55,9%	58,9%	61,3%	64,0%	67,0%	69,8%	72,7%
	Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,1%	31,2%	29,3%	26,9%	24,6%	22,7%	20,4%	17,9%	15,8%	13,8%

21. Uitkomsten scenario's

Financiële kengetallen

2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034

Scenario 3. Bouw & OH + 5%

DAEB

ICR DAEB [min 1,4]	1,45	1,38	1,36	1,36	1,36	1,61	1,74	1,91	2,05	2,35
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	46,7%	53,7%	51,5%	48,3%	45,2%	42,6%	39,0%	35,0%	31,6%	28,1%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	55,0%	51,0%	50,9%	53,2%	56,1%	58,4%	61,1%	64,0%	66,7%	69,6%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,5%	32,0%	30,3%	28,0%	25,8%	24,1%	21,8%	19,4%	17,4%	15,4%

Scenario 4. Bouw & OH - 5%

DAEB

ICR DAEB [min 1,4]	1,54	1,48	1,47	1,5	1,52	1,8	1,95	2,17	2,36	2,74
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	42,2%	47,8%	45,4%	42,3%	39,1%	36,5%	33,0%	29,1%	25,7%	22,8%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	58,2%	55,1%	55,4%	57,8%	60,7%	63,1%	65,7%	68,7%	71,4%	73,9%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	27,7%	30,6%	28,7%	26,3%	24,0%	22,2%	19,8%	17,4%	15,2%	13,5%

Scenario 5. Huur inflatie

DAEB

ICR DAEB [min 1,4]	1,47	1,39	1,38	1,39	1,4	1,66	1,79	1,98	2,14	2,46
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	44,4%	50,8%	48,6%	45,4%	42,4%	39,8%	36,3%	32,4%	29,1%	25,6%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	56,6%	53,0%	53,1%	55,4%	58,2%	60,5%	63,1%	66,0%	68,7%	71,5%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,1%	31,4%	29,6%	27,3%	25,1%	23,3%	21,0%	18,6%	16,6%	14,6%

Scenario 6. Goed weer

DAEB

ICR DAEB [min 1,4]	1,54	1,53	1,58	1,61	1,65	1,97	2,11	2,31	2,47	2,86
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	42%	48%	45%	42%	39%	36%	32%	28%	25%	0,228
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	58%	55%	56%	58%	61%	64%	66%	69%	72%	0,741
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	27,7%	30,5%	28,5%	26,0%	23,7%	21,8%	19,4%	16,9%	14,8%	13,5%

21. Uitkomsten scenario's

Financiële kengetallen

2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034

Scenario 7. Slecht weer

DAEB

ICR DAEB [min 1,4]	1,43	1,29	1,23	1,22	1,21	1,43	1,54	1,7	1,83	2,09
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	47%	54%	52%	49%	46%	44%	40%	37%	33%	0,3
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	55%	51%	51%	53%	55%	58%	60%	63%	65%	0,681
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,6%	32,2%	30,6%	28,4%	26,3%	24,7%	22,5%	20,3%	18,3%	16,4%

Scenario 8. Vurige wens (Buytewech-Noord 66 vhe)

DAEB

ICR DAEB [min 1,4]	1,49	1,31	1,31	1,3	1,3	1,5	1,59	1,72	1,83	2,05
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	48,8%	62,3%	55,6%	52,8%	50,0%	47,6%	44,5%	41,0%	37,9%	34,7%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	54,9%	48,6%	47,7%	49,8%	52,5%	54,7%	57,1%	59,7%	62,3%	64,9%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	30,7%	38,0%	34,5%	32,3%	30,2%	28,4%	26,2%	23,9%	21,9%	20,0%

Scenario 9. Wensportefeuille

DAEB

ICR DAEB [min 1,4]	1,49	1,31	1,28	1,22	1,2	1,3	1,33	1,4	1,47	1,6
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	49,6%	65,3%	62,9%	63,5%	62,1%	60,5%	57,3%	54,3%	51,7%	49,0%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	54,5%	47,1%	44,0%	43,5%	44,3%	45,2%	47,0%	49,3%	51,5%	53,9%
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	31,1%	39,9%	39,1%	39,0%	38,1%	36,9%	34,6%	32,5%	30,7%	28,8%