Activiteitenplan 2024
Begroting 2024
Financieel meerjaren-perspectief 2025-2033

Datum goedkeuring en vaststelling:
7 december 2023

Inhoud

Activiteitenplan **05**

Inleiding 05

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. de voorraad 06

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. financiën 10

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. onze huurders 11

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. leefbaarheid 13

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. belanghouders 15

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. kwaliteit 16

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. organisatie en personeel 17

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. communicatie 18

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. cyclische verplichtingen 19

Begroting 2024 en financieel meerjarenperspectief 2025 - 2033 **20**

Algemene uitgangspunten 20

Winst- en verliesrekening 2024 -2033 22

Toelichting op de winst- en verliesrekening 2024 23

Specificatie onderhoudsbegroting 2024 28

Prognose balansen 31 december 2024 - 2033 29

Kasstroomoverzicht 2024 – 2033 30

Overzicht (des) investeringen en financiering 2024 31

Uitgangspunten en parameters 33

Financiële kengetallen 34

Bijlage: Doorrekenen scenario's – financiële kengetallen 36

Inleiding

Jaarlijks stelt de woningstichting een activiteitenplan op voor het komende jaar. Het plan voor 2024 is het vierde jaarplan dat gebaseerd wordt óp en onderdeel uitmaakt ván het 'Ondernemingsplan 2021 – 2025' ('De opgave als uitdaging').

Het strategisch deel van dit ondernemingsplan (het 'Strategisch plan 2021 – 2025') is in de aanloop naar de opstelling van dit activiteitenplan getoetst op 'voldoende actueel zijn'. Deze toets heeft geleid tot aanpassingen op het kader via het opstellen van een 'addendum'. Dit addendum is door de RvC goedgekeurd in haar vergadering van 8 september 2023.

De beschrijving en rubricering van de activiteiten in het 'Activiteitenplan 2024' volgt de beschrijving van strategieën uit het 'Strategisch plan 2021 – 2025'. De beschreven activiteiten vinden hun weerslag in de begroting voor 2024.

De optekening van activiteiten en prestaties is gedaan in de veronderstelling dat extern beschikbaar is wat we nodig hebben. Dat (contract)partners dus voldoende capaciteit hebben dat materieel en materialen in de noodzakelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, dat vergunningstrajecten normaal worden doorlopen en dat overige omstandigheden passend zijn (bijv. geen obstructie vanwege stikstofbeperkingen, geen pandemie, geen extreme effecten vanuit oorlogen, geen netwerkbeperkingen nutsbedrijven, enz.).

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. de voorraad

1. Regulier dagelijks en planmatig onderhoud 100% hebben uitgevoerd, incl. het planmatig onderhoud dat vanuit 2023 overloopt (geen overloop naar 2025);
2. In ca. 20 woningen groot onderhoud hebben uitgevoerd (het 'Ondernemingsplan 2021 – 2025', voornamelijk via uitvoering bij mutatie);
3. Maximaal (per saldo) 3 woningen uit de bestaande voorraad hebben verkocht;
4. 35 woningen hebben gebouwd op herstructureringslocatie Emmastraat in Wolvega; oplevering rond 1 december 2024, verhuur nog in december 2024;
5. Volgens het protocol herstructurering overleg hebben gevoerd met bewoners van de Pieterslaan e.o. in Wolvega (26 woningen) over de herstructurering van hun woningen, leidend tot overeenstemming over het uit te voeren plan en de toepassing van een sociaal statuut; start looptijd uitplaatsingstraject uiterlijk per einde 2e^{e} kwartaal 2024;
6. 97 in de Martiniwijk gasloos en CO2-neutraal hebben gemaakt door gebruik te maken van de uitkomsten van de monitoring van de pilots die in 2022 zijn gedraaid. Het restant van de Martiniwijk (35 woningen) halen we dan in 2025 van het gas af, samen met 58 benoemde en 67 onbenoemde woningen in andere complexen (zie punt 11);
7. Energielabel- en energie-index-verbeteringen, voortvloeiend uit ondernomen verduurzamingsacties in de voorraad, per kwartaal hebben vertaald in het woningwaarderingssysteem (einde jaar zijn we daarmee bij v.w.b. verbeteringen t/m 3^{e} kwartaal 2024);
8. Voorbereidingen hebben doorgezet voor de bouw van 19 woningen voor senioren in hofje-achtige setting in de Lindewijk. De staat van de voorbereiding is mede afhankelijk van snelheid waarmee met de gemeente tot overeenstemming kan worden gekomen over inpassing van het plan, gelet op het kostenverhogende beeldkwaliteitskader enerzijds en de aanwending van de subsidiemogelijkheid anderzijds. Bij doorgaan streven naar oplevering nog in 2024;
9. De mogelijkheid hebben onderzocht om tegen acceptabele stichtingskosten 4 meergeneratie-woningen te bouwen in het uitbreidingsgebied van Boijl. Bij 'doorgaan' realisatie en oplevering in 2024;
10. Overleg met de gemeente hebben gevoerd over de bouw van 18 woningen op het Caparis-terrein, leidend tot een overeenkomst voor koop van de grond en de realisatie van de woningen met een oplevering in 2025;
11. Ruim voor medio 2024 dát deel van de voorraad, waarvoor in het meerjarenperspectief voor 2025 een schilderbeurt is geprognosticeerd, hebben geïnventariseerd op basis van de systematiek van de conditiemeting volgens NEN2767. Deze actualisatie ook door te voeren voor complexen met andere, voor 2025 geplande, majeure onderhoudsingrepen;
12. Onderzoek hebben gedaan naar het aardgasloos maken van woningen aan de Haulerdwarsweg, Kleine Singel en Bernhardlaan (58 woningen) en van nog 67 nader te benoemen woningen. Uitvoering van het aardgasloos maken in 2025.

Toelichtingen bij de verschillende onderdelen:

<u>Bij de punten 4 en 5 (algemeen):</u>
De opgenomen herstructureringen volgen goeddeels het schema dat in het volkshuisvestelijke bod voor 2024 is opgenomen. Navolgend (volgende bladzijde) dat schema, dat naar de laatste planningsopvattingen inzicht geeft in herstructureringen t/m 2033.
Onze lange termijn voorraadbeheerstrategie kent twee hoofdstromen. De ene is gericht op het vervangen van gemiddeld 25 bestaande woningen door gemiddeld 21 nieuwe; de andere op het energetisch verbeteren van woningen waarvan we zeker weten dat we ze in 2050 nog in bezit hebben, zodanig dat we, via het door de tijd heen jaarlijks aanpakken van een evenredig deel van de totale opgave, in 2050 een CO_2-neutrale en aardgasloze voorraad hebben georganiseerd.
Vanaf 2024 worden herstructureringen ingepland die verband houden met de vroegtijdige vervanging van elementen uit de 'bouwbulk' uit de jaren '50 –'70 van de vorige eeuw (dus gebouwd tussen 1950 en 1980). Voor de begroting geldt als uitgangspunt dat we gemiddeld 25 woningen per jaar slopen en

vervangen door nieuwbouw (begrotingstechnisch gaan we uit van gemiddeld 21 woningen nieuwbouw). Wat we nieuw bouwen, maken we energieneutraal; de aan te pakken bestaande woningen vallen dus buiten de opgave om het bestaande bezit CO_2-neutraal te maken.

Bij punt 5 (specifiek):
In het protocol herstructurering dat met De Bewonersraad Friesland is overeengekomen, worden 3 fasen in een herstructureringstraject beschreven, waarvan de eerste gaat over het zorgvuldig met bewoners van het te herstructureren complex in gesprek zijn over de plannen. Daar staat maximaal een jaar voor. Tot nu toe, in voorbij herstructureringstrajecten, hebben we die termijn van een jaar nooit nodig gehad. Het streven is dan ook om in het laatste kwartaal van 2023 met de gesprekken te starten en medio 2024 te geraken tot het van toepassing kunnen verklaren van het sociaal pakket. bij sloop en nieuwbouw zou de nieuwbouw dan kunnen starten in de tweede helft van 2025 en zouden zelfs oplevering nog mogelijk zijn in 2025.

Bij punt 6:
In de 'Martiniwijk' hebben we in 2022 in 5 woningen een verduurzamingspilot gedraaid. Die pilot moest erin voorzien dat we inzicht kregen in een manier om woningen aardgasvrij te maken. Dat lijkt te kunnen lukken op een manier die voor ons betaalbaar is en voor de huurders voldoende comfort biedt en niet kostenverhogend werkt. De ambitie is verder om de aardgasloze woningen ook te laten voldoen aan het 'toekomstklaar isoleren' van woningen, omdat volgens de Nationale prestatieafspraken in de periode 2022 – 2030 sectoraal 675.000 woningen op die manier moeten worden verbeterd en wij onze bijdrage daar aan moeten leveren (ca. 775 woningen). We moeten nog onderzoeken of de gekozen oplossing daarin voorziet. Via sloop-nieuwbouw hebben we in de periode 2022 – 2023 54 aardgasloze, CO2-neutrale woningen opgeleverd die ook voldoen aan de isolatiestandaard.

Bij punt 8:
Met de gemeente zijn we langdurig in gesprek over het bouwen van sociale huurwoningen op een locatie tegen het spoor aan. Het is een lastige locatie waar beeldkwaliteit en acceptabele stichtingskosten op gespannen voet met elkaar staan. We hebben het in eerste instantie geprobeerd aan te vliegen met een conceptuele bouwer. Daarbij bleken er teveel beperkingen om eruit te komen. We proberen het nu met inzet van Bouwbedrijf Bakker in de wetenschap dat 'meer voldoen aan het beeldkwaliteitsplan' ook betekent dat het kostenniveau hoger is. Daar staat tegenover dat er in samenwerking met de gemeente een verzoek bij de rijksoverheid is aangebracht om subsidie te verkrijgen. Dat is geen garantie voor het doorgaan van het project. Als we bouwen, bouwen we levensloopbestendige woningen die we wegzetten tegen een huurprijs op de bovenste aftoppingsgrens.

Bij punt 10:
De locatie, geduid als 'voormalig Caparis-terrein' is in 2021 hernieuwd onder onze aandacht gebracht als mogelijke inbreidingslocatie. E.e.a. als gevolg van de druk die er bij de gemeente ligt om te bouwen. Het terrein is volledig door bebouwing omsloten en kan alleen toegankelijk worden gemaakt door één of enkele woningen te slopen. De omsluitende woningen zijn particulier eigendom, of maken deel uit van onze voorraad. Wij hebben aangegeven bereid te zijn één of twee bestaande woningen te slopen onder de voorwaarde dat we 18 nieuwe op het terrein kunnen toevoegen. De gemeente werkt aan een stedenbouwkundige opzet die daarin voorziet en die gebruikt kan worden voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Locatie	Srt. Act.	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Wolvega													
Zilverlaan 33 t/m 37a	herstruct.	KLAAR											
Locatie Bornego-college	herbestemm.	KLAAR											
Noordwolde													
Pitrietstraat 2 -28	herstruct.	KLAAR											
Pitrietstraat 1 -27	herstruct.		KLAAR										
Nieuwstraat 56 - 82	herstruct.		KLAAR										
Nieuwstraat 1, 1a, 1b	herstruct.		KLAAR										
Emmastraat 2 - 32, 1- 23 Wolvega	herstruct.			-28 35									
TC 18, 19, 25: Leeuwerikstraat 8 - 18, Pieterslaan 22 - 40, W. Lodewijkstraat 36, 38, 48 - 54, 60	herstruct.				-24 24								
TC 23, 26: Ds vd Tuukstraat 6 - 32, Dr. Verdeniusstraat 6 - 12	herstruct.					-18 18							
TC 20: Dr. Verdeniusstraat 2 - 24, 9 - 15	herstruct.					-16 16							
TC 34, 38, 57: Leeuwerikstraat 43 - 49, Lijsterstraat 32 - 46, Merelstraat 59 - 65, Boschoordweg	herstruct.						-28 24						
TC 16, 17, 32, 33, 39, 55: Hogeweg 2 - 4, Jokweg 3 - 5, Leeuwerikstraat 13 - 41, Kerkeweg 80 -	herstruct.							-25 22					
TC 27, 28, 29: Merelstraat 52 - 72, 78 - 88, Lijsterstraat 31 - 41	herstruct.								-23 17				
TC 35, 36, 37: Rotanstraat 6 - 40, Ds vd Tuukstraat 2- 4, Merelstraat 40 - 50	herstruct.									-26 21			
TC 40 (goeddeels): Merelstraat 23 - 57, 20 - 38	herstruct.										-28 22		
TC 40 (deels), TC 41, TC42, TC43 (deels), Nachtegaalstraat 14 - 16, Rotanstraat 13 - 23, Dr. Ver	herstruct.											-27 22	
			→										
Voorraadtoevoegingen vanaf hier													
Lindewijk hofje voor seniorenwoningen op vlek 1b	toevoeging			19									
Uitbreiding Boijl	toevoeging			4		← Toevoeging vanuit de Nationale Woon- en Bouw-Agenda (NWBA)				→			
Caparisterrein	toevoeging				18								
Lindewijk gezinswoningen op vlek 34	toevoeging				10								
Martiniwijk	toevoeging					16							
Nader te definiëren	toevoeging							20					
Nader te definiëren	toevoeging								20				
Nader te definiëren	toevoeging									20			
Nader te definiëren na 2030 (20 woningen per 10 jaar toevoegen = 2 per jaar)	toevoeging										2	2	2
Sloop				-28	-24	-18	-16	-28	-25	-23	-26	-28	-27
Nieuwbouwproductie				58	52	34	16	44	42	37	23	24	24

Herstructurering gebaseerd op sloop en vervangende nieuwbouw (uitkomst is afhankelijk van overleg met bewoners)

- = overlegtraject met bewoners volgens protocol herstructurering, met op het eind >70% draagvlak, sociaal statuut en investeringsbesluit
- = periode van uitplaatsing met sloop op het eind; tevens detailplanuitwerking
- = bouwen met oplevering op het eind
- = periode van prijsonderhandeling en bouwvoorbereiding; in andere trajecten impliciet in ander processtappen

Nieuwbouw

- = periode van planvoorbereiding met op het einde een investeringsbesluit (= nemen onrendabele top)
- = periode van bouwen met oplevering op het eind

Samenvattende effecten voor de voorraad:
Door de voornoemde geplande (2024) en voorzienbare (2025 en verder) activiteiten zal de omvang en de samenstelling van de voorraad wijzigen.
Om mee te bewegen in de koers die uitgaat van de NWBA en de NPA hebben we vanaf 2028 (t/m 2030) jaarlijks 20 woningen als toevoegingsnieuwbouw ingepland. Voor een echte bijdrage aan NWBA en NPA zouden we eigenlijk over die jaren minstens 32 woningen per jaar moeten inrekenen. Echter, voor die 20 woningen per jaar hebben we geen locaties in het zicht. Met het opnemen van 32 woningen per jaar wordt het risico van een niet realistische begroting (ogenschijnlijk) alleen maar groter.

Schema voor activiteitenplan 2024

Voorraadmutaties	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Effecten 2024 - 2030
beginsaldo*	2.618	2.640	2.632	2.659	2.684	2.697	2.694	2.707	2.721	
sloop	0	31	28	24	18	16	28	25	23	162
verkoop	5	4	3	3	3	3	3	3	3	21
opleveren	27	27	58	52	34	16	44	42	37	283
eindsaldo voorraad woningstichting	2.640	2.632	2.659	2.684	2.697	2.694	2.707	2.721	2.732	100
effect op woningvoorraad gemeente	27	-4	30	28	16	0	16	17	14	121

* = saldo is inclusief 12 'onzelfstandige' zorgwoningen en excl. zorgkamers in verzorgingshuis

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. financiën

1. Via het document van financiële sturing met interne parameters hebben geanticipeerd op eventuele nieuwe, door de toezichthoudende instantie(s) geformuleerde, financiële parameters;
2. Scenario's hebben doorgerekend op basis waarvan we, met het zicht op 2025, ook voor de periode daarna tot 2050 aan de onder 1 genoemde parameters blijven voldoen (en tenminste aan die van de toezichthoudende instanties);
3. Parameters investeringsstatuut hebben geactualiseerd;
4. Nieuw huurprijsverhogingsbeleid hebben geformuleerd;
5. Huurharmonisaties hebben doorgevoerd;
6. Voorzien in de financieringsbehoefte; financieringsruimte bij WSW behouden;
7. De huurachterstanden beperken tot maximaal 0,3% van de jaarhuur;
8. De huurderving, exclusief die welke het gevolg is van leegstand wegens verkoop en herstructurering, hebben beperkt tot 0,5% van de jaarhuur (< 0,3% als gevolg van uit te voeren onderhoudswerk; < 0,2% als gevolg van leegstand wegens geen huurder);
9. De totale huurderving wegens leegstand van woningen in exploitatie lager dan 1,5% van de jaarhuur.

Toelichtingen bij de verschillende onderdelen:

Bij punt 4:
We zullen nieuw huurprijsbeleid formuleren, gebaseerd op huurprijs-wetgeving van de overheid voor de periode vanaf en met inbegrip van 1 juli 2024, daarop een advies hebben ontvangen van De Bewonersraad Friesland en dat verhogingsbeleid ook voor 2024 hebben toegepast.

Bij punt 5:
Indachtig de begrenzingen die het huurbeleid daarvoor aanbrengt; zullen we vooralsnog bij mutatie de huurprijzen optrekken naar gedefinieerde streefhuurpercentage (65% of 70%, afhankelijk van verhuurbaarheid van het complex), dan wel zoveel lager als de gedefinieerde begrenzing van de absolute huurprijs -veelal gerelateerd aan een relevante aftoppingsgrens- dat nodig maakt); huren die bij mutatie al boven deze waarden liggen, worden niet automatisch verlaagd.

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. onze huurders

1. Ca. 197 mutaties (verhuizingen) afwikkelen met tenminste opleveringsrapport aan nieuwe huurder; het opleverrapport omvat in ieder geval ook foto's van de staat van woning en tuin (bijvoorbeeld om bij aanvang huurcontract te weten of er grote bomen staan, of niet);
2. Minimaal 92,5% van de vrijgekomen en nieuwe voorraad met een huurprijs tot aan huurtoeslaggrens toewijzen aan eenpersoons huishoudens met inkomen tot € 44.035,- en meerpersoons huishoudens met een inkomen tot € 48.625,- (prijspeil 2023);
3. In minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens, die recht kunnen doen gelden op huurtoeslag, een woning toewijzen met een huurprijs onder de voor dat huishouden geldende huuraftoppingsgrens huurtoeslag;
4. Op andere verplichtingen, volgend uit kabinetsplannen, zoals wel verwoord in de aangepaste Woningwet (geldend vanaf 1 januari 2022), in de Nationale Woon- en bouwagenda, of zoals bekendgemaakt op Prinsjesdag 2022, en de daarop volgende Regionale woondeal(s), alsmede de nog in werking te treden Regiewet, is geanticipeerd. E.e.a. binnen de kaders die de gemeente daarvoor aanreikt;
5. De woningvoorraad goeddeels beschikbaar gehouden hebben voor de doelgroep (primaire doelgroep van beleid, ouderen, statushouders, Oekraïners, enz.);
6. Bewonersblad 'Wooninfo' 4x hebben uitgeven; het bewonersinformatieboekje digitaal hebben geactualiseerd voor eind februari 2024;
7. Informatieavonden hebben georganiseerd voor nieuwbouw-/herstructureringsprojecten;
8. Informatiebijeenkomsten hebben georganiseerd rond de oplevering van nieuw gebouwde of gerenoveerde woningen, gericht op het geven van uitleg over de werking van installaties;
9. Het aantal woningontruimingen wegens huurachterstand, al dan niet via uitzetting onder dwang, hebben beperkt tot maximaal 2 (overigens zonder dat dit ten koste gaat van de hoogte van de huurachterstanden);
10. Het aantal ontvankelijke klachten bij de provinciale klachtenadviescommissie hebben beperkt tot maximaal 1;
11. Geanalyseerd hebben wat de oorzaken zijn achter de lagere scores in de Aedes-benchmark 2023 op de verschillende aspecten van het huurdersoordeel en daar maatregelen aan hebben gekoppeld.

Toelichtingen bij de verschillende onderdelen:

<u>Bij punt 1 (aantal mutaties):</u>
Het aantal af te handelen mutaties, zoals geformuleerd, is geen hard getal. We beogen te zeggen dat we mutaties, die langs komen, kwalitatief goed willen afwikkelen en we schatten in dat het er zo'n 197 zullen zijn. In de mutatieprocedure is het bespreken en afgeven van een opleveringsrapport aan de nieuwe huurder onderdeel van het proces.

<u>Bij de punten 2 en 3 (beschikbaarheid en betaalbaarheid):</u>
In het bod voor 2024 is vastgelegd hoe wij de betaalbaarheid van onze woningvoorraad gaan bewaken. We hebben garanties afgegeven voor de omvang van de woningvoorraad met een bepaalde maximale huurprijsstelling (maxima vooral gekoppeld aan grenzen in de huurtoeslagregeling). Vanuit het voorgaande garanderen wij, met het oog op betaalbaarheid, dat per eind 2024:

- *Tenminste 20 % van de voorraad een huurprijs heeft onder de kwaliteitskortingsgrens;*
- *Tenminste 80 % van de voorraad een huurprijs heeft onder de 1e aftoppingsgrens;*
- *Tenminste 90 % van de voorraad een huurprijs heeft onder de 2e aftoppingsgrens;*
- *In totaal tenminste 99,9% van de vrij uitgeefbare voorraad een huurprijs heeft onder de huurtoeslaggrens.*

Het gaat hierbij steeds om cumulatieve hoeveelheden.

Bij punt 9 (uitzettingen):
We hanteren een stringent betalingsbeleid. Zonder dat uitgangspunt geweld aan te doen, willen we ook het aantal uitzettingen wegens huurachterstand beperken. Daarbij zullen we de inzet van partijen om ons heen (zoals 'Humanitas'), gericht op het regelen van een juiste huurbetaling, organiseren waar dat kan. Met de gemeente en andere partijen doen we aan vroegsignalering van schuldproblematiek.

Met huurders die, na het doorlopen van een zorgvuldig traject om tot verbetering van gedrag te komen, vanwege overlast dreigen te worden uitgezet, hebben we minder compassie.

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. leefbaarheid

1. Vernieuwd leefbaarheidsbeleid hebben geïmplementeerd;
2. Constructief, inhoudelijk en eventueel financieel participeren in pluriforme samenwerkingsverbanden, die gericht zijn op verbetering van de sociale en fysieke leefbaarheid;
3. Constructief, inhoudelijk en financieel participeren in het project "Werken aan wijken" in de Breuningslaan in Wolvega;
4. Twee wijkschouwen hebben georganiseerd, waarvan één met participatie van de RvC en ten minste één met gemeente en huurdersorganisatie;
5. Vanuit genoemde wijkschouwen een gemeenschappelijk kader hebben ontwikkeld voor situaties waarvan we vinden dat die beter kunnen (in ieder geval voor wat betreft het onderhoud aan tuinen);
6. Het inzetten van middelen t.b.v. het leveren van een bijdrage aan leefbaarheid bevorderende maatregelen of voorzieningen die ten gunste komen aan onze huurders (alleen in coproductie met andere partijen).

Toelichtingen bij de verschillende onderdelen:

Bij de punten 2 en 3 (participaties)
Zolang de overheid het toestaat, zullen wij blijven bijdragen aan samenwerkingsverbanden, waarvan de positieve werking zich in de achterliggende jaren bewezen heeft en voor zover die samenwerkingsverbanden niet dreigen te worden ondermijnd door nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente gebruikt de AVE-aanpak om misstanden in de gemeente aan te pakken. 'AVE' staat voor 'Aanpak voorkomen escalatie'. Onder die AVE-vlag ressorteren de gebiedsteams en een procesregisseur Sociaal Domein, die, afhankelijk van het escalatieniveau, een rol spelen bij de aanpak van problemen. We staan in goed contact met zowel de wijkteams, als de procesregisseur.

We ondersteunen het project 'Werken aan wijken, Breuningslaan'.

We hebben ons gecommitteerd aan de inzet van 'buurtbemiddeling', een initiatief van de gemeente met inzet van welzijnsstichting Scala als coördinator van bemiddelaars die op basis van vrijwilligerswerk kunnen interveniëren in situaties van burenruzies en overlastsituaties. Onze betrokkenheid geldt alleen díe situaties waarbij onze huurders betrokken zijn. De buurtbemiddeling worden ingezet indien en nadat de tussenkomst van medewerkers van de corporaties niet tot oplossingen heeft geleid.

Voor zover financiële bijdragen aan de orde zijn, stoppen we die zodra de samenwerkingsverbanden qua ontwikkeling losraken van de oorspronkelijke doelstellingen.

Bij punt 4 (wijkschouwen organiseren):
Sinds enkele jaren besteden we een dagdeel aan een of twee wijkschouwen. In eerste aanleg bedoeld voor management en betrokkenen uit het werkapparaat. In de loop der jaren is de deelname opengesteld/verbreed tot leden van de Raad van Commissarissen, gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) en huurdersorganisatie (bestuurlijk en ambtelijk). In 2024 zullen we 2 wijkschouwen organiseren; de Raad van Commissarissen is bij één daarvan aanwezig.

<u>Bij punt 6 (geld voor voorzieningen):</u>
We houden budget beschikbaar voor het financieel ondersteunen van lokaal geïnitieerde voorzieningen in buurten, wijken en dorpen. Die voorzieningen moeten nadrukkelijk in het belang van onze huurders zijn. We putten alleen uit het budget als de plannen daaraan voldoen en door meerdere partijen met inzet worden 'gedragen'.

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. belanghouders

1. De met gemeente Weststellingwerf en huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland overeengekomen prestatieafspraken voor 2024 hebben opgevolgd. De bespreking van de vordering schriftelijk vastleggen;
2. Met gemeente Weststellingwerf en huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland prestatieafspraken overeen zijn gekomen voor de periode vanaf 2025 (bij voorkeur voor de periode 2025 – 2026);
3. In samenspraak met RvC met de belangrijkste belanghouders (gemeente, De Bewonersraad, zorginstellingen) hebben overlegd in de aanloop naar de opstelling van het activiteitenplan en te realiseren prestaties. Jaarlijks ook de genoemde prestaties van het voorgaande jaar bespreken; bijeenkomst in het voorjaar organiseren;
4. Structureel bestuurlijk overleg hebben gevoerd met primaire belanghouders;
5. Geparticipeerd in overleggen van de driehoek gemeente, zorginstellingen (voor ouderen) en corporatie(s), gericht op het in de toekomst beschikbaar hebben van passende woonruimte voor (oudere) personen met een zorgbehoefte;
6. Hebben gezorgd voor verdieping van de relatie met zorginstelling Liante, de belangrijkste in de gemeente werkzame organisatie van thuiszorg, alsmede de verenigingen van plaatselijk belang van dorpen waarin we bezit hebben, of waarin we potentie zien om bezit in te realiseren;
7. Hebben gezorgd voor een nieuwe overeenkomst met huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland.

Toelichtingen bij de verschillende onderdelen:

Bij punt 3 (contact tussen Raad van Commissarissen en belanghouders):
In de huidige opzet geldt dit overleg als belangrijkste contactmoment van de belanghouders met de Raad van Commissarissen. De Bewonersraad Friesland heeft op basis van de met haar gesloten overeenkomst recht op een exclusief contactmoment met de Raad.

Bij punt 4 (structureel bestuurlijk overleg):
Het structurele bestuurlijke overleg met primaire belanghouders is erop gericht om ze de mogelijkheid te bieden zich uit te spreken over het beleid van onze corporatie. Daarbij nemen de overleggen met huurdersvereniging en gemeente een aparte plaats in, in díe zin, dat wet- en regelgeving dat overleg ook tot op zekere hoogte voorschrijven. Bij niet-primaire belanghouders gaat het er veel meer om te weten waar ze mee bezig zijn.

Bij punt 5:
De huidige intramurale capaciteit van verpleeghuizen in de gemeente Weststellingwerf lijkt niet toereikend om in de toekomst de daartoe aangewezen ouderen met een 24/7-zorgvraag te kunnen bedienen, met name gelet op de verdubbeling tussen 2020 en 2050 van het aantal mensen dat aan dementie leidt. Er moeten visie, beleid en activiteiten worden ontwikkeld m.b.t. de wijze waarop deze personen in de toekomst gaan worden gehuisvest.

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. kwaliteit

1. KWH-huurlabel veilig hebben gesteld tot in 2027;
2. Opvolging hebben gegeven aan aanbevelingen en adviezen van de accountant, volgend uit de interim-controle 2023 en naar aanleiding van de jaarverslaglegging 2023, dan wel daarvan met instemming van de RvC zijn blijven afwijken;
3. Doorlopend opvolging hebben gegeven aan de aanbevelingen uit het visitatierapport, die van aanmerkelijk belang zijn. Voor zover het een langlopende structurele inspanning betreft, zijn we daarmee gestart;
4. De technische staat van 1/3 deel van de woningvoorraad hebben laten beoordelen volgens de systematiek van conditiemeting volgens NEN2767 (inzet Triacon, of dergelijke; zie ook doelstellingen m.b.t. de voorraad);
5. In de Aedes-benchmark op het vlak van 'onderhoud en verbetering', en 'beschikbaarheid en betaalbaarheid' een positie onder de A-corporaties hebben gescoord. Op het veld 'duurzaamheid' tenminste een positie als B-corporaties hebben verworven en hebben bewerkstelligd dat we in 2025 weer een A-corporatie zijn op de meetvelden 'huurdersoordeel' en bedrijfslasten' (in 2024 niet lager dan een B-corporatie).

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. organisatie en personeel

1. Realiseren ARBO-jaarplan 2024;
3. Inspanningen hebben gedaan om het ziekteverzuim te beperken; structureel VT-overleg (verzuim-team-overleg) hebben gevoerd met verzuimcoach of bedrijfsarts (2x per jaar; hoofd Bedrijfsdiensten en directeur-bestuurder); kort verzuim < 1,5%, meldingsfrequentie < 1,5;
4. Gesprekken in het kader van Performancemanagement hebben gevoerd met medewerkers (resultaatafspraken-gesprek, voortgangsgesprek, beoordelingsgesprek);
5. De overlegstructuren naar aard en frequentie recht hebben gedaan (RvC, MT, OR, afdelings-overleggen, personeelsbijeenkomsten, BHV, PV, enz.); idem voor wat betreft andere vormen van informatieverstrekking (10 x per jaar een nieuwsbrief);
6. Principe van 'good governance' actueel houden door het tenminste 1x in de RvC-vergadering te agenderen;
7. 3x verdiepingsbijeenkomst met MT organiseren;
8. 1x thema-/excursiedag voor de RvC hebben georganiseerd (sober en doelmatig);
9. Risico's hebben gemanaged op basis van de begin 2024 uitgevoerde risico-inventarisatie;
9. Inzake de opstelling van de MJOB de systematiek van de conditiemeting volgens NEN2767 volledig hebben eigen gemaakt en geïmplementeerd;
10. In formatieve zin hebben voorzien in een 'toekomstbestendig beeld' van de organisatie voor de middellange termijn;
11. 40% van het alsdan 13 jaar oude wagenpark hebben vervangen door volledig elektrische, dan wel goeddeels elektrische wagens. Het gaat dan in eerste instantie om de personenauto's en de kleine bestelauto's. Vanwege onzekerheid over toekomstige mogelijkheden aangaande het trekvermogen van bussen, wordt de aanschaf daarvan gepland in 2025;
12. Daarvoor ook de nodige oplaadvoorzieningen hebben aangelegd (+ 1 á 2 voor privéauto's van medewerkers en voor externe relaties);
14. Dak eigen gebouw hebben belegd met zonnepanelen;
15. Nagaan wat in de Aedes-benchmark de grenswaarde is voor de beïnvloedbare bedrijfslasten om op dat vlak tot de A-corporaties te kunnen behoren en of we dat, gelet op de kostenstructuur ook kunnen bereiken;
16. Onderzoek doen naar mogelijkheden om binnen het kader van sober en doelmatig het kantoor inpandig een modernere uitstraling te geven, waarin je ook op een moderne manier kunt werken (onderzoek in 2024, realisatie in 2025);
17. Anticiperen op het vertrek van enkele medewerkers via (vroeg)pensionering (2 a 3 personen). De capaciteit binnen het team Financiën permanent hebben aangevuld met een senior medewerker. De capaciteit van de afdeling Klanten en service hebben aangevuld met capaciteit op het niveau van senior medewerker (beleidsmedewerker/bewonersbegeleider). Geanticipeerd op de uitkomst van de verkenning aangaande de ontwikkelcapaciteit binnen de afdeling Vastgoed. Verder hebben geanticipeerd op niet voorzienbare situaties;
18. Een bedrijfsexcursie hebben georganiseerd, gericht op volkshuisvestelijk onderwerp/thema.

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. communicatie

1. De voor 2024 in het Strategisch communicatieplan vastgelegde acties hebben uitgevoerd.
2. Passende ruchtbaarheid hebben gegeven aan zaken waar we trots op zijn en aan mijlpalen die we hebben bereikt;
3. In geval van relevante zaken, publiciteit geven aan het sluiten van (samenwerkings-) overeenkomsten met andere maatschappelijke organisaties;
4. Feestjes bewoners en omwonenden hebben gevierd rond de afronding van herstructureringen en bij nieuwbouwrealisaties (low profile);
5. Het bestaande scala van publicatiemiddelen "up to date" hebben gehouden.

Toelichting bij de verschillende onderdelen

Bij punt 1:
In het Strategisch communicatieplan hebben we voor 2024 de volgende activiteiten benoemd:
1. *Onderzoeken welke social media-kanalen we actief willen gebruiken;*
2. *Opstellen richtlijnen voor gebruik van social media door medewerkers;*
3. *Intranet verder in gebruik nemen;*
4. *Vaststelling planning activiteiten voor 2025.*

Prestaties/operationele doelstellingen m.b.t. cyclische verplichtingen

1. Jaarverslag en jaarrekening 2023 hebben geproduceerd en tijdig vastgesteld hebben gekregen;
2. Informatieverstrekking/rapportages (in ieder geval de dVi en dPi) aan toezichthoudende instantie(s) tijdig en inhoudelijk juist hebben verzorgd;
3. Het jaarplan en de begroting voor 2025, alsmede het financieel meerjarenperspectief 2026 - 2034 hebben opgesteld, goedgekeurd gekregen en vastgesteld;
4. Interne perioderapportages hebben geproduceerd, besproken en opvolging hebben gegeven aan uit de bespreking voortvloeiende aanwijzingen;
5. Treasury-jaarplan 2025 hebben opgesteld, goedgekeurd gekregen en vastgesteld;
6. ARBO-jaarplan 2025 hebben opgesteld en vastgesteld.

Begroting 2024 en financieel meerjarenperspectief 2025-2033

Algemene uitgangspunten

Waardering
De waardering van de materiële vaste activa heeft tegen marktwaarde in verhuurde staat plaatsgevonden, berekend conform het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.* Op de op deze wijze berekende marktwaarde, t.b.v. de bepaling van de beleidswaardering, vindt een afslag plaats, gebaseerd op de volgende maatschappelijke doelen van de corporatie:

- het beschikbaar stellen van woningen voor verhuur aan de doelgroep;
- het betaalbaar maken van woningen voor de doelgroep;
- het uitvoeren van extra onderhoud;
- het verlenen van extra services.

De financiële kengetallen zijn tegen beleidswaarde gepresenteerd. De uitkomsten hiervan zijn logischerwijs lager (minder gunstig) dan die tegen marktwaarde.

Huursomstijging
Ten opzichte van wat wettelijk mag, is de stijging van de huursom voor 2024 en 2025 gematigd in de cijfers opgenomen.

Herstructurering
Herstructureringen zijn ingerekend naar de stand van heden en overigens volgens planning, zoals op bladzijde 8 aangegeven. Met ingang van 2024 zijn jaarlijks gemiddeld 25 woningen als 'te herstructureren' gekwalificeerd. Het uitgangspunt voor herstructurering is sloop en vervangende nieuwbouw en de cijfermatige onderbouwing in de begroting is gebaseerd op dit uitgangspunt. Dit programma komt voort uit de wens om de vervangingsopgave als gevolg van de bouwstroom 1950 – 1980 in de tijd enigszins te spreiden en aldus behapbaar te maken.

Woningverkopen
Het aantal begrote woningverkopen is 3 stuks per jaar voor de periode t/m 2030, de periode waarvoor de Nationale Prestatieafspraken (NPA) gelden. We brengen dit aantal tijdelijk terug van 5 naar 3 vanwege het feit dat we dat wat we verkopen ook met een factor 1,3 in nieuwbouw van sociale huurwoningen moeten compenseren, bovenop de taakstelling om sowieso de eigen voorraad procentueel te laten groeien. Indien er sprake is van een terugkoop in het betreffende jaar, dan kan er een woning extra worden verkocht.

Energetische verbeteringen in de voorraad
Tot eind 2020 hebben we gewerkt aan verbetering van energetische prestaties van woningen in de lijn van de afspraak die Aedes daarover met de overheid en andere partijen maakte (sociale woningvoorraad eind 2020 op een gemiddeld B-niveau; later bijgesteld naar 2021).

Ondertussen hebben we een scenario doorgerekend waarlangs we onze woningvoorraad tegen eind 2050 CO_2-neutraal kunnen hebben. In de taakstellende (2024) en prognosticerende begrotingen (2025 t/m 2033, overigens ook verder t/m 2050) bedragen opgenomen ten behoeve van het realiseren van de laatstgenoemde ambitie.

Nieuwbouw
Los van onze eigen ambitie (volgens het ondernemingsplan 2021-2025 in totaal 77 woningen toevoegen op plekken waar deze nog niet staan), dwingen de Nationale Prestatieafspraken (NPA) tot aanvullende nieuwbouw. Ten aanzien van de planning van individuele nieuwbouwplannen zijn voor de perioden t/m 2025 realistische voorspellingen opgenomen.

Voor de periode na 2025 zijn nieuwbouwaantallen ingerekend die weliswaar bijdragen aan de NPA, maar waarvoor nog geen zicht bestaat op locaties waar die nieuwbouw dan zou kunnen plaatsvinden.

Strategie m.b.t. leningen

Tot en met 2020 is het de strategie geweest om de leningenportefeuille te doen krimpen (strategie uit 'Ondernemingsplan 2016-2020'). E.e.a. vanuit de opvatting dat de hoogte van de rentelast niet alleen bepaald wordt door de hoogte van het rentepercentage, maar ook door de omvang van de leningenportefeuille. In de voor ons liggende jaren zullen we substantieel meer moeten investeren. Daarom zal deze strategie niet langer opgaan en is het zaak te bewaken dat de met de omvang van de leningenportefeuille verband houdende parameters op orde blijven. In de scope van deze financiële meerjarenbegroting blijven de parameters binnen de gestelde grenswaarden.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de waardeveranderingen vastgoedportefeuille liggen de effecten opgesloten van:

- investeringen en desinvesteringen;
- waardeveranderingen als gevolg van de toepassing van in het handboek opgesloten/voorgeschreven parameters.

Wolvega, 7 december 2023

Getekend voor goedkeuring:

R. Bos
Voorzitter RvC

Getekend voor vaststelling:

S. Lageveen
Directeurbestuurder

Winst- en verliesrekening 2024-2033

Winst en Verlies functioneel geconsolideerd	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Huuropbrengsten	17.128	18.382	19.504	20.294	20.943	21.712	22.424	23.062	23.629	24.249
Huurinkomsten	17.349	18.600	19.722	20.549	21.205	21.985	22.729	23.397	23.976	24.553
Huurderving	-221	-218	-218	-256	-263	-273	-305	-335	-347	-304
Serviceopbrengsten	258	264	269	273	277	280	283	286	289	291
Servicekosten	-258	-264	-269	-273	-277	-280	-283	-286	-289	-291
EPV	87	143	190	221	241	289	337	381	410	452
EPV	159	232	297	342	378	441	503	556	598	642
EPV Kosten	-72	-89	-107	-120	-137	-152	-165	-176	-188	-190
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.663	-2.770	-2.843	-2.901	-2.961	-3.023	-3.086	-3.116	-3.189	-3.249
Personeelslasten	***-1.491***	***-1.546***	***-1.588***	***-1.628***	***-1.665***	***-1.703***	***-1.741***	***-1.780***	***-1.820***	***-1.861***
Salarissen	-1.117	-1.159	-1.190	-1.220	-1.248	-1.276	-1.304	-1.334	-1.364	-1.394
Sociale lasten	-151	-157	-161	-165	-169	-172	-176	-180	-184	-188
Overige personeelskosten	-97	-100	-103	-105	-108	-110	-113	-115	-118	-120
Pensioenlasten	-128	-133	-136	-140	-143	-146	-149	-153	-156	-160
Doorbelaste loonkosten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Bedrijfskosten	***-1.172***	***-1.224***	***-1.255***	***-1.274***	***-1.296***	***-1.320***	***-1.344***	***-1.336***	***-1.369***	***-1.388***
Huisvestingskosten	-118	-122	-126	-129	-132	-135	-138	-141	-144	-147
Algemene kosten	-803	-866	-889	-912	-932	-953	-975	-997	-1.019	-1.042
Bankkosten	-43	-44	-45	-46	-47	-48	-48	-49	-50	-51
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-207	-192	-195	-187	-185	-184	-183	-149	-156	-148
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.817	-6.295	-5.921	-5.252	-6.010	-5.317	-5.717	-5.791	-6.459	-6.146
Planmatig onderhoud	-3.693	-4.127	-3.712	-3.002	-3.723	-2.990	-3.352	-3.385	-4.023	-3.675
Klachtenonderhoud	-618	-640	-660	-678	-693	-712	-732	-750	-765	-780
Mutatieonderhoud	-278	-283	-287	-292	-297	-304	-308	-316	-318	-325
Contractonderhoud	-472	-478	-484	-492	-498	-503	-509	-515	-520	-525
Doorbelaste loonkosten	-756	-767	-777	-789	-799	-807	-816	-825	-833	-841
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.488	-1.544	-1.588	-1.621	-1.645	-1.679	-1.715	-1.746	-1.771	-1.796
var expl uitgaven	-136	-139	-141	-144	-146	-147	-149	-151	-152	-153
Belastingen	-1.293	-1.343	-1.384	-1.413	-1.434	-1.466	-1.498	-1.527	-1.549	-1.572
Verzekeringen	-60	-62	-63	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-71
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.247	7.916	9.342	10.741	10.568	11.982	12.244	12.790	12.620	13.509
Verkoop regulier	626	698	593	593	646	587	631	609	571	655
Verkoopopbrengst	636	707	603	603	656	598	642	620	582	666
Verkoopkosten	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11
Mutatie MVA a.g.v. verkoop	-328	-429	-292	-346	-383	-405	-413	-418	-369	-410
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	299	268	301	247	264	182	219	191	202	245
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.725	-8.831	-7.449	-10.399	-11.762	-10.951	-9.020	-10.189	-11.251	-8.704
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.656	15.034	10.746	8.459	7.054	6.447	7.231	7.409	7.540	7.681
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.931	6.203	3.297	-1.939	-4.709	-4.504	-1.789	-2.781	-3.710	-1.022
Overige bedrijfsopbrengsten	27	28	28	29	29	29	30	30	30	31
Overige activiteiten	-17	-17	-18	-18	-18	-18	-19	-19	-19	-19
Netto resultaat overige activiteiten	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11
Kosten RvC	-101	-103	-105	-107	-108	-109	-111	-112	-113	-114
AW bijdrage	-19	-20	-20	-20	-20	-20	-21	-21	-21	-21
Obligoheffing WSW	-84	-105	-124	-134	-136	-151	-164	-175	-181	-187
Overige organisatiekosten	-204	-228	-249	-261	-265	-281	-295	-308	-314	-322
Leefbaarheid	-189	-194	-197	-200	-203	-205	-207	-210	-212	-214
Rentebaten	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Rentelasten	-1.265	-1.521	-1.783	-1.811	-1.890	-2.099	-2.289	-2.419	-2.513	-2.609
Saldo financiële baten en lasten	-1.262	-1.519	-1.782	-1.810	-1.889	-2.097	-2.287	-2.417	-2.511	-2.607
Mutatie Agio Vestia Lening (resultaat)	29	29	29	29	29	30	30	30	30	30
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Resultaat voor belasting	12.860	12.486	10.752	6.818	3.807	5.118	7.924	7.306	6.117	9.631
Te betalen VPB	-1.499	-1.594	-1.888	-2.236	-2.169	-2.475	-2.489	-2.584	-2.531	-2.711
Jaarresultaat	11.361	10.892	8.864	4.581	1.638	2.642	5.435	4.722	3.586	6.920

Toelichting op de winst- en verliesrekening 2024

Huuropbrengsten
De huuropbrengsten zijn gebaseerd op de prolongatie september 2023, rekening houdend met mutaties ten gevolge van verkoop, sloop en nieuwbouw. De totale huuromzet bedraagt naar schatting € 17,1 mln., onder aftrek van de verwachte huurderving ten gevolge van leegstand. Er is rekening gehouden met de huurverhoging zoals deze in de kaderbrief is opgenomen (2024: 5,1% en 2025: 4,3%).

Opbrengsten en kosten servicecontracten
De opbrengsten servicecontracten zijn gebaseerd op de gerealiseerde bedragen over 2023. Zowel de ingeschatte opbrengsten als kosten bedragen, onder aftrek van 1% derving, € 258.000. In 2024 wordt de geïnde EPV, alsmede de daarmee gemoeide kosten, administratief verwerkt onder de servicekosten. We verwachten voor 2024 een EPV-opbrengst van € 159.000 en de kosten (o.a. monitoring van de meetgegevens) zijn geschat op € 72.000.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
De lasten verhuur- en beheeractiviteiten bestaan uit de volgende kosten:

Personeelskosten	€	€
- Lonen en salarissen	1.117.000	
- Sociale lasten	151.000	
- Pensioenlasten	128.000	
- Overige personeelskosten	96.500	
	1.492.500	
- Doorbelaste loonkosten verkoop	-1.500	
Totale personeelskosten		1.491.000
Bedrijfskosten	€	
- Huisvestingskosten	118.000	
- Automatiseringskosten	330.000	
- Exploitatiekosten bedrijfsauto's	50.000	
- Kantoor- en administratiekosten	51.000	
- Kosten externe controle	80.000	
- Kosten huurdersinformatie	28.000	
- Contributies en abonnementen	48.000	
- Lidmaatschap De Bewonersraad	34.000	
- Kantinekosten	9.000	
- Kosten fiscale advisering	25.000	
- Kosten overige advisering	200.000	
- Kosten machines, inventaris en gereedschappen	60.000	
- Kosten kwaliteitslabels	15.000	
- Kosten diverse bedrijfsverzekeringen	30.000	
- Representatiekosten en PR	19.000	
- Bank- en incassokosten	43.000	
- Overige kosten individueel < € 5.000	25.000	
- Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	207.000	
- Doorbelaste bedrijfskosten	-200.000	
Totale bedrijfskosten		1.172.000
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2.663.000

Voor overig advieswerk is in een bedrag van € 200.000 begroot, opgesplitst naar:

- het ondersteunen bij het actualiseren van de carthotheek (VION) (€ 110.000);
- het uitvoeren van de conditiemeting (Triacon) (€ 50.000);
- het geven van advies voor het interieur van het kantoor (€10.000);
- overig advieswerk (€ 30.000).

Lasten onderhoudsactiviteiten
De lasten onderhoudsactiviteiten zijn als volgt te specificeren:

		€	€
-	Planmatig onderhoud	3.693.000	
-	Klachtenonderhoud	618.000	
-	Mutatieonderhoud	278.000	
-	Contractonderhoud	472.000	
		5.061.000	
-	Doorberende loonkosten afd vastgoed	756.000	
			5.817.000

Binnen onderhoud wordt er onderscheid gemaakt tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om de woningen in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Uitgaven voor verbetering (technische en functioneel verbeteren) van de woning worden geactiveerd en zijn geen onderdeel van de lasten onderhoudsactiviteiten, maar zien we terug in de waardeverandering.

Het in de winst- en verliesrekening gepresenteerde bedrag voor onderhoudslasten is inclusief de (voorgeschreven) doorbelasting van de personeelskosten van het bedrijfsbureau, het projectbureau en het hoofd vastgoed.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
De specificatie van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit luidt als volgt:

		€	€
-	OZB/waterschap/rioolrecht	1.293.000	
-	Verzekering bezit	60.000	
-	Overige variabele exploitatieuitgaven	136.000	
			1.489.000

De overige variabele exploitatiekosten zullen naar verwachting hoger worden. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de kosten van labelen en energie.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De doelstelling voor 2024 is bijgesteld van 5 naar 3 woningen uit het verkoopbestand.

		€	€
-	Verkoopopbrengst 3 woningen	636.000	
-	Marktwaarde	-328.000	
-	Verkoopkosten	-9.000	
			299.000

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreft het saldo van alle onrendabele investeringen, zowel nieuwbouw als renovaties, berekend vanuit de marktwaarde. Tevens wordt de autonome mutatie van de marktwaarde ten gevolge van wijziging in de levensduur, waarderingsparameters handboek en wijziging van de WOZ-waarde hier verantwoord. De uitkomst wordt bepaald op basis van de in WALS opgenomen parameters vanuit het handboek 2022. De werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de hier gepresenteerde, aangezien voor de definitieve berekening de in het nieuwe handboek opgenomen parameters toegepast dienen te worden.

Netto resultaat overige activiteiten
De opbrengst overige activiteiten bestaat o.a. uit de doorberekende administratieve lasten aan o.a. servicecomplexen/externe partijen, in rekening gebrachte incassokosten en diversen (o.a. eventuele boekwinsten op verkoop materiele vaste activa ten dienste van eigen exploitatie). Hiertegenover staan de kosten overige activiteiten welke bestaan uit kosten inzake overnames (garages e.d.), kosten te verkopen grond (OZB/onderhoud) en diversen (o.a. eventuele boekverliezen op verkoop materiele vaste activa ten dienste van eigen exploitatie).

Overige organisatiekosten
Onder de overige organisatiekosten verantwoorden we naast de kosten Raad van Commissarissen, tevens de verschuldigde obligoheffing WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en de bijdrage aan de AW (Autoriteit Woningcorporaties). De specificatie luidt als volgt:

		€	€
Kosten RVC			
-	Presentiegelden	75.300	
-	Reis- en verblijfkosten	3.500	
-	Vergader- en representatiekosten	1.250	
-	Opleidingskosten	5.500	
-	Overige kosten	15.150	
			100.700
Kosten obligoheffing WSW			84.000
Bijdrage AW			19.000
			203.700

Leefbaarheid
De kosten leefbaarheid betreffen verwachte uitgaven voor sociale activiteiten. Hiervoor is voor 2024 een bedrag van € 189.000 begroot; waarvan een bedrag van € 139.000 voor personeelskosten is opgenomen.

Rentebaten
De rentebaten worden berekend over de positieve saldi op de rekening courant alsmede over de tijdelijke overtollige middelen op de bedrijfsspaarrekeningen. Wij beleggen geen geld in andere producten.

Rentelasten
De rentelasten worden berekend over het saldo (restant hoofdsom) van de opgenomen leningen tegen de overeengekomen rentetarieven. De rente over nieuw aangetrokken financiering wordt berekend aan de hand van de verwachte rentetarieven op moment van samenstellen van de begroting. Voor de leningen aan te trekken in 2024 rekenen we met een tarief van 2,95%.

Vennootschapsbelasting
De verschuldigde vennootschapsbelasting wordt berekend over het netto resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening onder aftrek van het onder de waardeveranderingen opgenomen bedrag.

Net als in 2023 geldt voor 2024 het lage VPB-tarief van 19% tot een winst van € 200.000. Boven die grens blijft het tarief 25,8%

In de prognoses wordt ervan uitgegaan dat dit verschuldigde bedrag in het betreffende jaar middels een voorlopige aanslag wordt voldaan. Er staat derhalve geen bedrag aan verschuldigde vennootschapsbelasting op de balans.

Specificatie onderhoudsbegroting 2024

Niet planmatig onderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud, dat wordt verricht om de woning na een verhuizing weer goed bewoonbaar te maken. Dit onderhoud is te onderscheiden naar bouwtechnisch onderhoud en verhuurbaarheidsonderhoud. Zo nodig wordt hierbij tevens het voorzieningenniveau aangepast. Het totaal geraamde bedrag voor mutatieonderhoud is € 278.000,-.

Klachtenonderhoud is herstel van schade welke inbreuk maakt op het woongenot, hinder of gevaar veroorzaakt. Dit onderhoud wordt verricht na melding door de bewoner of derden. Indien de frequentie van bepaalde klachten daartoe aanleiding geeft, wordt overgegaan tot preventief onderhoud in het kader van het planmatig onderhoud. Hiervoor is totaal geraamd € 618.000,-.

Contractonderhoud betreft onderhoud waarvoor contracten zijn afgesloten met derden. Voor het onderhoud aan C.V.-installaties en warmtepompen is voor abonnements- en reparatiekosten een totaalbedrag geraamd van € 280.000,-. Het aantal woningen met een CV installatie is 2.470 en woningen met een warmtepompen is 129.
Daarnaast lopen er onderhoudscontracten m.b.t. glasverzekering, kanaalinspecties, het ontstoppen van rioleringen, schoonmaken van goten, liften, deuropeners en een post voor Lycklamastins. Hiervoor is in totaal € 192.000,- begroot.

Planmatig onderhoud

Voor planmatig onderhoud zoals o.a. schilderwerk, kozijnen, voegwerk, keukens, cv ketels, dakbedekking en goten is in totaal € 3.693.000 opgenomen in de onderhoudsbegroting.

Naast het gepresenteerde planmatig onderhoud is er een post van € 340.000 opgenomen voor woningverbetering, dit bedrag is verwerkt als investering. Dit betreffen vooral isolerende maatregelen zoals het aanbrengen van dakisolatie, vloerisolatie en HR++ glas.

Prognose balansen 31 december 2024-2033

Balans - Geconsolideerd	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Activa												
Materiële vaste activa	**328.313**	**329.741**	**353.632**	**374.644**	**388.124**	**396.674**	**407.144**	**417.217**	**428.185**	**435.749**	**443.208**	**451.393**
DAEB vastgoed in exploitatie	327.233	328.600	352.264	372.776	386.394	395.045	405.610	415.818	426.164	434.173	442.071	450.353
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	461	489	514	536	552	564	574	583	593	604	614	625
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MVA ten dienste van exploitatie	618	651	854	1.332	1.177	1.065	960	816	672	599	523	415
Latente belastingvordering	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**	**11**
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Vaste activa	**328.323**	**329.751**	**353.642**	**374.655**	**388.134**	**396.684**	**407.155**	**417.228**	**428.196**	**435.760**	**443.219**	**451.404**
Huurdebiteuren	32	32	33	35	38	39	40	42	43	44	46	47
Overige voorraden	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	137	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Gemeenten	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Liquide middelen	2.126	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Vlottende activa	**2.478**	**316**	**317**	**319**	**321**	**323**	**324**	**326**	**327**	**328**	**329**	**331**
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Totaal activa	**330.801**	**330.067**	**353.959**	**374.974**	**388.456**	**397.007**	**407.479**	**417.554**	**428.523**	**436.088**	**443.549**	**451.735**
Passiva												
Overige reserves	274.860	274.860	271.510	282.872	293.764	302.628	307.209	308.846	311.489	316.924	321.646	325.232
Jaarresultaat boekjaar	-	-3.349	11.361	10.892	8.864	4.581	1.638	2.642	5.435	4.722	3.586	6.920
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Eigen vermogen	**274.860**	**271.510**	**282.872**	**293.764**	**302.628**	**307.209**	**308.846**	**311.489**	**316.924**	**321.646**	**325.232**	**332.152**
Voorzieningen	**434**	**3.995**	**3.957**	**2.778**	**1.412**	**4.102**	**4.041**	**3.628**	**2.306**	**2.062**	**2.118**	**-**
Voorziening onrendabele investeringen	434	3.995	3.957	2.778	1.412	4.102	4.041	3.628	2.306	2.062	2.118	-
Leningen o/g kredietinstellingen (langlopend)	44.215	50.361	59.814	74.091	75.047	81.428	90.264	98.066	104.890	107.995	111.715	115.433
Overige voorzieningen	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456	456
Agio Vestia Lening	1.238	1.209	1.180	1.151	1.122	1.093	1.063	1.034	1.004	974	944	914
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Langlopende schulden	**45.908**	**52.026**	**61.450**	**75.698**	**76.625**	**82.977**	**91.783**	**99.556**	**106.350**	**109.426**	**113.115**	**116.803**
Leningen o/g kredietinstellingen (kortlopend)	7.166	155	3.160	165	5.170	176	182	187	193	199	312	-
Schulden aan leveranciers	861	861	861	861	861	861	861	861	861	861	861	861
Belastingen en premies sociale verzekering	672	672	672	672	672	672	672	672	672	672	672	672
Schulden ter zake van pensioenen	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Overlopende passiva	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Opgelopen rente leningen o/g	627	574	714	763	814	737	820	888	944	949	966	973
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Kortlopende schulden	**9.600**	**2.536**	**5.680**	**2.734**	**7.791**	**2.720**	**2.808**	**2.882**	**2.943**	**2.955**	**3.084**	**2.780**
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Totaal passiva	**330.801**	**330.067**	**353.959**	**374.974**	**388.456**	**397.007**	**407.479**	**417.554**	**428.523**	**436.088**	**443.549**	**451.735**

De balans over 2022 sluit aan met de jaarstukken 2022.

Kasstroomoverzicht 2024-2033

Kasstromen - Geconsolideerd	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kasstroom uit operationele activiteiten	**4.448**	**4.630**	**5.480**	**6.353**	**6.320**	**7.185**	**7.213**	**7.435**	**7.235**	**7.822**
Ontvangsten	17.573	18.905	20.098	20.937	21.627	22.462	23.240	23.935	24.547	25.213
Huur	17.127	18.379	19.502	20.292	20.941	21.710	22.423	23.061	23.628	24.248
Huurinkomsten	17.349	18.600	19.722	20.549	21.205	21.985	22.729	23.397	23.976	24.553
Huurderving	-221	-218	-218	-256	-263	-273	-305	-335	-347	-304
Mutatie Huurdebiteuren	-1	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1
EPV	159	232	297	342	378	441	503	556	598	642
EPV	159	232	297	342	378	441	503	556	598	642
Overige bedrijfsopbrengsten	285	292	297	302	306	309	312	316	319	322
Overige bedrijfsopbrengsten	27	28	28	29	29	29	30	30	30	31
Serviceopbrengsten	258	264	269	273	277	280	283	286	289	291
Rentebaten	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Rentebaten liquide middelen	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Uitgaven	-13.125	-14.275	-14.618	-14.584	-15.307	-15.278	-16.026	-16.500	-17.312	-17.391
Personeelskosten	-1.491	-1.546	-1.588	-1.628	-1.665	-1.703	-1.741	-1.780	-1.820	-1.861
Salarissen	-1.117	-1.159	-1.190	-1.220	-1.248	-1.276	-1.304	-1.334	-1.364	-1.394
Sociale lasten	-151	-157	-161	-165	-169	-172	-176	-180	-184	-188
Overige personeelskosten	-97	-100	-103	-105	-108	-110	-113	-115	-118	-120
Pensioenlasten	-128	-133	-136	-140	-143	-146	-149	-153	-156	-160
Doorbelaste loonkosten	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Lasten onderhoud	-5.817	-6.295	-5.921	-5.252	-6.010	-5.317	-5.717	-5.791	-6.459	-6.146
Planmatig onderhoud	-3.693	-4.127	-3.712	-3.002	-3.723	-2.990	-3.352	-3.385	-4.023	-3.675
Klachtenonderhoud	-618	-640	-660	-678	-693	-712	-732	-750	-765	-780
Mutatieonderhoud	-278	-283	-287	-292	-297	-304	-308	-316	-318	-325
Contractonderhoud	-472	-478	-484	-492	-498	-503	-509	-515	-520	-525
Doorbelaste loonkosten	-756	-767	-777	-789	-799	-807	-816	-825	-833	-841
Bedrijfskosten	-964	-1.033	-1.060	-1.086	-1.111	-1.136	-1.161	-1.187	-1.213	-1.240
Huisvestingskosten	-118	-122	-126	-129	-132	-135	-138	-141	-144	-147
Algemene kosten	-803	-866	-889	-912	-932	-953	-975	-997	-1019	-1042
Bankkosten	-43	-44	-45	-46	-47	-48	-48	-49	-50	-51
Belastingen	-1.293	-1.343	-1.384	-1.413	-1.434	-1.466	-1.498	-1.527	-1.549	-1.572
Verzekeringen	-60	-62	-63	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-71
Obligoheffing WSW	-84	-105	-124	-134	-136	-151	-164	-175	-181	-187
Overige bedrijfskosten	-791	-826	-857	-883	-909	-933	-954	-973	-993	-1002
var expl uitgaven	-136	-139	-141	-144	-146	-147	-149	-151	-152	-153
Leefbaarheid	-189	-194	-197	-200	-203	-205	-207	-210	-212	-214
EPV Kosten	-72	-89	-107	-120	-137	-152	-165	-176	-188	-190
Overige activiteiten	-17	-17	-18	-18	-18	-18	-19	-19	-19	-19
AW bijdrage	-19	-20	-20	-20	-20	-20	-21	-21	-21	-21
Kosten RvC	-101	-103	-105	-107	-108	-109	-111	-112	-113	-114
Servicekosten	-258	-264	-269	-273	-277	-280	-283	-286	-289	-291
Rentelasten	-1.125	-1.472	-1.732	-1.888	-1.807	-2.032	-2.234	-2.414	-2.497	-2.601
Rentelasten leningen o/g	-1.125	-1.472	-1.732	-1.888	-1.807	-2.032	-2.234	-2.414	-2.497	-2.601
VPB	-1.499	-1.594	-1.888	-2.236	-2.169	-2.475	-2.489	-2.584	-2.531	-2.711
Kasstroom uit (des)investeringen	**-16.907**	**-15.911**	**-11.442**	**-7.739**	**-15.162**	**-14.992**	**-14.043**	**-10.547**	**-11.067**	**-11.228**
Verkoop	626	698	593	593	646	587	631	609	571	655
Verkoop regulier	626	698	593	593	646	587	631	609	571	655
Verkoopopbrengst	636	707	603	603	656	598	642	620	582	666
Verkoopkosten	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11
Sloop	-402	-333	-275	-365	-449	-416	-434	-489	-510	-502
Sloopkosten	-402	-333	-275	-365	-449	-416	-434	-489	-510	-502
Verbetering bestaand bezit	-3.837	-3.436	-3.629	-4.138	-4.352	-4.450	-4.550	-4.652	-4.713	-4.864
Kasstroom Invest. 1. Woonverbetering	-340	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Invest. 2. Gasloos (Hard toegewezen)	-3.497	-3.436	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom Invest. 3. Gasloos (Willekeurig toegewezen)	0	0	-3629	-4138	-4352	-4450	-4550	-4652	-4713	-4864
Nieuwbouw huur	-12.884	-12.170	-8.091	-3.755	-10.927	-10.674	-9.651	-5.940	-6.335	-6.477
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	-12.467	-11.662	-7.800	-3.755	-10.564	-10.311	-9.288	-5.903	-6.299	-6.440
Kasstroom grond nieuwbouw huur	-417	-508	-290	0	-363	-363	-363	-36	-36	-36
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	-410	-670	-40	-75	-80	-40	-40	-75	-80	-40
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**12.459**	**11.281**	**5.962**	**1.386**	**8.842**	**7.807**	**6.830**	**3.112**	**3.832**	**3.406**
Nieuwe leningen o/g	12.614	14.441	6.127	6.557	9.018	7.989	7.017	3.305	4.031	3.718
Stortingen leningen o/g	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-155	-3160	-165	-5170	-176	-182	-187	-193	-199	-312
Interne financieringskasstroom	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Toename geldmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo liquide middelen primo jaar	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Saldo liquide middelen ultimo jaar	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Overzicht (des)investeringen en financiering 2024

Materiële vaste activa

DAEB vastgoed in exploitatie
Het aantal verhuurcontracten in exploitatie bedraagt ultimo 2023 naar verwachting 2.632. In dit aantal is rekening gehouden met de sloop van 31 woningen, de nieuwbouw van 27 woningen en de verkoop van 4 woningen uit ons woningbezit.

In 2024 verwachten we -maximaal- 3 woningen te verkopen (bij mutatie, uit voorraad voor verkoop bestemde woningen) en 28 woningen te slopen. Dit betreft 28 woningen aan de Emmastraat in Wolvega.

Het verwachte aantal verhuurcontracten per 31 december 2024 bedraagt 2.658 hierbij is rekening gehouden met de oplevering van 58 nieuwbouwwoningen (35 woningen aan de Emmastraat in Wolvega, 19 seniorenwoningen in de Lindewijk (Lindewijkhofje) in Wolvega en 4 meergeneratie-woningen in het uitbreidingsgebied in Boijl).

Niet DAEB vastgoed in exploitatie
Dit betreffen de garageboxen (65) en carports (2) welke we in Wolvega separaat van onze huurwoningen verhuren. Daarnaast is er één woning als niet-DAEB gedefinieerd. Deze woning is voor verkoop aangemerkt, voorlopig verwachten we geen opzegging van deze woning.

MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie
Dit betreft het totaalbedrag van reeds uitgevoerde werkzaamheden t.b.v. nieuwbouw. Vanaf 2024 wordt er in de begroting vanuit gegaan dat we de kasstroom in het betreffende jaar realiseren en is er derhalve geen overlopende post voor MVA in ontwikkeling opgenomen.

MVA ten dienste van de exploitatie
Onder de MVA ten dienste van de exploitatie zijn de volgende posten opgenomen:

	€
Bedrijfspand Wolvega	
- Zonnepanelen kantoor	130.000
- Verv. Ventilatie wtw	200.000
Werkplaats Wolvega	
- Automatische deur Loods	10.000
- Overige investeringen	10.000
Inventaris kantoor	
- Hard- en software	30.000
Vervoermiddelen	
- Laadpalen	30.000
	410.000

Vlottende activa

Eigen vermogen
Het verloop van het eigen vermogen wordt bepaald door het toevoegen van het resultaat over het betreffende verslagjaar. De onderverdeling tussen overige reserves en herwaarderingsreserve wordt vastgesteld op basis van de jaarlijks uit te voeren berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit. De opgenomen waarden betreffen schattingen op basis van toepassing van het handboek geldend voor de jaarrekening 2022.

Langlopende schulden
Leningen o/g
Op basis van de leningenvervalkalender dient er in 2024 maar € 193.000 afgelost te worden.

Onze financieringsbehoefte voor 2024 op basis van de geplande investeringen bedraagt ruim € 12,6 mln. In de begroting wordt rekening gehouden met een herfinancieringsrente van 2,95% voor 2024.

Een nadere specificatie van het verloop van de leningenportefeuille wordt in het treasuryjaarplan opgenomen.

Uitgangspunten en parameters

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aantal verhuureenheden primo jaar	**2.753**	**2.780**	**2.805**	**2.818**	**2.815**	**2.828**	**2.842**	**2.853**	**2.847**	**2.840**
Aantal sloop	-28	-24	-18	-16	-28	-25	-23	-26	-28	-27
Aantal verkopen	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Aantal nieuwbouw huur	58	52	34	16	44	42	37	23	24	24
Totaal mutaties aantal verhuureenheden	**27**	**25**	**13**	**-3**	**13**	**14**	**11**	**-6**	**-7**	**-6**
Aantal verhuureenheden ultimo jaar totaal	**2.780**	**2.805**	**2.818**	**2.815**	**2.828**	**2.842**	**2.853**	**2.847**	**2.840**	**2.834**
DAEB	2.712	2.737	2.750	2.747	2.760	2.774	2.785	2.779	2.772	2.766
Niet-DAEB	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
Investering 1. Woonverbetering (aantallen)	197	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering 2. Gasloos (Hard toegewezen) (aantallen)	97	93	0	0	0	0	0	0	0	0
Investering 3. Gasloos (Willekeurig toegewezen) (aantallen)	0	0	96	107	110	110	110	110	109	110
Totaal aantal verbeteringen	**294**	**93**	**96**	**107**	**110**	**110**	**110**	**110**	**109**	**110**
Aantal mutaties	197	195	199	188	211	231	202	210	230	217
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) gedurende jaar totaal	2.644	2.672	2.695	2.705	2.703	2.717	2.730	2.736	2.730	2.723
Restant levensduur (totaal)	17,4	17,1	16,6	15,8	15,5	15,1	14,6	14	13,4	12,9
Parameters	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Prijsinflatie (%)	3,10	2,90	2,20	1,80	1,60	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
Looninflatie (%)	4,80	3,70	2,70	2,50	2,30	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25
Bouwindex (%)	3,00	2,50	2,30	2,30	2,30	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25
Onderhoudsindex (%)	3,00	2,50	2,30	2,30	2,30	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25
Marktindex (%)	-3,00	-2,46	-0,51	1,53	2,57	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25
Korte rente (%)	3,27	2,37	1,85	1,56	1,41	1,36	1,37	1,36	1,27	1,14
Opslag korte rente (%)	-0,32	-0,26	-0,10	0,14	0,33	0,47	0,53	0,58	0,64	0,67
Korte rente + opslag (%)	2,95	2,11	1,75	1,70	1,74	1,82	1,90	1,94	1,92	1,81
Lange rente (%)	2,20	2,00	1,90	1,80	1,80	1,85	1,90	1,95	2,00	2,05
Opslag lange rente (%)	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Lange rente + opslag (%)	2,95	2,75	2,65	2,55	2,55	2,60	2,65	2,70	2,75	2,80

Toelichting:

Het verzorgingstehuis wordt als één intramurale zorgcontract aangemerkt, maar als 54 ***intramurale zorgeenheden****; ofwel 54 verhuureenheden.*

Het aantal woningen in onze administratie bedraagt primo 2024:		*2.632*
Bij:	*Zorgeenheden Lycklamastins*	*54*
	Parkeervoorzieningen (65+2)	*67*
Totaal:		*2.753*

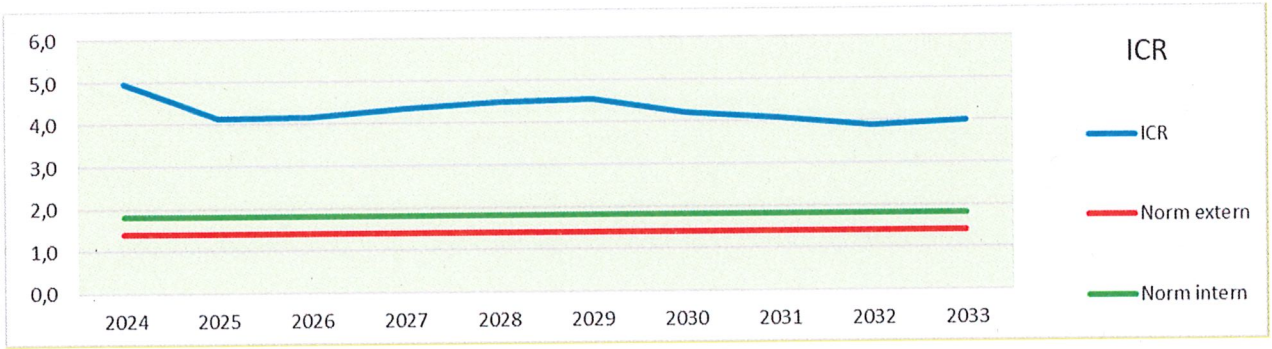
Financiële kengetallen

De beleidswaarde is een beter hanteerbare waarde voor het nemen van investeringsbeslissingen dan de marktwaarde. Daarom wordt de beleidswaarde berekend en worden op basis hiervan de kengetallen berekend.

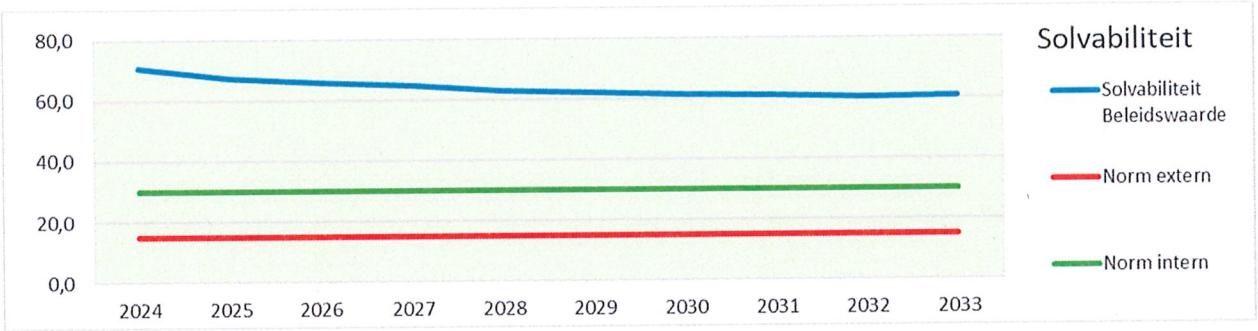
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Marktwaarde DAEB vastgoed in expl (x €1.000)		352.264	372.776	386.394	395.045	405.610	415.818	426.164	434.173	442.071	450.353
Beleidswaarde DAEB vastgoed in expl (x € 1.000)		251.251	261.663	267.372	269.540	273.133	277.110	280.640	282.654	283.949	285.647
Beleidswaarde in % van marktwaarde		71,3%	70,2%	69,2%	68,2%	67,3%	66,6%	65,9%	65,1%	64,2%	63,4%
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR		5,0	4,1	4,2	4,4	4,5	4,5	4,2	4,1	3,9	4,0
Norm extern	minimum	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Norm intern	minimum	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Solvabiliteit Beleidswaarde		71,9	69,2	68,1	66,9	64,1	61,9	60,5	59,8	58,5	58,3
Norm extern	minimum	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Norm intern	minimum	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
LTV Beleidswaarde		25,0	28,3	30,0	30,2	33,1	35,4	37,4	38,2	39,4	40,3
Norm extern	maximum	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Norm intern	maximum	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Dekkingsratio Marktwaarde		15,7	17,8	19,1	18,9	20,4	21,6	22,5	22,8	23,5	18,7
Norm extern	maximum	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Norm intern	maximum	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0

Toelichting:

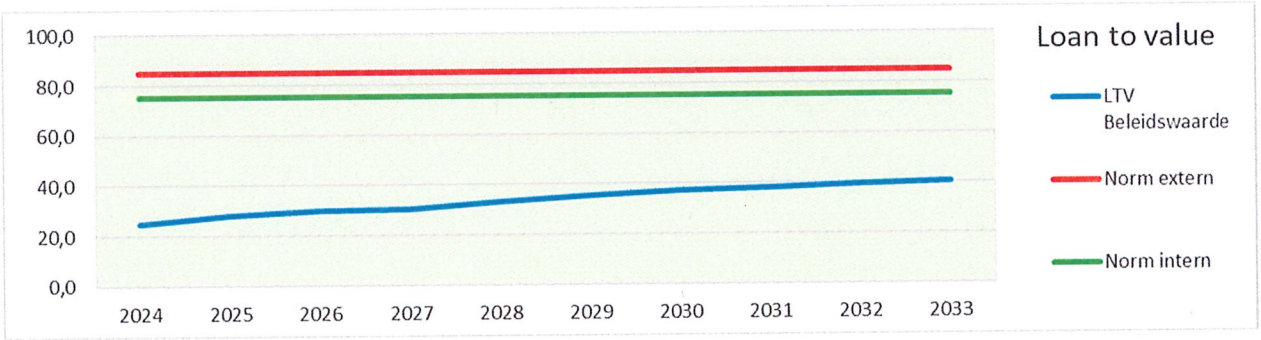
ICR:
De ICR (Interest Coverage Ratio) stelt vast hoe vaak je met het geld wat binnenkomt; de rente, welke verschuldigd is aan de bank, kunt betalen. De interne norm die we hiervoor hebben gesteld is 1,8. Mede veroorzaakt door de lage gemiddelde rente op de portefeuille, in combinatie met een lage – lange- rente, presteren we op deze ratio dus goed.



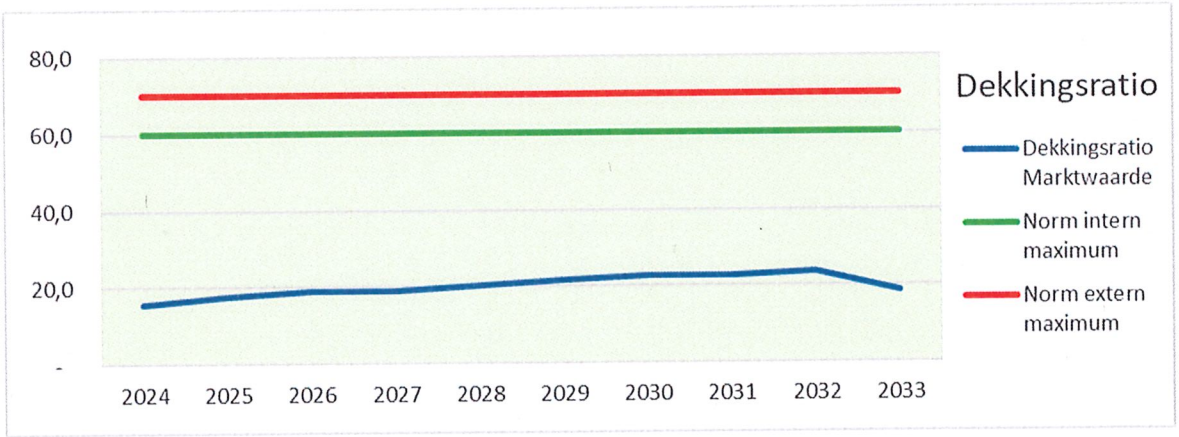
Solvabiliteit:
De solvabiliteit geeft aan of de woningstichting in staat is om op korte en lange termijn aan de betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde te delen door het balanstotaal o.b.v. beleidswaarde. Voor de uitkomst geldt hoe hoger hoe beter. We presteren dus goed, maar we zien wel een licht dalende lijn.



Loan to value:
De loan-to-value is het percentage waarin de schuldpositie wordt afgezet tegen de beleidswaarde van de activa. Hoe lager dit percentage is, des te meer zekerheid. De interne norm is maximaal 75%. De loan-to-value laat een lichte stijging zien, maar de waarde blijft ruim onder de norm.



Dekkingsratio:
De dekkingsratio is de verhouding tussen de leningen van de corporatie en de marktwaarde van de woningen. De dekkingsratio beoordeelt dus of de (markt)waarde van het onderpand van de corporatie voldoende is om de schuldpositie af te lossen (Bron: WSW). Voor woningstichting Weststellingwerf is dit dus ruim voldoende.



Bijlage: Doorrekenen scenario's – financiële kengetallen

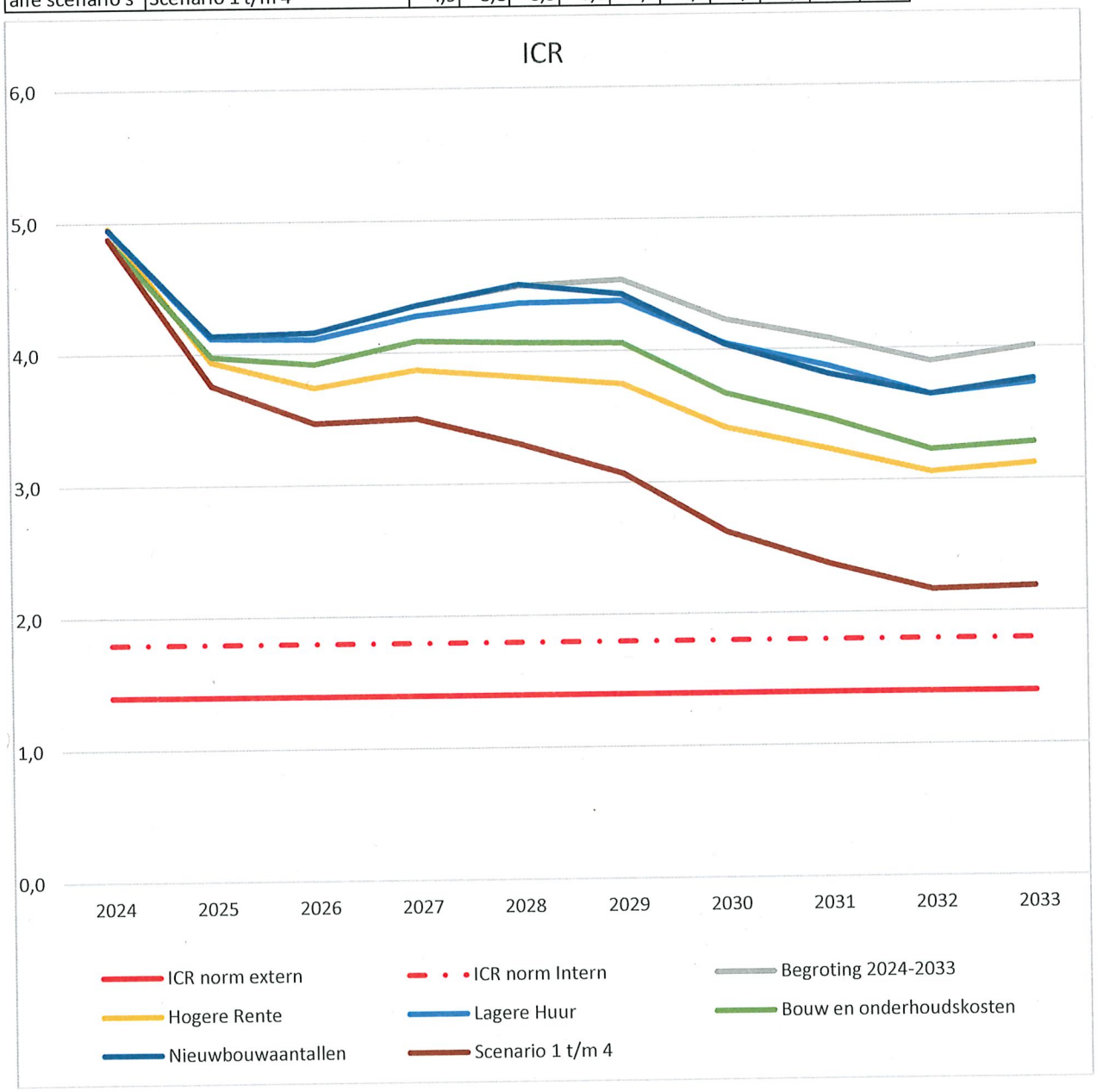
Onderstaande alternatieve scenario's hebben we doorgerekend:

1. We zetten de langlopende rente in 2024 op 3,58% en daarna t/m 2033 op resp. 3,55%, 3,57%, 3,60%, 3,63%, 3,65%, 3,65%, 3,60%, 3,55% en 3,45%. Daarna volgens huidige inrekening. Rest ongewijzigd volgens basisbegroting. Genoemde percentages zijn afkomstig van Thésor.
2. We zetten de bouwindex en de onderhoudsindex op 5% in 2024 en laten deze jaarlijks met 0,3% afnemen tot in 2030, daarna volgens ingerekend schema. Rest ongewijzigd volgens basisbegroting.
3. We rekenen voor de jaren 2028 t/m 2030 32 woningen per jaar in i.p.v. 20 per jaar. We voldoen dan beter aan de opdracht uit de NPA. Rest ongewijzigd volgens basisbegroting.
4. Inrekenen van een lagere huurindexatie (- 0,5%) voor de jaren 2025 en verder.
5. We doen de ingrepen 1 t/m 4 allemaal.

Op de volgende pagina's worden de effecten van de scenario's op de ratio's ICR, LTV en Solvabiliteit weergegeven.

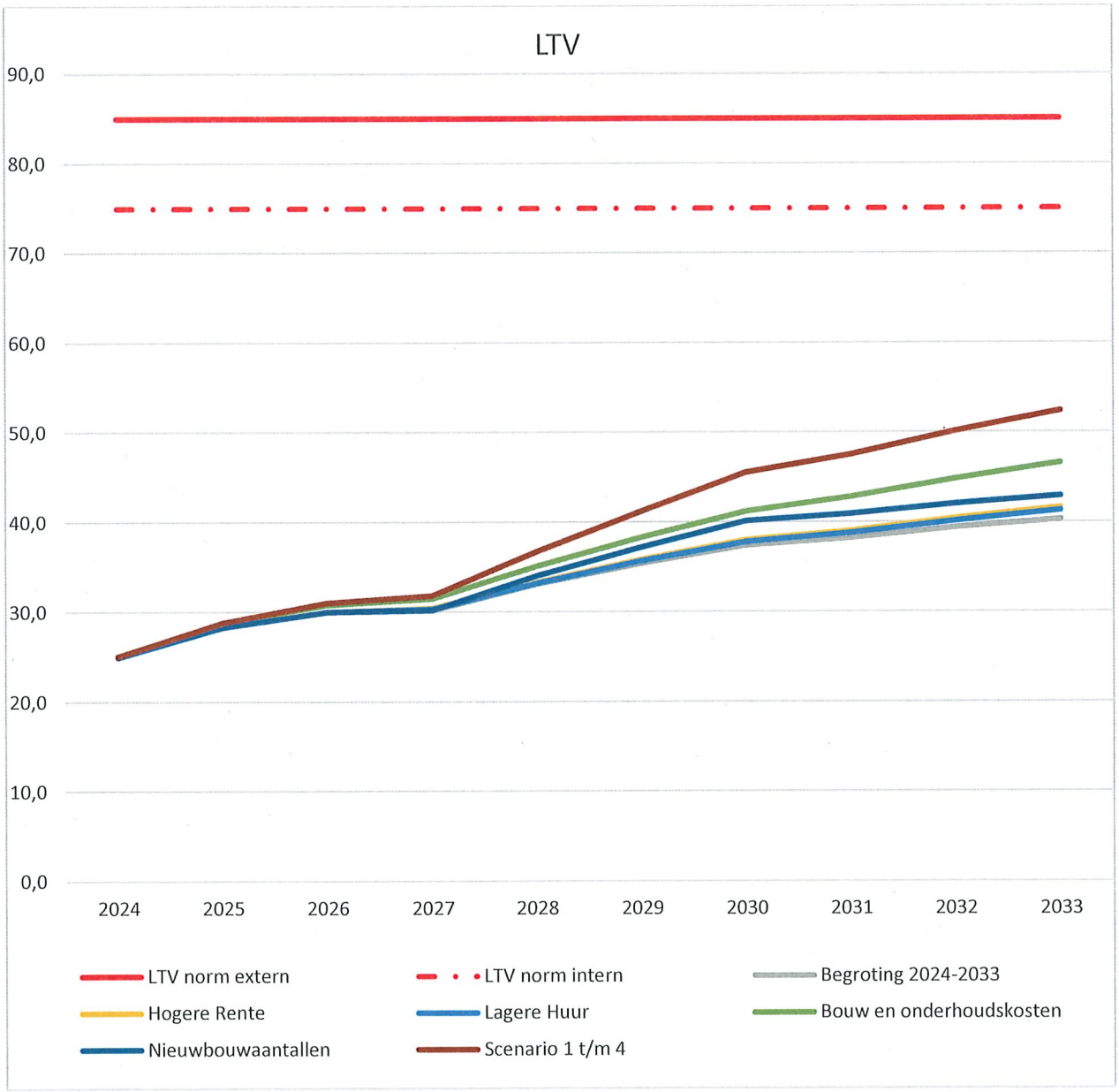
Kengetal ICR

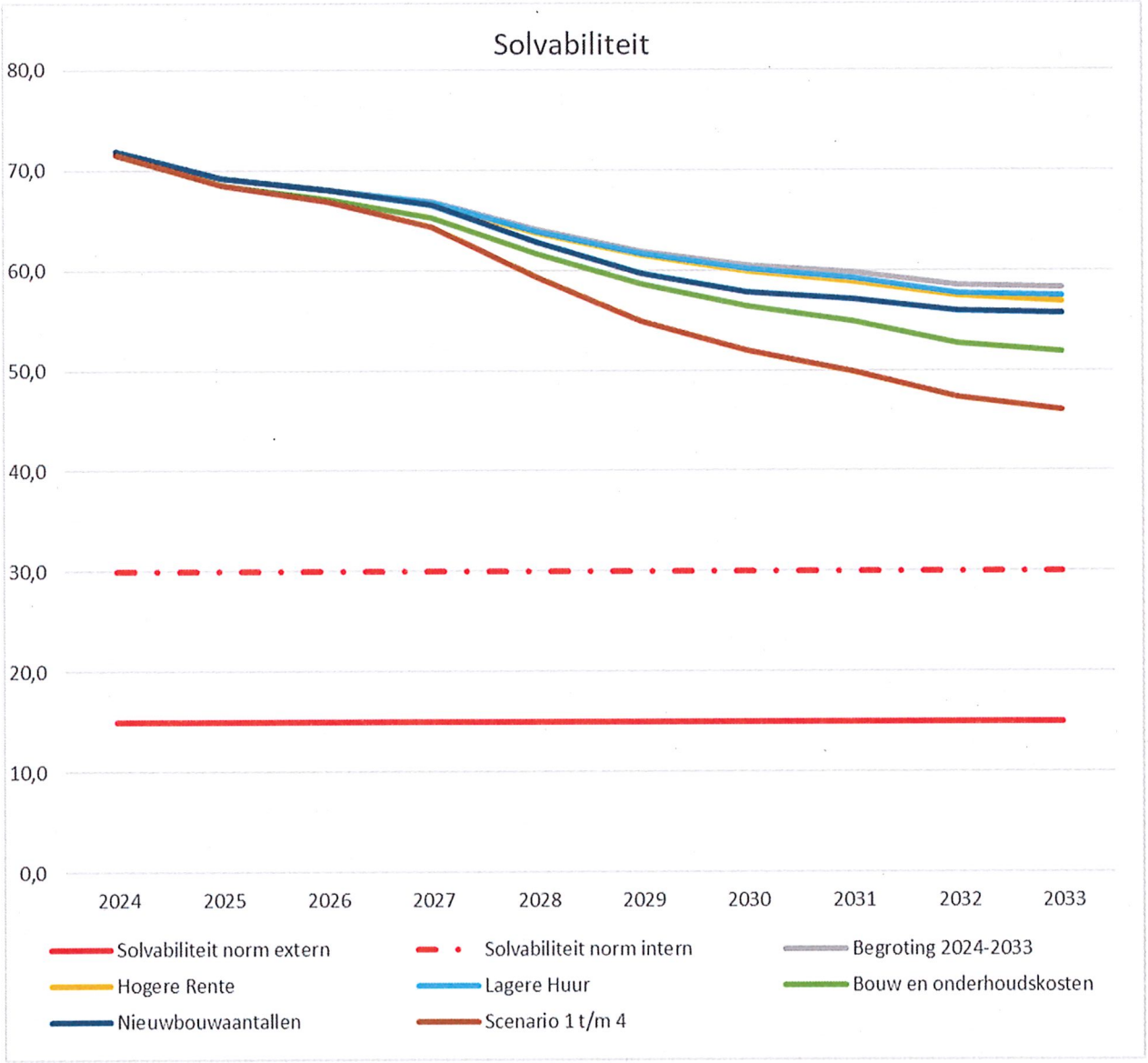
ICR		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(minimaal)	ICR norm extern	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
(minimaal)	ICR norm Intern	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
	Begroting 2024-2033	5,0	4,1	4,2	4,4	4,5	4,5	4,2	4,1	3,9	4,0
scenario 1	Hogere Rente	5,0	3,9	3,7	3,9	3,8	3,8	3,4	3,2	3,1	3,1
scenario 2	Bouw en onderhoudskosten	4,9	4,0	3,9	4,1	4,1	4,1	3,7	3,5	3,2	3,3
scenario 3	Nieuwbouwaantallen	5,0	4,1	4,2	4,4	4,5	4,4	4,0	3,8	3,7	3,8
scenario 4	Lagere Huur	5,0	4,1	4,1	4,3	4,4	4,4	4,1	3,9	3,7	3,7
alle scenario's	Scenario 1 t/m 4	4,9	3,8	3,5	3,5	3,3	3,1	2,6	2,4	2,2	2,2



Kengetal LTV

LTV		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(maximaal)	LTV norm extern	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
(maximaal)	LTV norm intern	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
	Begroting 2024-2033	25,0	28,3	30,0	30,2	33,1	35,4	37,4	38,2	39,4	40,3
scenario 1	Hogere Rente	25,0	28,4	30,0	30,4	33,3	35,8	38,0	39,0	40,4	41,6
scenario 2	Bouw en onderhoudskosten	25,1	28,8	30,8	31,5	35,1	38,3	41,2	42,8	44,8	46,6
scenario 3	Nieuwbouwaantallen	25,0	28,3	30,0	30,2	34,0	37,2	40,1	40,9	42,0	42,9
scenario 4	Lagere Huur	25,0	28,3	30,0	30,3	33,2	35,7	37,8	38,8	40,1	41,3
alle scenario's	Scenario 1 t/m 4	25,1	28,8	31,0	31,8	36,7	41,2	45,5	47,5	50,1	52,4



Kengetal Solvabiliteit

Solvabiliteit		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(minimaal)	Solvabiliteit norm extern	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
(minimaal)	Solvabiliteit norm intern	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
	Begroting 2024-2033	71,9	69,2	68,1	66,9	64,1	61,9	60,5	59,8	58,5	58,3
scenario 1	Hogere Rente	71,9	69,2	68,0	66,7	63,8	61,5	59,9	58,9	57,4	56,9
scenario2	Bouw en onderhoudskosten	71,6	68,5	67,1	65,2	61,6	58,6	56,4	54,9	52,7	51,9
scenario 3	Nieuwbouwaantallen	71,9	69,2	68,1	66,5	62,8	59,7	57,8	57,1	55,9	55,7
scenario 4	Lagere Huur	71,9	69,2	68,1	66,8	63,9	61,6	60,1	59,2	57,7	57,4
alle scenario's	Scenario 1 t/m 4	71,5	68,5	66,9	64,3	59,3	54,9	52,0	49,9	47,3	46,0