



Meerjarenbegroting & Activiteitenplan

2025-2034

Goedgekeurd en vastgesteld 18 november 2024

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3
Activiteitenplan	4
De ambitie en opgave in één oogopslag	4
Organisatieontwikkeling	6
Activiteitenplan Wonen	8
Activiteitenplan Vastgoed	11
Overige uitgangspunten begroting	19
Meerjarenbegroting 2025 - 2034	21
Ontwikkeling woningvoorraad	21
Winst- en verliesrekening inclusief toelichting (bijlage A)	22
Balans (bijlage B)	26
Kasstroomprognose (bijlage C)	29
Kengetallen (bijlage D)	31
Risicoparagraaf	37
Bijlage 2: uitvoeringsplan onderhoud en verbetering 2025	49

Leeswijzer

Wij hebben ons activiteitenplan en de meerjarenbegroting in één document samengebracht. De opbouw van dit document is als volgt

- Activiteitenplan 2025-2034
- Overige uitgangspunten voor de meerjarenbegroting 2025-2034
- Toelichting op de cijfermatige gegeven meerjarenbegroting 2025-2034
 - Winst- en Verliesrekening 2025-2034
 - Balans 2025-2034
 - Kasstroomprognose 2025-2034
 - Kengetallen 2025-2034
 - Uitvoeringplan onderhoud en verbetering 2025
- Toelichting op de begrotingsscenario's
- Risicobeheersing

De beleidsvoornemens voor 2025-2034 zijn uitgewerkt in het activiteitenplan. Daarin zijn de prestatieafspraken verwerkt, die we met gemeente en huurdersorganisaties maken voor de periode 2025-2028. De meerjarenbegroting is de financiële vertaling van het activiteitenplan.

De uitgangspunten voor de meerjarenbegroting zijn in notities vastgelegd en besproken met de Raad van Commissarissen.

In de bijlagen zijn de cijfermatige gegevens van de meerjarenbegroting opgenomen. Deze vormen de basis voor de prognose informatie die we in de dPi aanleveren aan AW en WSW.

In de meerjarenbegroting is onze investeringsambitie opgenomen. Deze bestaat uit concrete investeringsprojecten, waarover intern al besluitvorming heeft plaatsgevonden en de investeringsambitie voor de jaren na 2026.

Naast de meerjarenbegroting met investeringsambities hebben we ook een basisscenario voor de meerjarenbegroting gemaakt met alleen de investeringsverplichtingen. In dit basisscenario zijn alleen de nieuwbouwprojecten opgenomen, waarvoor een voorbereidings- of uitvoeringsbesluit is genomen. Voor beide basisscenario's zijn gevoeligheidsanalyses uitgevoerd ten aanzien van de ontwikkeling van de huuropbrengsten, bouw- en onderhoudskosten en de rentevoet.

Op basis van de begroting 2025 is het treasuryjaarplan 2025 opgesteld met de voorgenomen treasury activiteiten in 2025.

De externe controller heeft de begroting getoetst aan de uitgangspunten. Zijn bevindingen zijn als bijlage opgenomen

De ambitie en opgave in één oogopslag

In 2023 hebben we een begin gemaakt met onze invulling van de Nationale Prestatieafspraken. Dit zetten we voort in de meerjarenbegroting 2025-2034. Met het verdwijnen van de verhuurderheffing hebben we ruimte gekregen om te investeren in nieuwe woningen, het verduurzamen van woningen, beperkte huurstijging en leefbare en veerkrachtige buurten en wijken.

We staan voor een goede betaalbare woning in een prettige woonomgeving. We willen woningzoekenden een reële kans bieden op een woning. Dit leggen we vast in lokale afspraken, die we samen met bewoners, gemeente en andere samenwerkingspartners verder uitwerken en maken.

Het is onze ambitie om de komende 10 jaar aan de slag te gaan met:

De komende 10 jaar bouwen we bijna 400 nieuwe woningen.

In 2024 hebben we een woonzorggebouw met 30 wooneenheden in aanbouw. De bewoners kunnen in het voorjaar van 2025 hun nieuwe woongebouw in gebruik nemen. In november is de bouw gestart van De Remise in het stationsgebied van Heerhugowaard. Hier bouwen we 106 appartementen, studio's en twee- en driekamerwoningen. In de zomer van 2026 zijn deze woningen klaar. In de eerste helft van 2025 starten we met de bouw van 11 appartementen in Oudkarspel en 16 appartementen in buurtschap Rodeo in Broek op Langedijk. Ook deze woningen zijn in 2026 klaar. Met gemeente en ontwikkelaars werken we aan plannen voor ongeveer 175 woningen in de Oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude. Hier willen we in 2027 starten met bouwen. We hebben daarnaast nog een acquisitieopgave voor ongeveer 50 woningen

We gaan verder met het isoleren van woningen en het verminderen van het gasverbruik.

We gaan door met het isoleren van onze woningen. We doen dit op verzoek van bewoners, bij een verhuizing en bij gepland onderhoud. We maken daarmee onze woningen klaar voor de toekomst zodat deze met een alternatieve midden of laagtemperatuur kan worden verwarmd, en zetten hiermee de eerste stappen om van het gas af te gaan.

We bieden onze huurders de mogelijkheid om over te gaan naar elektrisch koken.

In 2024 hebben ongeveer 200 bewoners van appartementen zonnepanelen gekregen. Bij zeven van de tien woningen liggen nu zonnepanelen op het dak. Ook in de komende jaren blijven de we deze plaatsen.

De kans op een woning gaan we verbeteren

We willen het woningaanbod vergroten en beter laten aansluiten op de wensen van woningzoekenden. Het bouwen van nieuwe woningen is daarvoor noodzakelijk. Nu hebben we jaarlijks een aanbod van 100 woningen. Dat moet de komende jaren groeien naar 120 woningen.

Naast nieuwe woningen bouwen willen we ook het aanbod van bestaande woningen vergroten. Inmiddels bieden we woningen met voorrang voor onze huurders aan. Verder willen we woningdelen beter mogelijk maken.

We hebben afspraken gemaakt over de stijging van de huren

In de Nationale prestatieafspraken is voor 2024 en 2025 afgesproken dat de huurontwikkeling een half procent onder de loonontwikkeling blijft. Woonstichting Langedijk houdt vast aan deze afspraken. Concreet betekent dit voor 2025 een stevige huurstijging van 6,0%. We realiseren ons dat het een forse verhoging is, maar we hebben deze nodig om nieuwe woningen te bouwen de komende jaren.

We vragen geen huurverhoging als we de woning beter isoleren, wel vragen we een vergoeding van € 2,00 per zonnepaneel.

We zoeken onze huurders op en pakken samen met hen de leefbaarheid op

Het goede gesprek met onze huurders is cruciaal om de leefbaarheid van buurten en straten verder te verbeteren. Huurders weten wat er speelt en hebben ideeën om de leefbaarheid te verbeteren. We doen dat op verschillende manieren. We hebben individuele gesprekken met bewoners, we gaan langs in de wijk of organiseren bewonersbijeenkomsten. Voor 2025 nodigen we bewoners uit om met ideeën voor buurtbijeenkomsten te komen.

We hebben een stevige financiële basis.

Om onze ambitie de komende jaren waar te maken is een forse inspanning nodig. Het vraagt inzet van onze medewerkers, bewoners en partners, maar ook om voldoende financiële middelen. We hebben een stevige financiële basis. We zoeken de komende jaren de financiële ruimte op die deze basis biedt. We komen dichterbij de normen van externe toezichthouders AW en WSW.

Organisatieontwikkeling

Het realiseren van de ambitie en opgave uit dit activiteitenplan gaat niet van zelf. Het vraagt veel van onze medewerkers. We zijn ons daarvan bewust. In 2023 hebben we een strategische toekomstoriëntatie voor de organisatie afgerond. Deze hebben we uitgewerkt in een strategisch personeelsplan.

In deze toekomstoriëntatie en personeelsplan hebben we in beeld gebracht wat de ambities (klantvisie, koersplan) en de extra opgave uit de landelijke prestatieafspraken betekenen voor onze organisatie. Dit tegen de achtergrond van ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en een verdere digitalisering. De afgelopen twee jaar hebben we hard gewerkt om de ambitie om te zetten in concrete (investerings)plannen. We hebben daar een grote slag in gemaakt met eind 2024 twee bouwplannen in uitvoering, twee in voorbereiding en een positie in de gebiedsontwikkeling van de Oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude.

We hebben afgelopen zomer opnieuw gekeken hoe we de lokale volkshuisvestelijke opgave het beste kunnen oppakken. Om dit goed te doen is verdergaande samenwerking met collega's in de regio noodzakelijk. Daarbij is een krachtenbundeling door fusie de meest vergaande vorm van samenwerken. Tegen de achtergrond van actuele personele ontwikkelingen binnen onze organisatie hebben we geconcludeerd dat dit het moment is om een fusie met collega corporatie Woonwaard verder te verkennen. We zijn deze verkenning inmiddels gestart en werken toe naar een intentieovereenkomst die we begin 2025 willen sluiten.

We maken prestatieafspraken met bewonersorganisaties, collega-corporatie en de gemeente

De prestatieafspraken maken we samen met de gemeente, huurdersorganisaties en Woonwaard. We maken prestatieafspraken voor de periode 2025 tot en met 2028.

Er zijn vier aandachtsgebieden, te weten; betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid, wonen en zorg. Op alle vier de aandachtsgebieden hebben wij veel te bieden maar verwachten we ook veel van de gemeente. Het afgelopen jaar heeft Dijk en Waard de gemeentelijke ambitie vertaald in een omgevingsvisie, woonzorg visie, transitievisie warmte en de woonvisie.

In mei hebben de woningcorporaties hun bod voor de prestatieafspraken gepresenteerd. In het bod hebben we onze investeringsagenda voor de komende jaren verder geactualiseerd. Vooral de nieuwbouw krijgt de komende jaren een impuls in Dijk en Waard. In juli en september zijn themasessies georganiseerd om de prestatieafspraken verder uit te diepen. We hebben de volgende thema's besproken:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Verduurzamen en verbeteren
- Wonen en zorg
- Leefbare en veerkrachtige wijken

Eind november ronden we de prestatieafspraken af. De prestatieafspraken zijn verankerd in ons activiteitenplan, de basis voor onze meerjarenprognose.

Hoe gaan we om met de risico's

Dit activiteitenplan en deze begroting zijn met veel onzekerheden. De inflatie blijft op een hoog niveau en dat werkt door in de kosten voor onderhoud en nieuwbouw. De betaalbaarheid van het wonen staat voor een groep huurders onder druk, ondanks gunstige koopkrachtplaatjes. De verwachting is dat ook de rente ook de komende jaren op een hoger niveau ligt. Dat betekent dat we meer moeten betalen voor onze leningen.

Daar staat tegenover dat de opgave voor woningcorporaties en ook voor Woonstichting Langedijk groot is. We hebben afspraken gemaakt om extra bij te dragen aan het bouwen van nieuwe woningen en de verduurzaming van de woningvoorraad te versnellen.

We hebben bij de begroting gebruik gemaakt van een ontwikkeling van prijsstijgingen en rente, die is aangereikt door de Autoriteit Woningcorporaties. We hebben de gevoeligheid van een andere ontwikkeling van prijzen en rente in beeld gebracht. Vooral de huurontwikkeling en de renteontwikkeling hebben grote invloed op onze plannen.

We maken twee begrotingsscenario's, een scenario met investeringsambities en een scenario met investeringsverplichtingen.

De meerjarenbegroting met investeringsambitie gebruiken voor het aanleveren van de prognose informatie (dPi). In dit scenario is voor de eerste twee jaar de nieuwbouwinvestering gebaseerd op projecten met een hoge realisatiekans. Vanaf 2027 is nieuwbouw opgenomen waarvoor de acquisitie loopt. In vergelijking met voorgaand jaar is de acquisitiepositie verder versterkt. We zijn in overleg met gemeente en projectontwikkelaars over een gebiedsontwikkeling aan de Oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude. Voor dit gebied is de ruimtelijke procedure gestart en zijn Woningbouw impuls (WBI) toegekend. Wij verwachten dat we in 2025 de eerste projecten uit de acquisitieportefeuille in voorbereiding kunnen nemen.

De scenario's geven ons inzicht in de effecten van afwijkende negatieve ontwikkelingen. Dat kan betekenen dat wij onze groeiverwachting van 400 woningen in de periode tot en met 2034 moeten verlagen. We sturen er op dat we voldoende middelen hebben om de noodzakelijke aanpassingen in de bestaande woningvoorraad te doen.

Activiteitenplan Wonen

De focus voor wonen ligt de komende periode op de nieuwe woningen die we in 2026 gaan opleveren. In 2025 starten we al met de verhuur van deze woningen en het opzetten van het sociaal beheer.

Verhuur

De vraag naar sociale huurwoningen in onze regio is onverminderd groot. Het is van groot belang dat we nieuwe woningen aan de voorraad toevoegen. Tot en met 2026 gaan we 133 nieuwbouw woningen verhuren. Met nieuwe spelregels maken we het makkelijker voor huurders om naar een woning die beter bij hun behoefte past te verhuizen.

Naast de nieuwbouw verwachten we dat we jaarlijks 100 woningen kunnen aanbieden.

Vergroten beschikbaarheid

- *Nieuwe doorstroomvoorrangsregels.*

Vanaf juli 2023 zijn er nieuwe spelregels voor de woonruimteverdeling. Het is makkelijker voor huurders van woningcorporaties in de regio om een betere huurwoning te krijgen. Ook de kansen voor jongeren tot 28 jaar op een woning zijn verbeterd.

- *Voorrang bij nieuwbouw*

Bij nieuwbouwproject bekijken welke woningen we met voorrang verhuren aan huurders uit de buurt. Voor het project De Remise willen we een deel van de woningen op motivatie toewijzen. Ook willen we maximaal 10 woningen verhuren aan lage middeninkomens. In de prestatieafspraken hebben we hierover afspraken gemaakt.

Bijzondere verhuur

Zoveel woningzoekenden, zoveel woonwensen. Niet iedereen past in het standaardplaatje van een eigen huurwoning. Soms is er meer nodig dan alleen een woonplek. Het Pact wonen met ondersteuning is succesvol en zetten we ook de komende jaren voort.

- *Transferpunt*

We gaan in 2025 minimaal 4 personen een woning bieden via een verdienconstructie. De huurder krijgt de woonzorgovereenkomst op eigen naam, heeft een eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van het wonen en betalen, maar wordt wel in die vaardigheden ondersteunt. Samen met zorgpartijen doen we er alles aan om het traject te laten slagen en de woonzorgovereenkomst na een jaar om te zetten naar een reguliere huurovereenkomst.

- *Statushouders en vluchtelingen*

Met de gemeente maken we afspraken over het toewijzen van woningen aan statushouders en vluchtelingen.

Jongeren

Jongeren hebben de kleinste kans om op basis van inschrijftijd een woning te betrekken. Ze kunnen pas inschrijven vanaf 18 jaar en bouwen te weinig inschrijftijd op, om snel aan een woning te komen.

- *Loting*

Om jongeren toch een kans te geven, verloten we jaarlijks 3 tot 5 woningen. Uit ervaringen van eerdere jaren is gebleken dat juist jongeren gebaat zijn bij loting en dat deze woningen nagenoeg allemaal worden toegewezen aan woningzoekenden met een korte inschrijfduur.

- *Voorrang voor jongeren*

We hebben sinds een aantal jaren de mogelijkheid om jongeren tot 23 jaar voorrang te bieden op woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Omdat er te weinig woningen vrijkwamen met die huurprijs, hebben we de 'jongerenwoningvijver' uitgebreid. We kunnen woningen met een hogere huurprijs aanbieden en verlagen deze als dat nodig is.

In de nieuwe huisvestingsverordening is voorrang voor jongeren tot 28 jaar opgenomen. We gaan woningen uit onze jongerenwoningenvijver nu ook met voorrang voor deze groep aanbieden.

Jongeren krijgen een huurcontract voor 5 jaar, met behoud inschrijfduur waardoor de doorstroming op gang blijft.

Digitale inkomensverklaring

Samen met de collega-corporaties in de regio starten we in 2025 met de digitale inkomensverklaring. Door een koppeling met de belastingdienst wordt het toetsen van het inkomen bij woningtoewijzing eenvoudiger. We verwachten dat we vanaf het 2^e kwartaal van 2025 met de digitale inkomensverklaring gaan werken.

Huurbeleid

We zetten in 2025 ons huurbeleid voort. Uitgangspunten voor het huurbeleid zijn:

- Jaarlijkse huurverhoging cf. maximale huursomstijging; in 2025 is deze een 0,5% lager dan de gemiddelde loonontwikkeling en komt uit op 6,0%
- Voor alle huurders een gelijk huurverhogingspercentage
- We stellen passen per 1 januari 2025 de normhuren vast, waarbij de volgende verdeling van ons woningaanbod leidend is:
 - 60% onder de lage aftoppingsgrens (€ 650)
 - 85% onder de hoge aftoppingsgrens (€ 697)
 - 100% onder de liberalisatiegrens (€ 879)
- Bij de normhuren is de woningkwaliteit leidend, daarbij kijken we onder meer naar:
 - Woninggrootte
 - Woningtypologie
 - Bouwperiode
 - Wijze van verwarming
- We passen de normhuren aan per 1 januari met het aanpassingspercentage van de liberalisatiegrens en aftoppingsgrenzen.
- De vergoeding voor zonnepanelen nemen we bij nieuwe verhuur en nieuwe plaatsingen op in de servicekosten. De vergoeding bedraagt € 2,- per maand per zonnepaneel. U

Wonen

Ook in 2025 betrekken we bewoners bij ons werk. Dat doen we door:

- Bewonerspanel: In 2023 zijn we gestart. We vragen 4 keer per jaar digitaal de leden van het panel om hun mening.
- Meepraten: we willen huurders meer laten meepraten over onze keuzes en richtingen. De huurder is onze partner en kan meebeslissen over tal van onderwerpen. We gaan daarom, naast de kerngroep huurdersraad, ook de nevangroepen voortzetten.
- Huurdersdag: We willen in 2025 weer een huurdersdag organiseren. Alle huurders worden hiervoor uitgenodigd en we gaan in gesprek over diverse onderwerpen.
- Buurtdagen: We hebben bewoners gevraagd om ideeën voor buurtdagen of buurtactiviteiten aan te dragen.
- Doorstroomcampagne en informatiemarkt: Samen met de SVNK-collega's organiseren we een doorstroomcampagne en informatiemarkt voor senioren over toekomstige woonwensen en hoe je daar op voor te bereiden.
- We blijven bewoners met een huurachterstand benaderen en actief begeleiden naar schuldhulpverlening. Ons incassobeleid willen we indien nodig aanpassen door af te wijken van de beleidsregels over betalingsregelingen of het doorsturen naar de deurwaarder. Huurders hebben de mogelijkheid om via een QR-code te betalen. Ook kunnen we in individuele situaties beslissen om huuruitstel of tijdelijke huurverlaging te verlenen.
- In de voorgaande jaren is de totale huurachterstand maximaal 0,4 % van de totale jaarhuur geweest. We verwachten dat dat maximaal kan oplopen naar 1,0 %.
- We hebben met de gemeente Dijk en Waard de samenwerking opgezocht om te voorkomen dat huurders misbruik maken van hun woning door bijvoorbeeld onderhuur of het kweken van hennep. In 2020 is daarover een convenant gesloten en dat wordt ook in 2025 voortgezet.
- Ook hebben we afspraken gemaakt over de aanpak van woonfraude. Signalen van woonfraude pakken we actief op.
- De waardering van onze huurders is een 8,0, gemeten in ons huurdersonderzoek (KWH-meting).
- We brengen in 2024 twee keer een bewonersblad uit, en twee keer een algemene digitale nieuwsbrief.
- In 2025 gaan we onze website verbeteren. We zorgen er voor dat informatie beter te vinden is. Voor onze nieuwbouwprojecten ontwikkelen we projectpagina's, waar de voortgang van de projecten te volgen is.
- We zoeken de hulp van vrijwilligersorganisaties zoals Wonen Plus Welzijn en Dijk en Waard voor elkaar, zodat we bewoners die een extra steuntje kunnen gebruiken, tegemoet kunnen komen. Via Wonen plus Welzijn kunnen huurders een thuisabonnement afsluiten voor ondersteuning bij kleine klussen in en rond het huis.
- We hebben met Wonen plus Welzijn afspraken gemaakt over buurtbemiddeling
- De wijkbeheerder/wooncoach is onze ogen en oren in de wijk. Hij gaat met bewoners in gesprek over het wonen, betalen van de huur en verhuizen.
- Onze algemene huurvoorwaarden gaan we herschrijven, zodat ze duidelijker zijn.

Verkoop

Het afgelopen zijn de verkoopprijzen weer ster gestegen. We zetten ons verkoopbeleid voort

- We gaan ervan uit dat we tot en met 2034 gemiddeld 10 woningen per jaar terugkopen van Koopgaranteigenaars en we verwachten ook gemiddeld 10 woningen te verkopen.
- Uitgangspunt is dat het aantal terugkopen in evenwicht is met het aantal verkopen. Tot en met 2034 verwachten we 100 woningen terug te kopen en te verkopen.
- Huurders bieden we voorrang bij het kopen van een woning. Zij kunnen een woning kopen met 3 % korting.

Onze opgave en ambitie betreft duurzaamheid zetten we ook in 2025 weer door, hierbij een paar jaartallen waarop we de in oktober 2024 vastgestelde duurzaamheidsbeleidsvisie op aansturen;

In **2025** faseren we de laatste woningen met label E, F en G uit, vanaf 2028 is verhuur van woningen met deze labels niet meer toegestaan.

In **2030** moet de reductie van uitstoot CO2 55% te zijn ten opzichte van 1990.

In **2050** is onze woningvoorraad CO2 neutraal.

Om bovenstaande opgave te bereiken hebben we in onze duurzaamheidsbeleidsvisie de volgende basisstrategieën vastgesteld;

Vloeren

Houten vloeren vervangen we door een geïsoleerde composietvloer;

- Bij mutatie
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners. Voorwaarde dat tijdelijke woonruimte, verhuizing inboedel en stoffering voor rekening van de bewoners is.
Dit betreft de complexen 3, 4, 5, 6, 7 en 42

Betonnen vloeren isoleren we aan de onderzijde met toegang vanuit de kruipruimte bij;

- Mutatie
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners.
Dit betreft de complexen 8, 9, 10, 11, 12 en 45

Gevelisolatie

Ons gehele woningbezit is inmiddels voorzien van gevelisolatie of is na-geïsoleerd.

Beglazing

HR ++ glas is voor ons gehele woningbezit de minimale basiskwaliteit, wij plaatsen dit bij;

- Planmatig OH i.c.m. het schilderwerk in bestaande kozijnen in de gehele woning.
- Planmatig OH bij het geheel vervangen van de kozijnen in de gehele woning.
Dit betreft;
Complex 15 in 2026
Complex 16 in 2032
Complex 18 in 2032
Complex 20 in 2032
Complex 21 in 2033
Complex 44 in 2036
- Enkelglas klepramen worden allemaal in 2025 vervangen door HR++ glas met een ZR- ventilatie rooster. Het betreft de complexen 20, 21 en 44
- Bij de kozijnen die vóór 2040 planmatig worden vervangen plaatsen we tussentijds géén nieuwe HR++ beglazing.

Dakisolatie

Binnen dakisolatie van de dakconstructie brengen we aan bij;

- Mutatie
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners.
Dit betreft de complexen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 42, 43, 45

Buiten dakisolatie van de dakconstructie brengen we aan bij;

- Planmatig OH vervangen dakpannen en goten als er géén of matige isolatie aan de binnenzijde is aangebracht.
Dit betreft de complexen 16, 18, 20, 21, 44

Zonnepanelen

Eengezinswoningen worden voorzien van 6 zonnepanelen bij;

- Mutatie
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners i.c.m. binnen dakisolatie (indien niet aanwezig)

Appartementen worden voorzien van 3, 4 of 5 zonnepanelen bij;

- Mutatie
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners.
We hebben in 2024 bij ca. 70% van deze appartementen zonnepanelen geplaatst (uitgezonderd VVE complexen)

Eind 2024 liggen op ruim 1100 woningen zonnepanelen op het dak.

Elektrisch koken

In de keuken plaatsen we een 2-fase elektrische aansluiting voor elektrisch koken, de gas aansluiting in de keuken wordt verwijderd;

- Bij mutatie
- Vraag gestuurd bestaande keuken op verzoek van de bewoner
- Vraag gestuurd als een bewoner een nieuwe keuken aanvraagt, op gas koken bieden we dan niet meer aan.

Kierdichting

Wij besteden aandacht aan extra kierdichting in de schil van de woning, denk daarbij aan tochtprofielen, brievenkleppen, dichten van naden en kieren in de buitenschil.

We doen dit bij;

- Mutatie in de vorm van navraag comfort ervaring vertrekkende huurder.
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners bij melding comfortklachten.

Mechanische ventilatie

Een energiezuinige (gelijkstroom) mechanische ventilatie box is voor ons gehele woningbezit de minimale basiskwaliteit. Wij gaan CO2 vraag gestuurde ventilatie boxen plaatsen als in de gevelkozijnen ZR (zelfregulerende) roosters aanwezig zijn. Dit betekent dat we dit in combinatie doen met de HR++ glasvervanging of complete kozijn vervanging.

Cv-afgifte systeem

De transitie naar Warmtenetten of All electric verwarmen maakt het t.z.t. noodzakelijk dat het warmteafgifte systeem in het meetvertrek van de woning geschikt moet zijn voor lagere aanvoertemperaturen. Pas als we zicht hebben op deze transitie termijn/planning gaan we hier een strategie voor vastleggen.

(Hybride) Warmtepompen

In de Transitie Visie Warmte van de gemeente Dijk en Waard wordt de aanleg van warmtenetten in de wijken waar ons woningbezit zich bevindt als kansrijk geacht (met uitzondering van Oudkarspel waar wordt gestuurd op all-electric). Deze warmtenetten komen op zijn vroegst medio 2035/2040 in de wijken en buurten van Langedijk. Wij investeren daarom niet in een tussenoplossing met Hybride warmtepompen maar blijven vooralsnog energiezuinige HR CV ketels plaatsen.

Flora en Fauna Quickscan onderzoek

Bij diverse complexen Vissenbuurt en Bomenbuurt laten we een flora en fauna onderzoek uitvoeren. In de komende jaren gaan we deze complexen verder verduurzamen richting de isolatie standaard.

In de meerjarenbegroting hebben we tot en 2035 een bedrag van € 10 miljoen gereserveerd voor investeringen in verduurzaming.

Rijlabels	jaar 2025	jaar 2026	jaar 2027	jaar 2028	jaar 2029	jaar 2030	jaar 2031	jaar 2032	jaar 2033	jaar 2034
Groep5	€ 658.509	€ 754.752	€ 1.157.586	€ 872.910	€ 1.175.848	€ 1.278.496	€ 1.521.227	€ 885.310	€ 830.205	€ 641.176
⊕ EV - zonnepanelen plaatsen op verzoek/bij mutatie	€ 40.897	€ 40.897	€ 40.897	€ 40.897	€ 40.897	€ 40.897	€ 40.897	€ 40.897	€ 40.897	€ 40.897
⊕ EV - cv-leiding isoleren - bij mutatie - onverw. ruimtes/zolder	€ 12.189	€ 12.189	€ 12.189	€ 12.189	€ 12.189	€ 12.189	€ 12.189	€ 12.189	€ 12.189	€ 12.189
⊕ EV - dakisolatie - binnenzijde - op verzoek/bij mutatie	€ 39.068	€ 39.068	€ 39.068	€ 39.068	€ 39.068	€ 39.068	€ 39.068	€ 39.068	€ 39.068	€ 39.068
⊕ EV - dakisolatie - buitenzijde - icm betonpannen vervangen								€ 205.996	€ 157.402	
⊕ EV - E-kookgroep - op verzoek / bij mutatie - excl. groepenkast	€ 55.050	€ 55.050	€ 55.050	€ 55.050	€ 55.050	€ 55.050	€ 55.050	€ 55.050	€ 55.050	€ 55.050
⊕ EV - Enkel HGKR v.v. HR++ HGKR	€ 17.333									
⊕ EV - HR++ glas in bestaande kozijnen / incl. toeslag zr-roosters		€ 56.835	€ 422.461	€ 187.085	€ 464.908	€ 564.765	€ 811.217			
⊕ EV - kierdichting - op verzoek/bij mutatie	€ 17.870	€ 17.870	€ 17.870	€ 17.870	€ 17.870	€ 17.870	€ 17.870	€ 17.870	€ 17.870	€ 17.870
⊕ EV - MV - aanpassen naar Co-gestuurd (icm glas/koz.v.v.)		€ 56.741	€ 93.949	€ 44.649	€ 69.764	€ 72.555	€ 68.834	€ 38.138	€ 31.626	
⊕ EV - vloerisolatie - beton/PUR - op verzoek/bij mutatie	€ 6.962	€ 6.962	€ 6.962	€ 6.962	€ 6.962	€ 6.962	€ 6.962	€ 6.962	€ 6.962	€ 6.962
⊕ EV - vloerisolatie - composietvloer - op verzoek/bij mutatie	€ 469.140	€ 469.140	€ 469.140	€ 469.140	€ 469.140	€ 469.140	€ 469.140	€ 469.140	€ 469.140	€ 469.140
Eindtotaal	€ 658.509	€ 754.752	€ 1.157.586	€ 872.910	€ 1.175.848	€ 1.278.496	€ 1.521.227	€ 885.310	€ 830.205	€ 641.176

De ontwikkeling van de energielabels ziet er als volgt uit

Energielabel	2024	2025	2026	2027	2028	2029
A++++						
A+++		20	20	37	52	87
A++		21	51	167	167	167
A+		24	24	24	24	24
A		1.086	1.093	1.093	1.093	1.093
B		244	244	244	244	244
C		161	161	161	161	161
D		35	39	39	39	39
E		9	0	0	0	0
F		1	0	0	0	0
G		1	0	0	0	0
Eindtotaal		1602	1632	1765	1780	1850

De komende jaren gaan we meer woningen toekomst klaar maken. We hebben nu 370 woningen die aan de standaard voldoen, 196 woningen die gereed zijn voor een midden temperatuur warmtenet en 548 woningen zijn vergaand geïsoleerd.

Isolatie	2024	2025	2026	2027	2028	2029
onvoldoende geïsoleerd	451	421	391	361	331	301
Toekomstklaar (isolatiestandaard)	396	406	416	426	436	446
Toekomstklaar (vergaand geïsoleerd)	559	579	599	619	639	659
Gereed voor aansluiting MT-warmtenet	196	196	196	196	196	196
Eindtotaal	1.602	1.602	1.602	1.602	1.602	1.602

Van de bestaande woningvoorraad willen we de komende vijf jaar 150 woningen toekomst klaar maken, ongeveer 1/3^e van de woningen die nu nog onvoldoende geïsoleerd zijn.

De ontwikkeling van het aardgasvrij maken van woningen is als volgt. De uitbreiding van het aantal woningen dat aardgasvrij is, komt volledig voor rekening van de nieuwbouw. In de bestaande woningvoorraad gaan we door met ons programma om over te schakelen naar elektrisch koken. We verwachten dat we jaarlijks bij 80 woningen te realiseren.

Aardgasvrij	2024	2025	2026	2027	2028	2029
(geen)	1.280	1.280	1.280	1.280	1.280	1.280
Warmtenet	196	226	332	347	347	347
Volledig elektrische warmtepomp	89	89	116	116	151	186
Anders	37	37	37	37	37	37
Eindtotaal	1.602	1.632	1.765	1.780	1.815	1.850

Planmatig Onderhoud

Vanuit onze klantvisie en ondernemingsplan proberen we voor, tijdens en na de werkzaamheden zo goed en zo veel mogelijk zichtbaar te zijn in de wijk en contact te onderhouden met de bewoners. We luisteren naar de wensen en de behoeften van onze huurders en bieden binnen de kaders maatwerk.

In 2025 heeft Woonstichting Langedijk diverse planmatige onderhoudsprojecten ingepland;

Schilderwerk hebben we gepland voor:

Zuid-Scharwoude

Cpl 44 Snoekbaars *grote beurt incl. vervangen enkelglas hardglazen klepramen*

Bouwkundig onderhoud hebben we gepland voor;

Oudkarspel

Cpl 30 Waterlelie *vervangen beschoeiing*

Noord Scharwoude

Cpl 20 Watermolen e.o. *vervangen enkelglas hardglazen klepramen*

Cpl 21 Staartmolen e.o. *vervangen enkelglas hardglazen klepramen*

Zuid Scharwoude

Cpl 44 Snoekbaars *vervangen enkelglas hardglazen klepramen*

Broek op Langedijk

Cpl 73 Dr. Manjoeroplantsoen *herstellen galerij afwerking en betonschade*

Sint Pancras

Cpl 53 Hondsoor en Middenmander *vervangen doek zonweringen*

Cpl 303 Binnenroe *vervangen doek zonweringen*

Installatie onderhoud hebben we gepland voor;

Oudkarspel

Cpl 56 Beekpunge *aanpassingen collectieve Warmtepomp en woningen*

Noord Scharwoude

Cpl 66 Zonoord *vervangen rookmelders*

Broek op Langedijk

Cpl 35 Breesloot *vervangen rookmelders*

Cpl 58 Broekerplein, Voorburggracht *vervangen rookmelders*

Lift onderhoud hebben we gepland voor;

Oudkarspel

Cpl 40 Dorpstraat

Cpl 56 Beekpunge

Noord-Scharwoude

Cpl 57 Meidoornplein

Zuid-Scharwoude

Cpl 31 Schout

Broek op Langedijk

Cpl 46 Keppelsloot

Cpl 63 Bonoort en Langoort

Cpl 67 Langoort

Sint Pancras

Cpl 53 Hondsoor en Middenmander

Cpl 303 Binneroe

Badkamers, keukens en toiletten op verzoek

Wij vervangen keukens, badkamers en toiletten alleen nog op verzoek van de bewoners of bij mutatie. Dat doen we overigens alleen als het bouw- of woon technisch noodzakelijk is.

Wij hebben in 2025 hiervoor € 469.000, --als budget gereserveerd en werkafspraken gemaakt met een gespecialiseerde aannemer. De voorwaarden zijn te vinden op onze website.

CV-installaties vervangen

We vervangen ca. 105 gasgestookte CV HR 107 ketels waarbij wij uitgaan van een levensduur bij goed onderhoud van minimaal 16 jaar. In de transitievisie warmte van de gemeente Dijk en Waard is voor een groot deel van onze woningen aansluiting op het warmtenet de voor de hand liggende strategie. Overigens zal dit niet eerder dan in 2035 mogelijk zijn. Wij vinden het vervangen van CV-installaties door hybride systemen geen logische tussenstap richting aansluiting op het warmtenet.

Dagelijks onderhoud en Mutatieonderhoud

Het budget voor dagelijks onderhoud is € 485,-- per woning per jaar.

Het budget voor mutatie onderhoud is € 260,-- per woning per jaar.

Nieuwbouw de komende jaren

Woonstichting Langedijk heeft de ambitie om de komende jaren sterk in te zetten op de ontwikkeling en nieuwbouw van twee en driekamerappartementen en studio's die energiezuinig zijn en waarin vooral oudere bewoners en jongeren een veilig en comfortabel thuish krijgen. Tot 2034 is de ambitie om bijna 400 nieuwbouwwoningen te realiseren.

Onze actuele projectenportefeuille ziet er als volgt uit

Projectenlijst Woonstichting Langedijk	aantal						realisatie jaar										
	nov-24	mgw	mgw	studie	egw	egw g	zorg	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Opgeleverd																	
Uitvoering																	
Hugo's Tuin Vaandel zuid HHW Philadelphia							30	30									
De Remise HHW	65	31	10						106								
Ontwikkelfase																	
Rodeo locatie Broek op Langedijk			16						16								
De Bariton Oudkarspel	11								11								
Aquisitie																	
Oostrand fase 1	35										35						
Oostrand fase 2	35											35					
Oostrand fase 3	35												35				
Oostrand fase 4	35													35			
Oostrand fase 5	35														35		
Nog te acquireren	55									15						20	20
	306	47	10	0	0	30	30	133	15	35	35	35	35	35	20	20	
	393																393

Voor de begroting en de prestatieafspraken hanteren we de volgende uitgangspunten;

- 2025 oplevering 30 wooneenheden De Banier Vaandel Zuid (Philadelphia)
- 2026 oplevering 133 woningen in De Remise, Buurtschap Rodeo Locatie
- 2028 – 2032 realisatie 175 woningen in gebiedsontwikkeling Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude
- 2027 nog te acquireren project van ongeveer 15 woningen
- Na 2032 gemiddeld 20 woningen per jaar

Uitvoeringsfase

Hugo's tuin Vaandel Zuid Heerhugowaard.

Eind 2023 is Ter Steege Heerhugowaard B.V. gestart met de bouw van 30 zorgwoningen en een ruimte voor dagbesteding in de wijk Vaandel Zuid in Heerhugowaard. Met zorginstelling Philadelphia hebben we een langdurige huurovereenkomst afgesloten voor het gebouw. De planning is om in het eerste kwartaal van 2025 deze woningen op te leveren.

De Remise (Gildestraat) in Heerhugowaard (106 woningen)

In november 2024 is gestart met de bouw van De Remise aan de Gildestraat. De Gildestraat is de toegangsweg naar een nieuwe woonwijk Vaanpark en onderdeel van het masterplan stationsgebied Heerhugowaard We gaan hier 106 appartementen bouwen in een mix van studio's, en twee- en driekamerwoningen bouwen. Van Wijnen Heerhugowaard hebben wij in 2023 geselecteerd voor ontwerp en realisatie van de Remise. De bouw gaat ruim anderhalf jaar duren en in de zomer van 2026 kunnen de bewoners verhuizen naar hun nieuwe woning

Ontwikkelfase

De Bariton (L. Bogtmanstraat) in Oudkarspel (11 woningen)

We hebben met de gemeente Dijk en Waard een overeenkomst gesloten over de bouw van 11 sociale huurwoningen (twee- en driekamerappartementen) op deze locatie. We hebben de Bouwcombinatie Langedijk geselecteerd voor de realisatie van de woningen. Het bestemmingsplan voor deze locatie is vastgesteld en onherroepelijk. Inmiddels is het perceel bouwrijp. In oktober 2024 hebben we de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Planning is om medio 2025 te starten met de bouwwerkzaamheden. De woningen leveren we op in 2026.

Buurtschap Rodeo in Broek op Langedijk (16 woningen)

Deze locatie is ontwikkeld door Vink Bouw. Het bestemmingsplan is vastgesteld. Wij hebben met Vink Bouw afspraken gemaakt over de uitname van een woongebouw met 16 woningen in deze ontwikkeling. Start bouw verwachten we voor de zomer van 2025, maar is mede afhankelijk van de verkoop van de koopwoningen in deze ontwikkeling. De sloop van de bestaande opstallen is gestart. Ook deze woningen leveren we in 2026 op.

Aquisitie en overige ontwikkelingen

- Vaandel zuid HHW, met gemeente Dijk en Waard hebben wij een programma gedeeld betreft de eventuele afname van ca. 15-20 sociale huurwoningen. De selectie voor beoogd ontwikkelaar door de gemeente wordt voor het einde van het jaar afgerond.
- Oostrand Noord-Scharwoude, gemeente Dijk en Waard werkt aan een stedenbouwkundig plan voor dit gebied. Wij zitten aan tafel met gemeente en ontwikkelaars. In het gebied worden 30% sociale huurwoningen gebouwd in een periode van vijf tot zeven jaar. Wij verwachten hier ongeveer 175 woningen te kunnen bouwen.
- Voor de jaren na 2032 hebben we ruimte om jaarlijks ongeveer 20 woningen te realiseren.

Bouwkostenreferentie nieuwbouwprojecten.

Bij de begroting actualiseren we ook de bouwkostenreferentie voor nieuwbouwprojecten. Voor komend jaar willen we de bouwkostenreferentie langs twee lijnen bepalen:

- Een vergelijking van bouw- en stichtingskosten van bouwprojecten van collega-corporaties in de regio. Het gaat om projecten die in eigen beheer ontwikkeld zijn en worden afgenomen van projectontwikkelaars.
- De bouwkostenberekening voor project de Bariton door een externe kostendeskundige.

Omdat het om bedrijfsgevoelige informatie gaat nemen we de uitkomsten niet op in dit document. We leggen dit vast in een aparte notitie.

Woningbeheer klantvisie

- Participatie: in 2025 hebben we een rustig jaar ingepland voor het planmatig onderhoud. Het meest ingrijpende gezien de doelgroep is het herstel van de galerijen Dr. Manjoeroplantsoen. We betrekken onze huurders tijdig bij uitvoering.
- Doorloop bij nieuwe verhuur bestaande bouw en nieuwbouw aanbieden aan bewoner op eerste verhuur dag of ter keuze na de verhuizing.
- Persoonlijk contact en gezamenlijke rondgang na oplevering nieuwbouwprojecten voor feedback en evaluatie.

- Nazorg leveren d.m.v. een woningbezoek na grootschalige onderhoudsklussen zoals bijvoorbeeld badkamers, keukens en toiletten.
- Waar mogelijk maatwerk aan de bewoners leveren betreft dagelijks en planmatig onderhoud.
- De waardering van onze huurders op onderhoud en reparatie is minimaal een 8.0 gemeten in ons huurdersonderzoek (KWH-meting).
- Huurders blijven attenderen en informeren betreft de verduurzaming mogelijkheden en bespaar tips.

Overige uitgangspunten begroting

Looptijd begroting

We stellen een begroting op met een looptijd van 10 jaar met een doorkijk naar 2039

Parameterset begroting en dPi

Op 23 augustus heeft de AW de nieuwe parameterset voor de dPi gepubliceerd. Al eerder verscheen de leidraad voor de begroting.

De nieuwe parameterset is onder meer gebaseerd op de augustusraming van het CPB. De verschillen met de parameterset voor de begroting 2024 zijn als volgt

<i>prijsinflatie</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
begroting 2024	3,80%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
begroting 2025	2,75%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,43%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
	-1,05%	0,14%	0,35%	0,72%	0,87%	0,43%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
<i>looninflatie</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
begroting 2024	5,60%	3,70%	2,70%	2,50%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
begroting 2025	6,50%	3,83%	3,13%	3,02%	3,03%	3,02%	2,69%	2,69%	2,69%	2,69%	2,69%
	0,90%	0,13%	0,43%	0,52%	0,73%	1,02%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%
<i>huurontwikkeling</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
begroting 2024	5,30%	5,10%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
begroting 2025	5,30%	6,00%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%	2,19%
	0,00%	0,90%	0,14%	0,35%	0,72%	0,87%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
<i>bouwkostenontwikkeling</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
begroting 2024	3,00%	2,50%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
begroting 2025	4,00%	3,00%	2,13%	2,27%	2,69%	2,75%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%
	1,00%	0,50%	-0,17%	-0,03%	0,39%	0,25%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
<i>rentevoet</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
begroting 2024	2,95%	2,75%	2,65%	2,55%	2,55%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
begroting 2025	3,53%	3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%
	0,58%	0,57%	0,59%	0,67%	0,69%	0,02%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%

De belangrijkste ontwikkeling van de parameter set zijn:

- Sterkere huurontwikkeling in de eerste prognosejaren door hogere looninflatie in 2024 en hogere prijsinflatie vanaf 2025
- Hogere bouwkostenontwikkeling in de latere prognosejaren. Het verschil tussen bouwkostenontwikkeling en prijsinflatie neemt toe van 0,50% naar 0,76%
- De rentevoet in de eerste vijf prognosejaren is gemiddeld 0,60% hoger.

Dit jaar zijn in de leidraad de laatste ramingen van het CPB ten behoeve van Prinsjesdag meegenomen. Er is daarom geen aanleiding om af te wijken van de leidraad voor de begroting 2025.

Het Normenkader

De AW en WSW hebben in juni 2024 het normenkader voor de begrotingscyclus 2025 aangepast. Een gevolg van de nieuwe berekeningsgrondslagen voor de beleidswaarde. Het normenkader ziet er nu als volgt uit.

Ratio's	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	70% (was 85%)	70% (was 75%)	70% (was 85%)
Solvabiliteit	30% (was 15%)	30% (was 40%)	30% (was 15%)
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	n.v.t.	n.v.t.	70%

De normen voor de LTV en solvabiliteit zijn aangescherpt omdat de nieuwe berekeningsgrondslagen tot een hogere beleidswaarde leiden. De stijging van de beleidswaarde met 80% die uit een eerste berekening naar voren komt is ruim voldoende om de aanscherping van deze normen te compenseren.

Ook voor deze begrotingscyclus zal de kader stellende norm de ICR zijn. Zeker door de hogere rentevoet weegt deze norm zwaarder.

Tot nu toe heeft Woonstichting Langedijk een eigen signaleringswaarde gehanteerd voor ICR en LTV. Via de signaleringswaarde ICR wordt de onzekerheid ten aanzien van het daadwerkelijk realiseren van de kasstroom ingerekend. De signaleringswaarde voor LTV was gerelateerd aan het negatieve effect van de schommelingen in de beleidswaarde, vooral als gevolg van wijzigingen in de disconteringsvoet.

We blijven voor de ICR een eigen signaleringswaarde hanteren. Doordat in de nieuwe uitgangspunt voor de beleidswaarde de schommelingen in de disconteringsvoet beperkt blijven hanteren we voor de LTV geen signaleringswaarde meer.

Woonstichting Langedijk heeft op basis van het nieuwe normenkader vastgesteld welke signaalwaarde wij hanteren bij onze financiële sturing.

	ICR	LTV	Solvabiliteit	Dekkingsratio	Onderpandratio	lening vs kasstroom
norm AW/WSW	1,40	70%	30%	70%	70%	
ratio's jaarrekening 2023	1,65	58,5%	34,7%	43,2%	41,5%	
signaalwaarde begroting 2025	1,50	70%	30%	70%	70%	40,00

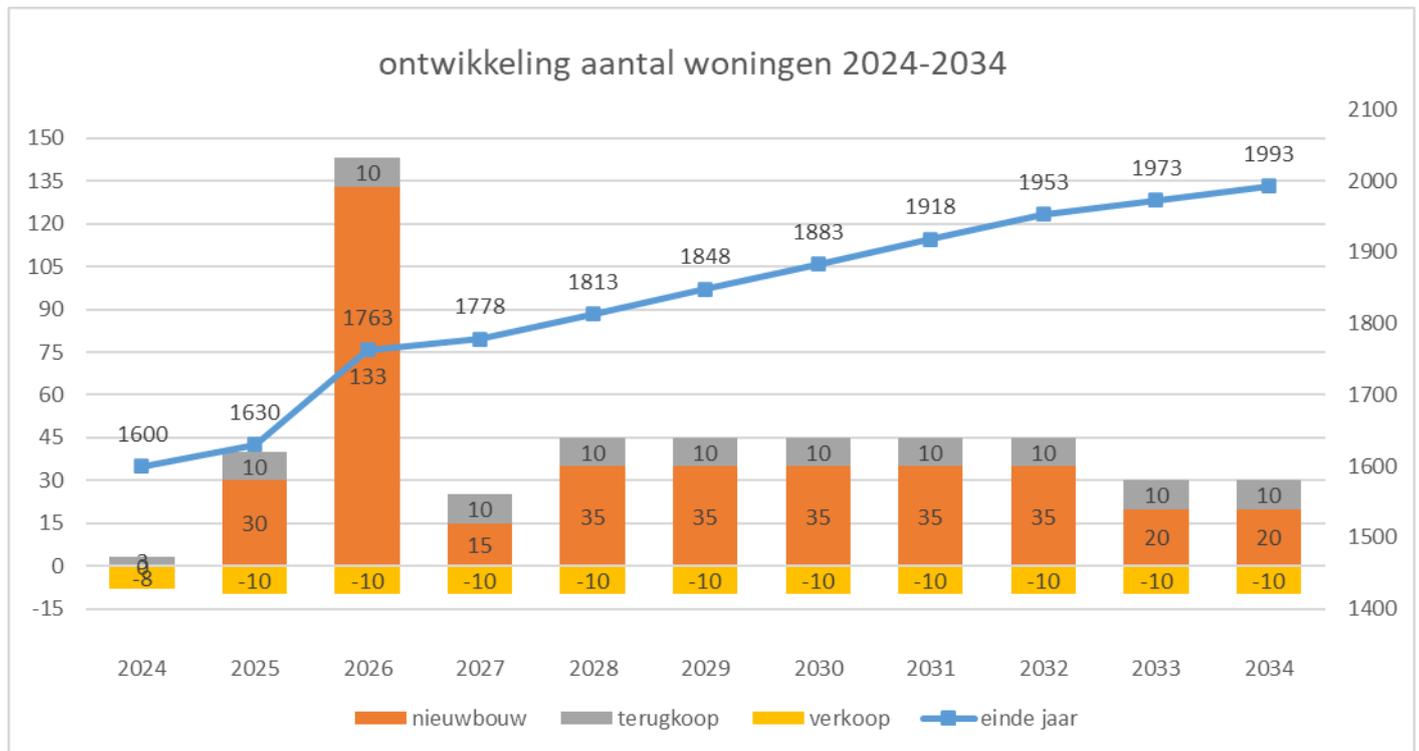
Uitgangspunten voor de begroting

De meerjarenbegroting is opgebouwd op basis van de volgende gegevens.

- basis is de verwachte woningvoorraad per 31-12-2024, inclusief een aanname over de mutaties (aankopen en verkopen) in het 4^e kwartaal 2024,
- huurgegevens (feitelijke huur) per 1 augustus 2024; de normhuur is gebaseerd op het huurbeleid conform vaststelling normhuren vanaf 1 januari 2024
- bedrijfskosten en zakelijke lasten op basis van jaarrekening 2023 en 8-maandsrapportage 2024 en aanpassingen voor begroting 20245
- investerings- en desinvesteringsprogramma cf. Uitgangspunten meerjarenbegroting 2025-2034 (memo 24-024 dd. 6 12 september 2024)
- onderhoudskosten op basis van een doorlopende geactualiseerde meerjarige onderhoudsprognose 2025-2084;
- De parameters van AW conform de Leidraad economische parameters dPi 2024 zijn gevolgd

Ontwikkeling woningvoorraad

Onze inzet is om de woningvoorraad tot en met 2034 te laten groeien naar 1993. Op basis van onze concrete nieuwbouwplannen en onze nieuwbouwambities is de ontwikkeling van de woningvoorraad als volgt.



Het aantal verkopen is in evenwicht met het aantal terugkopen uit de koopgarantverplichting. De sterkste groei realiseren we in 2026. In dat jaar leveren we 133 nieuwe woningen op. Na 2032 hebben we minder mogelijkheden om te groeien omdat we dan onze financiële grenzen naderen.

We kiezen er voor de woningen die we vanuit de koopgarantverplichting terugkopen weer af te stoten, omdat deze minder goed passen in onze portefeuillestrategie. De koopgarantwoningen zijn overwegend eengezinswoningen. We willen onze woningportefeuille vooral laten groeien met kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Winst- en verliesrekening inclusief toelichting (bijlage A)

De winst- en verliesrekening laat gedurende de hele periode een positief resultaat zien. Het resultaat is als volgt opgebouwd

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
resultaat na belastingen	26.819.465	7.934.875	6.583.704	5.142.712	5.989.659	5.850.931	5.946.503	6.086.307	8.457.202	8.657.148	11.497.376
belastingen	899.993	1.217.993	1.277.995	1.467.998	1.657.999	1.757.992	1.858.007	2.008.002	2.017.998	2.128.004	2.298.005
waardeverandering vastgoedportefeuille	-23.899.814	-5.145.370	-3.645.802	-1.938.258	-2.168.736	-2.696.477	-2.158.047	-2.555.511	-4.236.446	-4.232.803	-7.233.153
resultaat voor belastingen en waardeverandering vastgoedportefeuille	3.819.644	4.007.498	4.215.898	4.672.452	5.478.922	4.912.446	5.646.464	5.538.799	6.238.755	6.552.350	6.562.227
overige organisatiekosten	637.297	799.247	764.726	796.278	817.547	847.325	876.349	906.294	937.151	972.375	995.292
leefbaarheidskosten	158.907	226.330	212.855	218.264	223.183	229.129	234.526	240.055	245.719	251.526	257.475
resultaat verkoop	-1.299.789	-759.349	-1.130.601	-1.164.464	-1.262.962	-543.326	-1.087.168	-570.990	-1.411.011	-1.408.172	-1.431.824
resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten	3.316.060	4.273.726	4.062.879	4.522.531	5.256.689	5.445.574	5.670.171	6.114.158	6.010.613	6.368.080	6.383.170
financiële baten en lasten	2.399.598	2.537.459	3.090.904	3.541.813	3.728.895	4.063.332	4.320.153	4.618.807	4.811.404	5.030.843	5.075.490
resultaat vastgoedexploitatie exclusief financiële baten en lasten	5.715.658	6.811.185	7.153.783	8.064.344	8.985.585	9.508.906	9.990.323	10.732.965	10.822.017	11.398.923	11.458.660

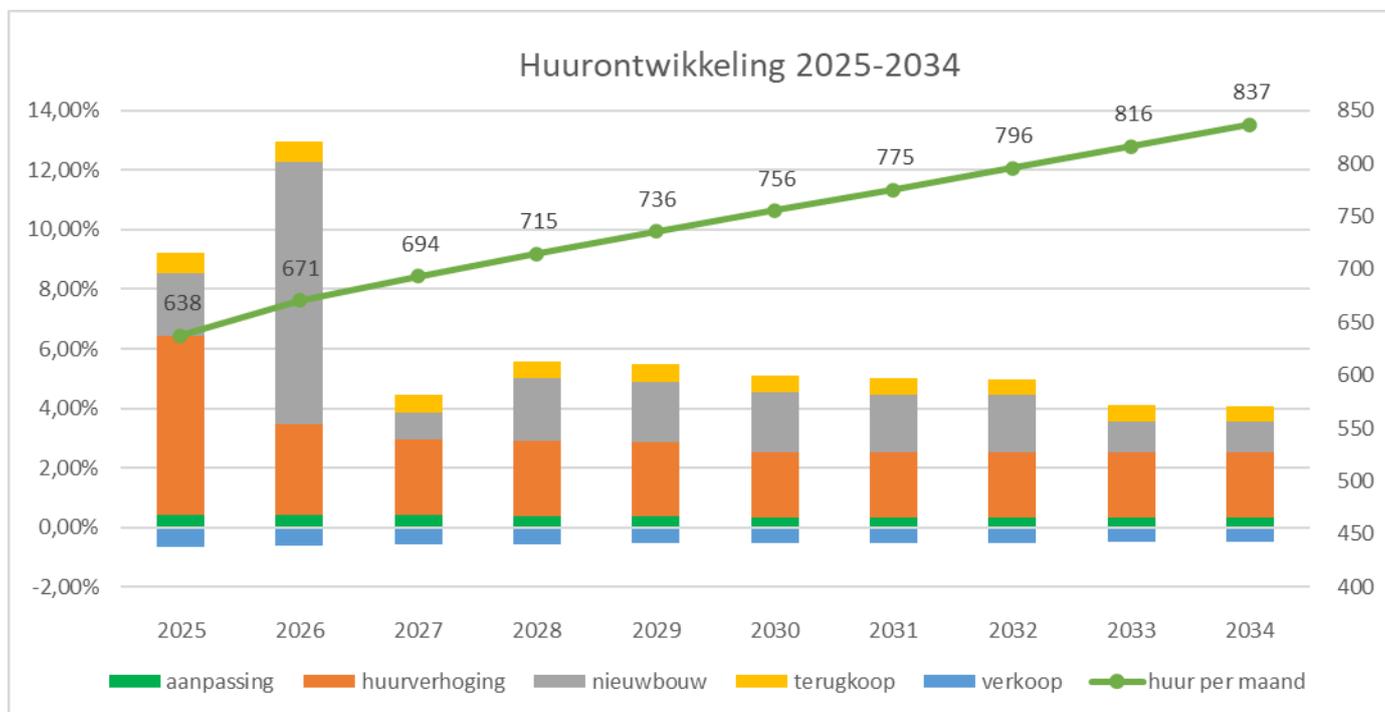
De waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille bestaan uit de autonome ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat (stijgt met het inflatiepercentage) en de onrendabele top op investeringen.

De financiële baten en lasten verdubbelen de komende 10 jaar . We gaan veel extra geld lenen voor onze investeringsopgave en dus ook meer rente betalen.

Huur en huurontwikkeling

We sluiten aan bij de afspraken over de huurontwikkeling uit de Nationale Prestatieafspraken. Ook in 2025 passen we de huren aan met de cao-loonontwikkeling minus 0,5%. Dat hebben we afgelopen jaar ook gedaan. Deze huurontwikkeling komt hoger uit dan de inflatie.

De huuropbrengsten wijzigen als gevolg van voorraadmutaties (aankopen, verkopen en nieuwbouw oplevering), woningverbetering en de huursomontwikkeling (jaarlijkse huurverhoging en aanpassing huur bij nieuwe verhuur). Voor de komende tien jaar is de huurontwikkeling als volgt:



Na 2025 volgt de huurontwikkeling de prijsinflatie. Het effect van het aanpassen van de huur bij verhuizing is jaarlijks 0,4%. Verder stijgt de huur door nieuwbouw en het saldo van terugkopen en verkopen.

De gemiddelde huur per maand is in 2024 € 638,-, deze stijgt in tien jaar tot € 837,- in 2034. De netto huuropbrengsten nemen toe van € 12,3 miljoen in 2025 naar € 19,7 miljoen in 2034, een stijging van 60%.

Onderhoud en verbetering

De meerjarige onderhoudsbegroting is geactualiseerd, onder meer op basis van een opname van het bezit. Voor het dagelijks onderhoud en het mutatieonderhoud hanteren we een normbedrag per eenheid van respectievelijk € 485,- en € 260,- per woning.

Het schilderwerk is gebaseerd op een reguliere onderhoudscyclus. Jaarlijks beoordelen we of het schilderwerk conform de onderhoudscyclus noodzakelijk is, of kan worden uitgesteld.

Sinds 2018 vervangen we keukens en badkamers niet meer projectmatig op complexniveau. We laten nu bij verhuizing of op verzoek van de bewoner keukens of badkamer vervangen. Daarbij hanteren we het uitgangspunt dat er een technische noodzaak voor vervanging moet zijn. We hebben hiervoor een stelpost opgenomen in de begroting, die ontleend is aan de technische onderhoudscyclus van keukens (16 jaar) en badkamers (32 jaar) en de bestedingen van de afgelopen twee jaar.

Cv-ketels vervangen we standaard na 16 jaar.

Voor 2025-2034 zijn de onderhoud en verbeteringsuitgaven (exclusief prijsindexatie en exclusief toegerekende organisatiekosten) als volgt:

Rijlabels	Som van 2025	Som van 2026	Som van 2027	Som van 2028	Som van 2029	Som van 2030	Som van 2031	Som van 2032	Som van 2033	Som van 2034
[-] Niet planmatig onderhoud	€ 1.224.685	€ 1.224.685	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359
[-] Niet planmatig onderhoud	€ 1.224.685	€ 1.224.685	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359	€ 1.234.359
[-] NPO - Dagelijks onderhoud	€ 795.199	€ 795.199	€ 804.873	€ 804.873	€ 804.873	€ 804.873	€ 804.873	€ 804.873	€ 804.873	€ 804.873
[-] NPO - Mutatie onderhoud	€ 429.486	€ 429.486	€ 429.486	€ 429.486	€ 429.486	€ 429.486	€ 429.486	€ 429.486	€ 429.486	€ 429.486
[+] Planmatig onderhoud	€ 1.813.008	€ 2.679.635	€ 2.596.770	€ 2.072.307	€ 2.121.299	€ 2.200.841	€ 2.049.759	€ 2.466.371	€ 2.478.055	€ 2.794.157
[-] Badkamer, Keuken, Toilet vervangen	€ 469.020	€ 470.757	€ 470.757	€ 487.811	€ 493.392	€ 504.245	€ 509.020	€ 513.206	€ 546.632	€ 546.632
[-] Aanpak conditiemeting	€ 93.019			€ 10.018					€ 11.521	
[-] Contractonderhoud	€ 314.468	€ 314.123	€ 317.028	€ 325.158	€ 319.356	€ 310.019	€ 319.919	€ 302.352	€ 330.609	€ 317.553
[-] Onderhoud daken	€ 58.230	€ 102.993	€ 836.175	€ 238.317	€ 28.163	€ 585.926	€ 81.231	€ 211.562	€ 231.941	€ 1.178.041
[-] Onderhoud gevels	€ 67.485	€ 1.248.137	€ 234.131	€ 422.162	€ 665.418	€ 336.984	€ 513.893	€ 927.554	€ 677.832	€ 160.671
[-] Vervangen installaties	€ 461.720	€ 266.990	€ 472.462	€ 301.788	€ 348.752	€ 187.031	€ 328.225	€ 235.062	€ 402.885	€ 314.624
[-] Overige onderhoudsprojecten	€ 175.867	€ 103.437	€ 93.019	€ 113.855	€ 93.019	€ 103.437	€ 124.273	€ 103.437	€ 103.437	€ 103.437
[-] vve bijdrage	€ 173.198	€ 173.198	€ 173.198	€ 173.198	€ 173.198	€ 173.198	€ 173.198	€ 173.198	€ 173.198	€ 173.198
[-] Energetisch verbeteren	€ 658.509	€ 754.752	€ 1.157.586	€ 872.910	€ 1.175.848	€ 1.278.496	€ 1.521.227	€ 885.310	€ 830.205	€ 641.176
Eindtotaal	€ 3.696.202	€ 4.659.073	€ 4.988.715	€ 4.179.576	€ 4.531.506	€ 4.713.696	€ 4.805.345	€ 4.586.039	€ 4.542.619	€ 4.669.692

In bijlage 2 is het uitvoeringsplan voor 2025 opgenomen.

Beheer- en organisatiekosten

Bij de beheerkosten is de huidige omvang van de formatie het vertrekpunt. De introductie van het functioneel model en de scheiding DAEB/niet-DAEB vraagt om een kostentoekening naar in ieder geval de volgende onderdelen:

- Lasten verhuur- en beheer
- Onderhoudsactiviteiten
- Investerings nieuwbouw en bestaande bouw;
- aan- en verkoopactiviteiten;
- Overige organisatiekosten;
- Leefbaarheid.

Bij de toerekening van de personeelslasten is op basis van formatieplaatsen als volgt:

Woonstichting langedijk		verhuur en beheer	leefbaarheid	onderhoud	nieuwbouw &verbetering	verkoop	ov organisatie kosten	totaal
verdeling loonkosten functioneel model								
administrateur	24	8		4			12	24
Manager financiën (vacature)	36						36	36
Manager vastgoed	34			12	16		6	34
Manager wonen (vacature)	36	28	2				6	36
medewerker balie/verhuur	48	48						48
opzichter	72			68	4			72
Managementassistent	24						24	24
Communicatie	24	16					8	24
woonconsulent	59	47	8			4		59
vacature afdeling wonen	24	24						24
directeur	36	8			4		24	36
wijkbeheerder	36		24	12				36
								0
	453	179	34	96	24	4	116	453

Deze verdeelsleutel hanteren we ook voor het toerekenen van niet direct toe te rekenen organisatiekosten

Verder houden we bij de beheer- en organisatiekosten rekening met de volgende aanpassingen:

- Uitbreiding van de formatie in 2025 met een projectmedewerker verhuur
- In 2025 meerkosten voor externe inhuur van € 100.000
- Wervingskosten voor bestuurder en RvC-lid
- Automatiseringskosten begroot op totaal € 200.000
- Gezamenlijke inzet P&O functionaris en trainee;
- De jaarlijkse inschrijfkosten SVNK zijn afgeschaft, het aantal nieuwe inschrijvingen blijft achter bij de prognose, hierdoor moeten de deelnemende corporaties bijdrage in de tekorten, begroot vanaf 2024 € 16.000 per jaar;

Zakelijke lasten

Deze post omvat de lokale heffingen, de verzekeringspremies (deels), en overige sectorale heffingen. Deze zijn geactualiseerd op basis van de meest recente gegevens en inzichten ten aanzien van grondslagen (WOZ-waarde) en tariefstelling. Bij de sectorale heffing is ook rekening gehouden met de opvraag van de obligo door het WSW.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat op verkoop van woningen ligt tussen de € 750.000 en € 1.400.000 per jaar. Het resultaat wordt gevormd door het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de marktwaarde van de verkochte woningen. Wij verwachten jaarlijks 10 woningen te verkopen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen worden voor een belangrijk deel bepaald door de verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van de marktwaarde. De autonome waardeverandering volgt de ontwikkeling uit de leidraad van AW,

Tabel 6: Autonome ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde

	2025 - 2029
Marktwaarde	2,0%
Beleidswaarde	1,0%

Verder is onder de waardeverandering het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde verhuurde staat bij nieuwbouw en aankoop opgenomen. Bij nieuwbouw is sprake van een verschil van tussen de €95.000 en €100.000 per woning, bij aankoop gaat het om tussen de € 20.000 en € 30.000 per woning.

De investeringen in het energetisch verbeteren leveren geen directe toename van de marktwaarde op. Deze investeringen zijn als verlies opgenomen onder de Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Leefbaarheid

In de begroting maken we onze inzet op leefbaarheid expliciet zichtbaar. Wij ramen voor 2024 een bedrag van € 171.000 (€ 110 per woning) voor de volgende activiteiten:

- actieve aanpak van overlast;
- maatwerk waar nodig, zoals bij het begeleiden van huurders naar (schuld)hulpverlening;
- inzet van een wooncoach/wijkbeheerder 36 uur per week;
- extra schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, het reinigen van goten, onderhoud aan (gemeenschappelijke) tuinen;
- de bijdrage voor huurders die gebruik maken van Wonen plus Welzijn of Dijk en Waard voor elkaar voor kleine klussen in en om het huis.
- Aanpak van achterpaden in samenwerking met bewoners.
- Een budget voor bewonersideeën.

Financiële baten en lasten.

De rentelasten verdubbelen de komende jaren van € 2,5 miljoen in 2025 naar ruim € 5,0 miljoen in 2034. Dit komt door de gestegen rente, die ingerekend is conform de leidraad economische parameter dPi 2024. Hierdoor gaan we de komende jaren bij herfinanciering meer rente betalen. Verder groeit de leningenportefeuille sterk door de nieuwbouwopgave.

In deze begroting is rekening gehouden met het strategisch programma van het WSW. Wij moeten jaarlijks een obligoheffing aan het WSW voldoen en een bereidstellingsvergoeding betalen voor een lening met variabele hoofdsom voortvloeiend uit de obligoverplichting.

In het treasuryjaarplan 2025 zijn de activiteiten rond financieringen en beleggingen nader uitgewerkt.

Belastingen resultaat gewone bedrijfsvoering

Deze post heeft betrekking op de vennootschapsbelasting.

We hebben bij de begroting rekening gehouden met de effecten van de ATAD, waardoor de rentelasten grotendeels niet meer aftrekbaar zijn van de fiscale winst. We hebben de tarieven vennootschapsbelasting voor 2024 als uitgangspunt genomen voor de heffing. Deze last stijgt van € 1,2 miljoen in 2025 naar € 2,3 miljoen in 2034, een toename van 100%. Door de beperkte renteaftrek neemt de relatieve belastingdruk de komende jaren verder toe. In 2034 is de belastingdruk 35% van het resultaat voor belastingen en waardeveranderingen.

In het belastingplan voor 2025 is een aanpassing van de ATAD opgenomen, waardoor meer rente voor aftrek in aanmerking komt. Deze aanpassing is in de begroting niet opgenomen en heeft een positief effect op het resultaat van € 100.000 in 2025.

Balans (bijlage B)

We waarderen de woningen in de jaarrekening met behulp van het basismodel handboek waardering toegelaten instellingen op marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van de jaarrekening 2026 wijzigt de waardering van de woningen naar de beleidswaarde. In de begroting hebben we dit niet verwerkt. De waarde van de woningen is de belangrijkste post in de balans. In de begrotingsperiode loopt het balanstotaal op van € 346 miljoen eind 2024 tot ruim € 476 miljoen eind 2034.

Activa

Vastgoedbeleggingen

Zowel het Sociaal vastgoed (DAEB) als Commercieel vastgoed (niet-DAEB) zijn als vastgoedbelegging opgenomen en worden gewaardeerd op basis van het basismodel handboek waardering toegelaten instellingen. Deze waarde stijgt als gevolg van de groei van de portefeuille en een autonome ontwikkeling. De autonome ontwikkeling is conform de parameter van AW en WSW bepaald. De waarde van het sociaal vastgoed stijgt van € 297 miljoen begin 2025 naar € 441 miljoen eind 2034.

Ook de Koopgarantportefeuille is als vastgoedbelegging opgenomen. We verwachten dat het aantal koopgarantwoningen jaarlijks met 10 afneemt, daarom daalt ook de waarde van deze portefeuille van ruim € 40,5 miljoen eind 2024 naar bijna € 30,5 miljoen eind 2034.

Materiële vaste activa

Alleen de activa ten dienste van de exploitatie (huisvesting en automatisering) zijn nog onder de materiële vaste activa opgenomen. Als gevolg van afschrijvingen daalt de waarde van de materiële vaste activa ten dienste van de administratie.

Liquide middelen

Wij sturen op het aanhouden van een liquiditeitsbuffer van maximaal 10% van de jaarhuur, cf. de eisen van het WSW. In de meerjarenbegroting varieert rond de € 1.100.000. In de praktijk zal het liquiditeitssaldo lager uitkomen, omdat we het saldo afstemmen met de variabele hoofdsomlening

Passiva

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen stijgt van € 221 miljoen eind 2024 tot € 294 miljoen in 2034. Het overgrote deel van het eigen vermogen heeft een volkshuisvestelijke beklemming. Deze is € 91 miljoen in 2023 en loopt op tot € 173 miljoen in 2034. Daarmee stijgt de volkshuisvestelijke beklemming de komende jaren harder dan het eigen vermogen. De omvang van de beklemming is het verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de vastgoedwaarde (beleidswaarde) bij een doorexplotatiescenario op basis van het eigen huurprijsbeleid, eigen onderhoudsbeleid en de eigen beheerkosten.

Voorzieningen

Één jaar voor realisatie van de nieuwbouw nemen we een voorziening onrendabel op in de balans op grond van de verwachting dat dan een investeringsbeslissing genomen is waar een verplichting uit voortvloeit

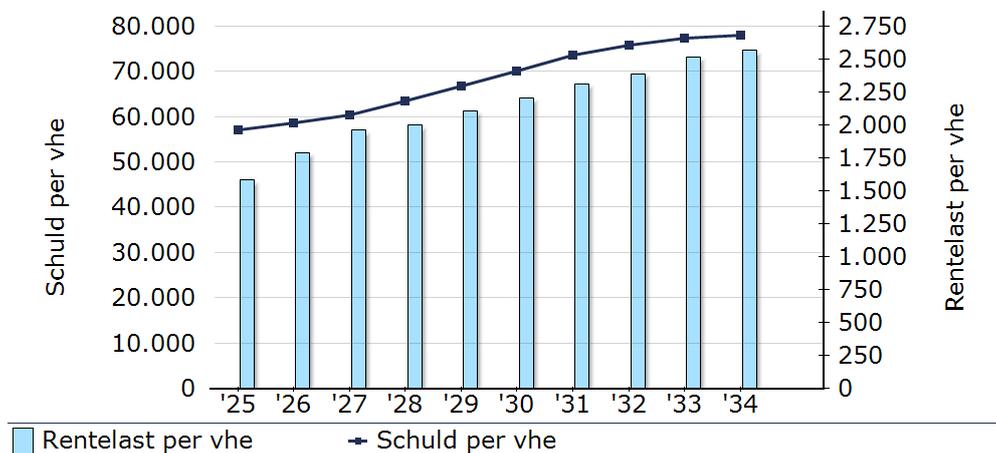
Langlopende schulden

Naast de schulden van de kredietinstellingen is ook de verplichting inzake Koopgarantwoningen onder de langlopende schulden opgenomen.

De langlopende schulden aan banken lopen op van ruim € 77 miljoen eind 2024 naar € 153 miljoen in 2034,

De verplichting inzake de Koopgarantwoningen daalt van € 36,3 miljoen naar € 26,3 miljoen.

Financiering: Ontwikkeling financiering per vhe



Zowel de schuld per woning als de rentelast per vhe lopen op de komende jaren.

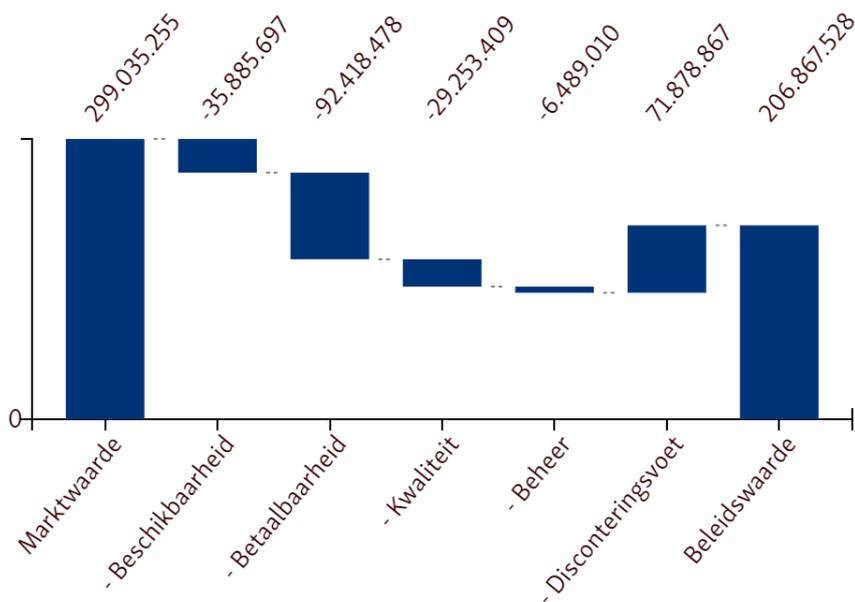
Kortlopende vorderingen

De aflossingsverplichting op de leningen voor het eerstvolgende jaar is opgenomen onder kortlopende vorderingen kredietinstellingen.

Prognose marktwaarde en beleidswaarde eind 2024

In 2024 zijn de uitgangspunten voor de beleidswaarde aangepast. Belangrijkste aanpassing is dat bij de beleidswaarde gerekend wordt met een 'sociale' disconteringsvoet afgeleid van de vermogenskostenvoet van de sector (eigen vermogen en vreemd vermogen). Voor de begroting hebben we een prognose gemaakt van de marktwaarde en beleidswaarde eind 2024. In het afgelopen jaar is de marktwaarde gestegen van € 260 miljoen naar € 299 miljoen en de beleidswaarde van € 117 miljoen naar € 207 miljoen. De stijging van de marktwaarde is het gevolg van de stijgende leegwaarde en hogere huurontwikkeling. Bij de beleidswaarde heeft vooral de lagere 'sociale' disconteringsvoet een positief effect op de waarde.

Het verloop van de marktwaarde tot beleidswaarde is als volgt.



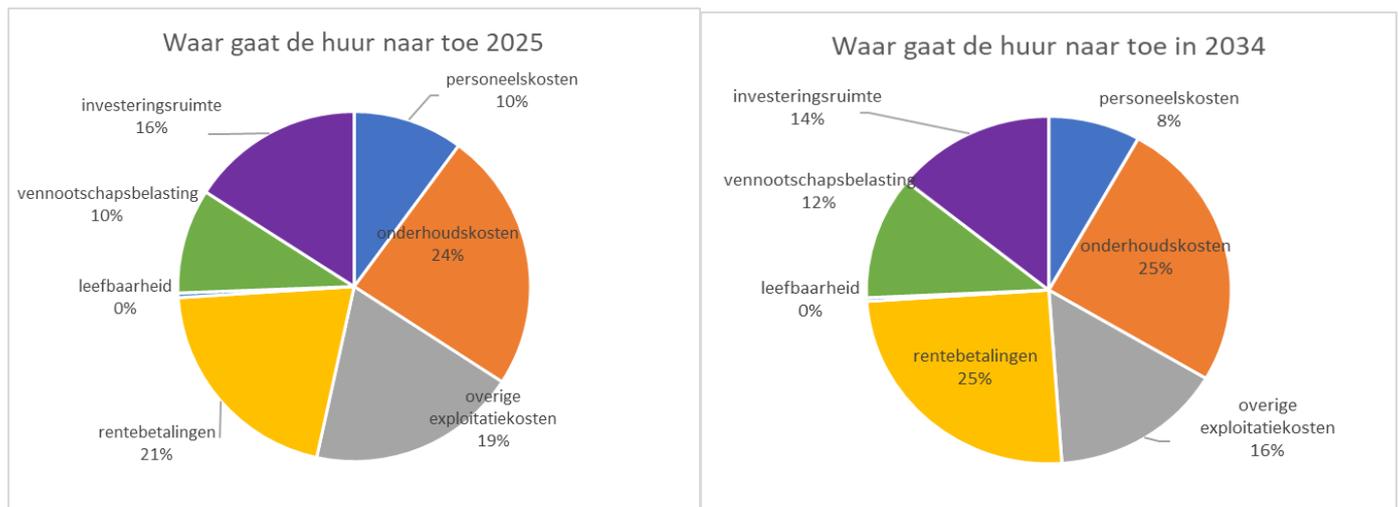
Uit het verloopoverzicht wordt duidelijk welk effect is toe te rekenen aan de disconteringsvoet. Tot en met 2024 werd bij marktwaarde een beleidswaarde met een identieke disconteringsvoet gerekend.

Bij de jaarrekening hebben we de gevoeligheid van de waardering in beeld gebracht. Een 0,5% hogere disconteringsvoet heeft een negatief effect op de marktwaarde van ongeveer 4,0% en op de beleidswaarde van ongeveer 8,35%. Een hogere normhuur van gemiddeld € 25,- heeft een positief effect van 6% op de beleidswaarde en geen effect op de marktwaarde. Bij een stijging van de exploitatielasten met € 100,- per woning neemt de beleidswaarde met 4% af. Ook dat heeft geen effect op de marktwaardering.

Inmiddels is de disconteringsvoet gepubliceerd die voor het verslagjaar 2024 en begrotingsjaar 2026 gehanteerd wordt voor de beleidswaarde. Deze ligt 0,06% hoger dan voor de begroting 2025. Het effect op de beleidswaarde is een daling van ongeveer 1%.

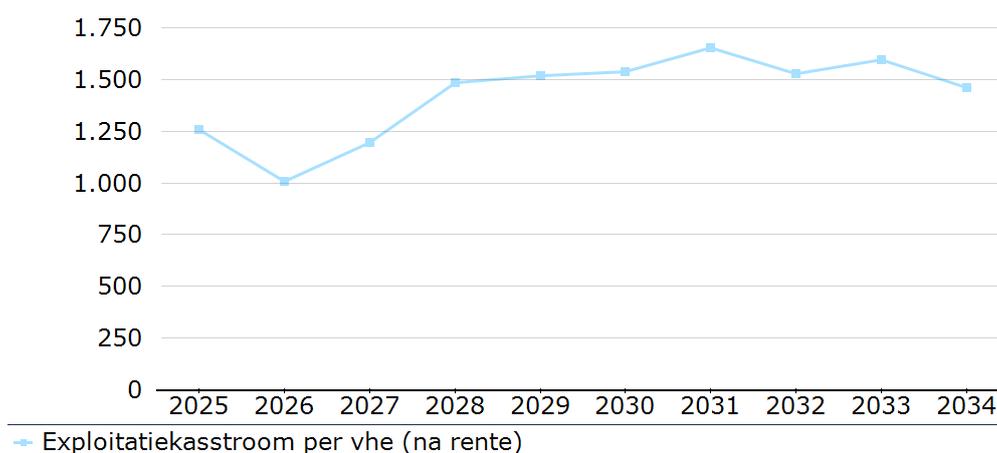
De liquiditeitsprognose geeft inzicht in de verschillende kasstromen, de exploitatiekasstroom, (des-)investeringskasstroom en de financieringskasstroom.

De huuropbrengsten zijn onze bron van inkomsten. Waar we de huuropbrengsten aan besteden hebben we inzichtelijk gemaakt voor 2025 en voor 2034



In 2025 ontvangen we € 12,4 miljoen aan huren. Dat groeit naar € 19,8 miljoen in 2034. Tussen 2025 en 2034 groeit het aandeel van de rentebetalingen – van 21% naar 25% - en de vennootschapsbelasting – van 10% naar 12%. Het aandeel van personeelskosten, onderhoudskosten en overige exploitatiekosten daalt van 53% naar 49%. Per saldo neemt ook de ruimte om te investeren af van 16% naar 14%.

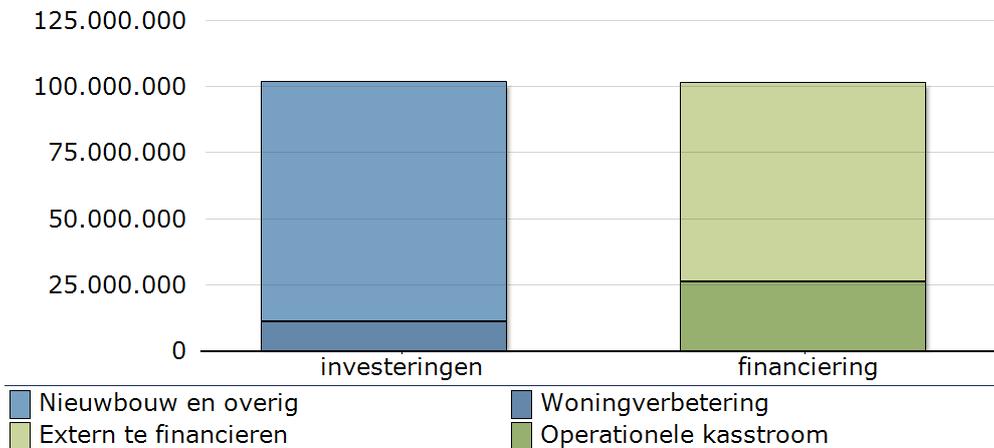
Ontwikkeling exploitatiekasstroom per vhe



De exploitatiekasstroom per vhe groeit naar een niveau van € 1.500 per vhe vanaf 2028.

De opbrengsten van de te verkopen woningen zijn hoger dan de kosten die we maken met het terugkopen van woningen. De komende 10 jaar zijn de netto opbrengsten van terugkoop en verkoop € 9,8 miljoen.

Financieringsbron van de investeringen



In de komende tien jaar investeren we bijna € 100 miljoen in nieuwbouw en verbetering van woningen en aankoop en verkoop van woningen. Ongeveer 1/4^e deel kunnen we betalen uit de netto huuropbrengsten. Het restant, ongeveer € 75 miljoen moeten we financieren met nieuwe leningen. In de komende 10 jaar moeten we voor € 37 miljoen aan bestaande leningen aflossen en opnieuw financieren.

Kengetallen (bijlage D)

Toetsing aan het normenkader

In 2024 hebben AW en WSW het normenkader aangepast en hebben we aansluitend onze eigen signaalwaarde geactualiseerd. We toetsen de meerjarenbegroting op dit normenkader. In het normenkader is opgenomen dat we jaarlijks de signaalwaarde voor de ICR vaststellen op basis van een impactanalyse van de exploitatiekasstroom. Voor de begroting 2025 is deze als volgt.

risico	impact	kans	impact X kans
1% lagere huuropbrengst	120,0	50%	60,0
feitelijke huurderiving > 2%	120,0	10%	12,0
Overschrijding onderhoud 10%	350,0	30%	105,0
hogere heffingen 5%	60,0	15%	9,0
koopgarant risico (extra terugkopen)	55,0	10%	5,5
Overschijding organisatiekosten 10%	120,0	10%	12,0
totaal risico's exploitatiekasstroom	825,0		203,5
Hogere rentelast (stijging 5%); factor impact 1,4	125,0	30%	52,5
totaal risico			256,0
grondslag basispunt ICR (1% van rentelast)			25,0
opslag op minimumwaarde in basispunten			10
minimumwaarde ICR			1,40
signaalwaarde ICR			1,50

Deze ligt iets lager dan voorgaand jaar omdat de onzekerheden zijn afgenomen

We werken met twee begrotingsscenario's, een op basis van de investeringsambitie voor 10 jaar en een op basis van de feitelijke investeringsverplichtingen.

En voor beide basisscenario's (op basis van ambitie en op basis van verplichtingen) hebben we de volgende scenario's doorgerekend:

- Scenario met een huurontwikkeling cf. prijsinflatie
- Scenario met een rentevoet, die 100 basispunten hoger licht
- Scenario met een extra bouwkostenstijging van 5%
- Combinatiescenario lagere huurontwikkeling, hogere rentevoet en hogere bouwkostenontwikkeling

Door de gestegen rentevoet is de beperkende financiële normering verschoven van de LTV naar de ICR. Bij onze scenario's hebben we vooral gekeken naar de effecten op de ICR.

Het scenario waarin alleen de investeringsverplichtingen op basis van interne besluitvorming zijn opgenomen geeft een beeld van de financiële ontwikkelingen zonder de nieuwbouwinvesteringen die we als ambitie na 2026 in de begroting hebben opgenomen. In dit scenario is na 2026 geen verdere groei van de woningvoorraad opgenomen. Dit leidt tot lagere huuropbrengsten en exploitatielasten in 2034, geen verdere groei van de leningenportefeuille en lagere rentelasten vanaf 2027. In dit scenario verbetert de ICR en stabiliseert/daalt de LTV.

We gebruiken dit scenario om de impact van toekomstige investeringsbeslissingen zichtbaar te maken.

Voor beide basisscenario's van de begroting hebben we vier gevoeligheidsanalyses uitgevoerd.

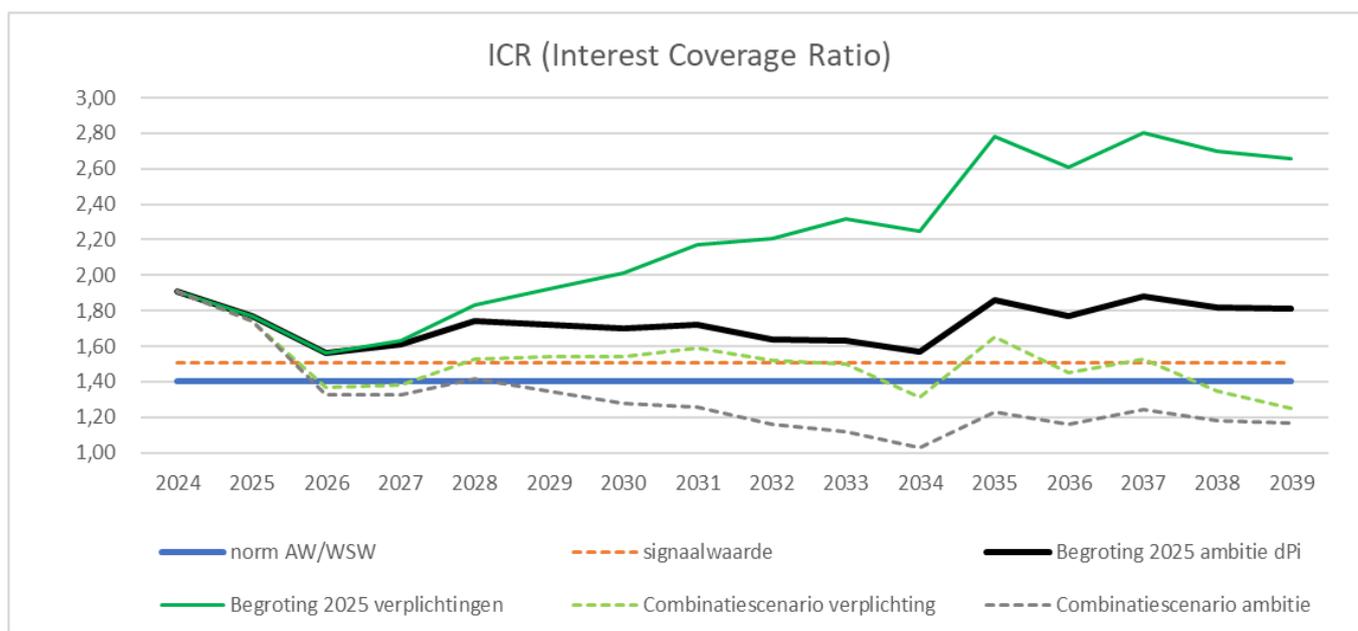
Het scenario met een huurontwikkeling cf. prijsinflatie laat de effecten zien als de huurontwikkeling achterblijft bij de afspraken uit de NPA. Dit scenario heeft een negatief effect op de financiële resultaten omdat sprake is van lagere huuropbrengsten. Gevolg is dat we meer moeten lenen en rentelasten stijgen. Daarmee verslechtert de ICR.

Het scenario met een hogere rentevoet van 100 basispunten boven renteverwachting uit de leidraad heeft als uitgangspunt dat de rentevoet de komende jaren hoger ligt. In dit scenario nemen de rentelasten verder toe en zijn in 2034 16% hoger dan in het basisscenario. De renteontwikkeling heeft grote invloed op de onze investeringsruimte.

Het scenario met 5% hogere bouwkosten betekent een stijging van de investeringskosten en een stijging van de onderhoudskosten. Ook in dit scenario komt de ICR lager uit.

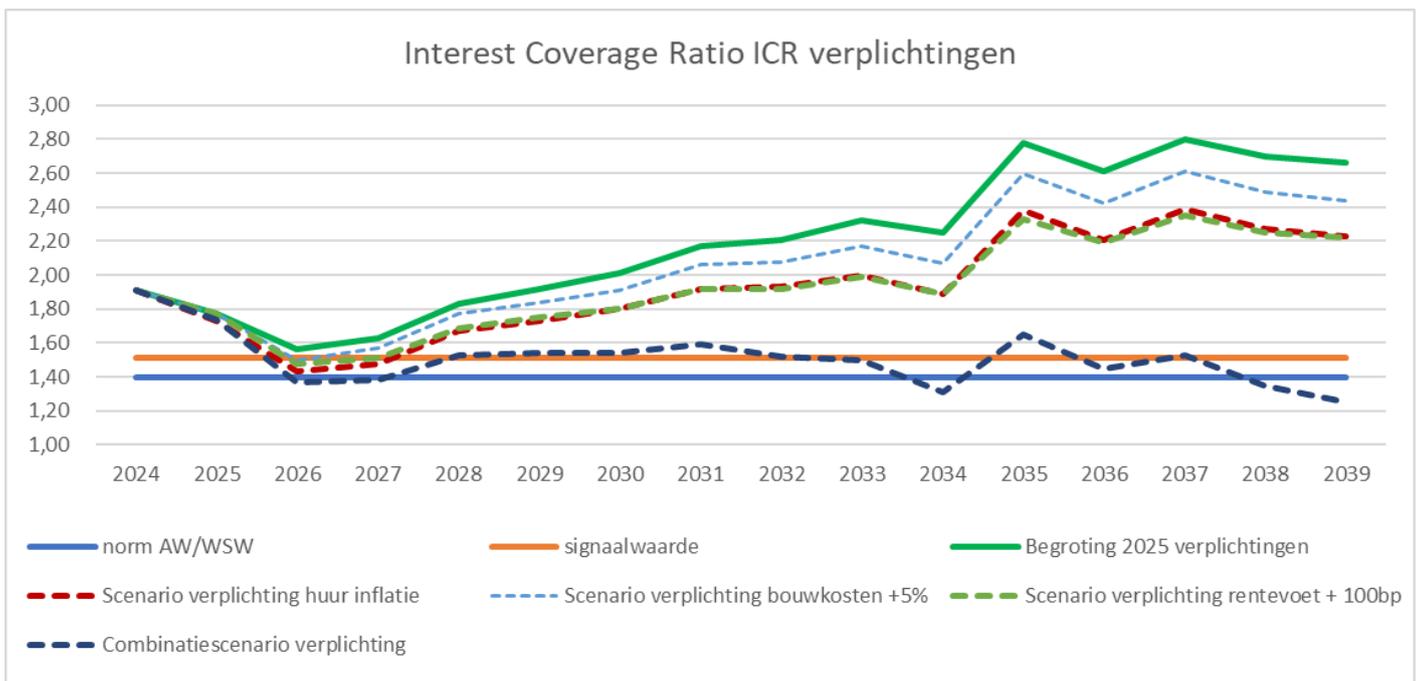
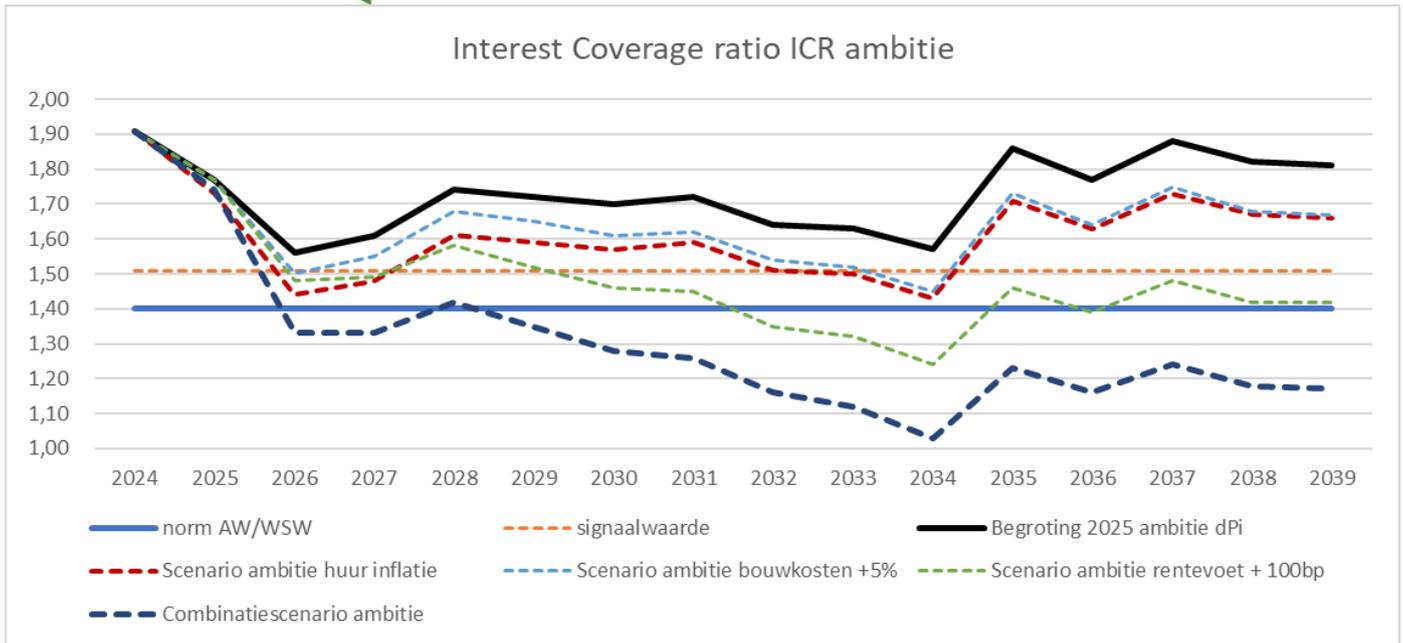
Tot slot hebben we nog een een combinatiescenario doorgerekend, waarin we de effecten van een hogere rente, lagere huurontwikkeling en hogere bouwkosten combineren. Als deze combinatie zich volgend jaar voordoet dan zakken we onder de norm van 1,4 in 2026. Alleen in het scenario met de investeringsverplichtingen blijft de ICR zich rond de norm ontwikkelen. In dat geval is er geen ruimte voor extra nieuwbouwinvesteringen.

Interest Coverage Ratio



De ICR geeft de verhouding aan tussen de netto exploitatiekasstroom en de rentelast. De ICR daalt de komende twee jaar sterk. Dit is het gevolg van de omvangrijke nieuwbouw in die jaren. In het ambitiescenario blijft de ICR ongeveer stabiel. De fluctuatie van jaar tot jaar wordt veroorzaakt door de onderhoudsuitgaven. In het scenario met alleen verplichtingen stijgt de ICR. De stippellijnen laten de combinatiescenario's zien. In dat geval zakken we in het ambitiescenario onder de norm.

Voor de beide basisscenario's is de ontwikkeling van de ICR en het effect van de gevoeligheidsscenario's als volgt

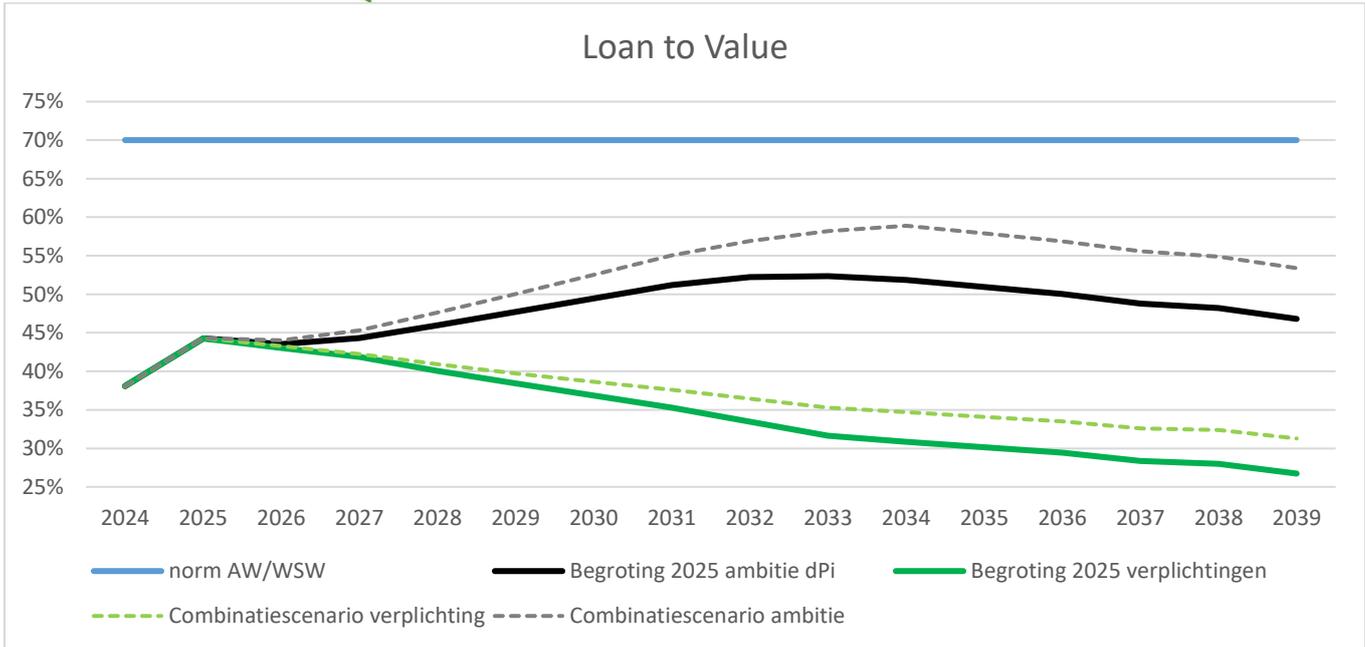


In het ambitie scenario is het effect van hogere rentevoet het negatiefst. Dat scenario is gevoeliger voor de rentevoet omdat er meer geleend wordt. Het effect van lagere renteontwikkeling en hogere bouwkosten is gelijkwaardig.

In het scenario met alleen verplichtingen is het effect van rentevoet en huurontwikkeling het sterkst. De effect van bouwkostenstijging is beperkt, omdat er geen nieuwbouwinvesteringen met kostenindexering in dat scenario zijn ingerekend.

Loan to Value (LTV)

De LTV is de verhouding tussen de langlopende leningen en de beleidswaarde van het vastgoed.

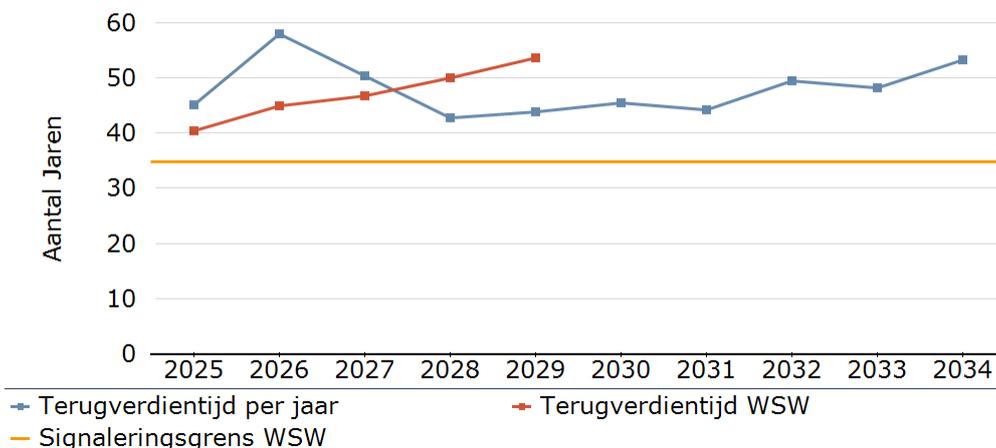


Voor deze meerjarenbegroting is de ontwikkeling van de LTV minder relevant. De beperkende norm is de ICR. In alle scenario's blijven we ruim binnen de norm voor de LTV. Het betekent niet dat er extra ruimte is om meer geld te lenen, omdat we dan de norm van de ICR overschrijden.

Mogelijk dat bij de invoering van een nieuwe opzet voor de waardering op marktwaarde en beleidswaarde het beeld voor de LTV wijzigt. Hier zal in de loop van 2024 meer zicht op komen.

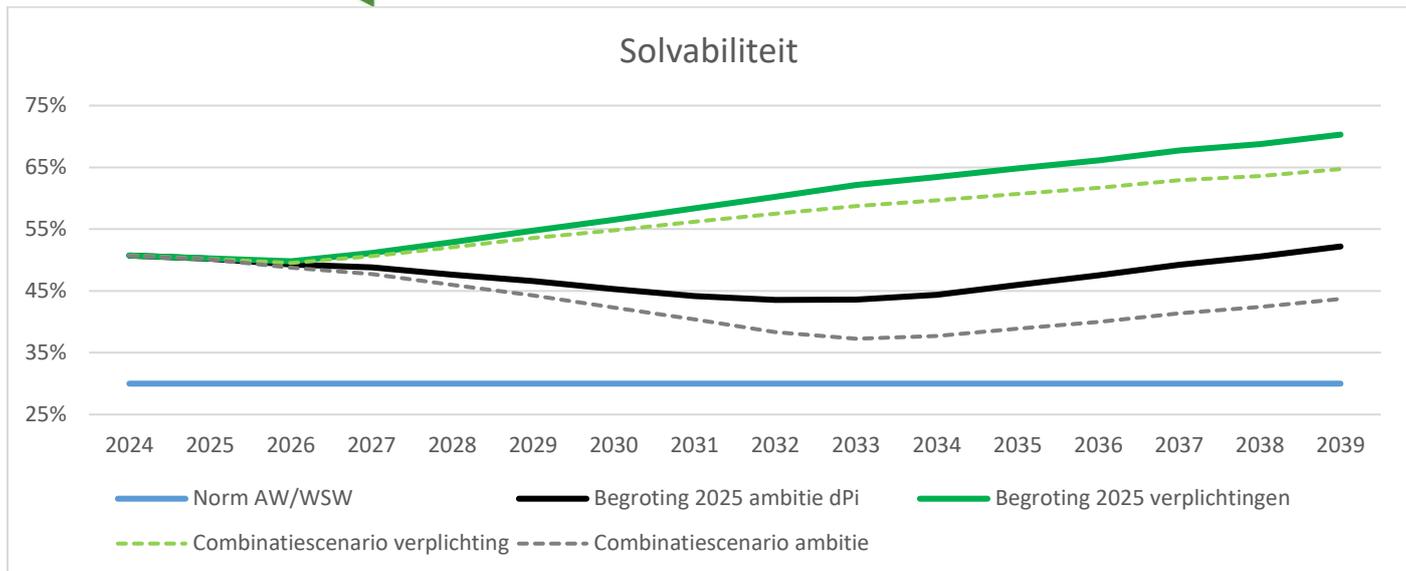
Naast de LTV kijken we ook naar de verhouding tussen de omvang van de leningenportefeuille en de operationele kasstromen. Deze laten het volgende beeld zien

Nominale schuld vs. operationele kasstroom



De terugverdientijd loopt op, waarbij het WSW bij de beoordeling een voortschrijdend gemiddelde van de operationele kasstroom aanhoudt. De signalerings

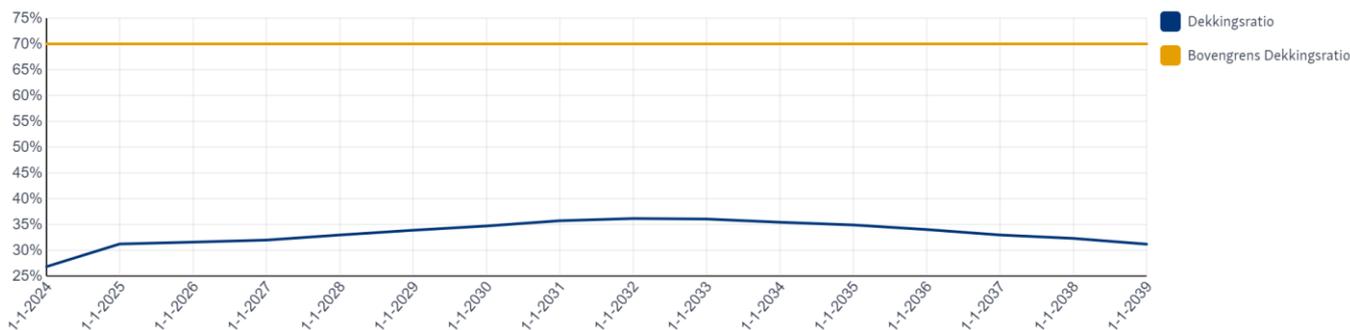
Solvabiliteit



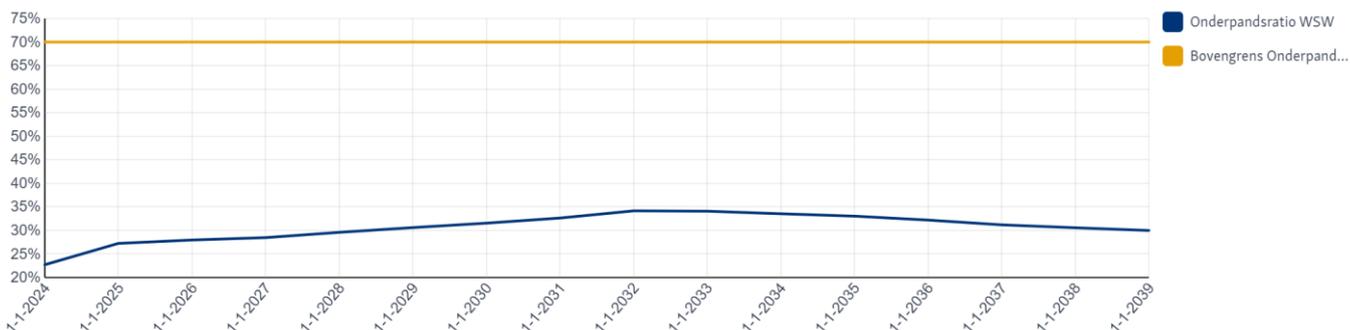
Wij blijven de komende jaren met de solvabiliteit boven de norm van AW en WSW.

Dekkingsratio en onderpandratio

Dekkingsratio ▾



Onderpandratio WSW ▾



Deze ratio's geven de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde verhuurde staat weer. Het verschil tussen de dekkingsratio en de onderpandratio is dat bij die laatste het niet-DAEB bezit en de marktwaarde van de derivaten buiten beschouwing blijven. Dit omdat het niet-DAEB bezit niet in het onderpand van het WSW zit en het WSW voor de derivaten niet garant staat.

Met onze begroting blijven ruim binnen de kaders voor deze ratio's. Ook bij de verschillende scenario's blijven ver verwijderd van het kader.

Met deze begroting varen we scherp aan de wind. Dit is vooral het gevolg van economische factoren, met name de rentestijging van het afgelopen jaar. De ICR is gevoelig voor de schommeling in de onderhoudskosten van jaar tot jaar. Dit betekent dat we bij het vasthouden aan de investeringsambities onze exploitatiekasstroom kritisch moeten volgen en waar nodig bijsturen.

We blijven met onze ambitie net boven de norm van AW en WSW. De scenario's laten zien dat we bij tegenwind in eerste instantie door de norm van de ICR zakken. Daarmee komt onze ambitie onder druk te staan. Een lager groeitempo door minder nieuwbouw en/of meer verkopen is de belangrijkste knop om aan te draaien.

Bij onze toekomstige investeringsbeslissingen doen we een toets op de gevolgen voor onze meerjarenprognose. Met investeringsbeslissingen zetten we ambitie om in verplichtingen. Uitgangspunt blijft dat we op basis van onze verplichtingen binnen de financiële kaders blijven.

Risicoparagraaf

Woonstichting Langedijk heeft de risico's voor de bedrijfsvoering geïnteriseerd; daarvan de belangrijkste risico's geïdentificeerd en de bijbehorende risicobereidheid beschreven. De risico-inventarisatie is onderdeel van de viermaands rapportage. Het vormt ook de basis voor de risicoparagraaf in de begroting en het jaarverslag. De risico-inventarisatie geeft inzicht in de manier waarop we de beheersing van het continuïteitsrisico voor de organisatie invullen. Eind 2024 hebben we 10 belangrijke risico's geïnteriseerd en beschreven.

Risicobeheersing is een vast agendapunt in de vergadering van de Auditcommissie en staat minimaal een keer per jaar op de agenda van de RvC.

Versnellen van de investeringsagenda beïnvloedt de bedrijfsvoering

Onze meerjarenprognose laat een versnelling van de investeringsagenda zien. Voor de komende drie jaar houden we rekening met een investering van € 35 miljoen in de bouw van nieuwe woningen. Driekwart van deze investering is gelinkt aan het project Gildestraat met 106 woningen. De omvang van deze investering is gelijk aan onze huuropbrengsten in deze periode. In die periode groeit onze leningenportefeuille met ongeveer 40% naar € 105,0 miljoen. Daarmee neemt de gevoeligheid voor renteontwikkelingen toe. We verwachten dat de toename van rentelasten ongeveer gelijk is aan de extra huuropbrengsten die we met de nieuwbouw ontvangen. Gevolg is dat de kasstroomratio (ICR) de komende jaren daalt.

Het feit dat een belangrijk deel van de investeringen gekoppeld is aan één bouwproject, vraagt om extra aandacht voor de beheersingsmaatregelen. We werken met een periodieke projectrapportage, waarin de risicobeheersing rond de projecten in voorbereiding en uitvoering periodiek beoordeeld wordt.

Risicobeheersing.

Uit onze risico-inventarisatie zijn de volgende risico's naar voren gekomen:

Belangrijkste risico's en bijbehorende risicobereidheid

1	Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten. We verhuren jaarlijks ten minste 100 woningen, waarvan minimaal 50% aan ingeschreven woningzoekenden. We willen de komende 10 jaar 400 woningen bouwen.
2	Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen. We investeren enkel in 'no regret' - en/of bewezen maatregelen en hanteren daarbij het uitgangspunt dat een investering een besparing in de portemonnee van de huurder moet opleveren.
3	Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert. We voldoen aan de signaalwaarden van de financiële kengetallen.
4	Het dat de kosten harder stijgen dan de huren. De meerjarige kostenontwikkeling blijft binnen een marge van 0,5% ten opzichte van de huurontwikkeling
5	Het risico dat de liquiditeit onvoldoende is om te voldoen aan de terugkoopplicht vanuit Koopgarant. We bouwen de koopgarantportefeuille af tot onder de 100 woningen
6	Het risico dat een kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid. We hebben een optimistische houding en vertrouwen op ons netwerk als vangnet. We zijn bezig met een strategische toekomstverkenning
7	Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven. Het niet naleven van wet- en regelgeving vinden we onacceptabel.
8	Het risico dat het functioneren van ICT de werkzaamheden belemmert. Het uitgangspunt is dat verschillende systemen probleemloos met elkaar communiceren en dat er één aanspreekpunt is. Samen met collega-corporaties willen we het beheer van de ICT professionaliseren
9	Het risico dat de betaalbaarheid van huur- en woonlasten onder druk staat. We staan voor betaalbare en bereikbare woningen voor de hele doelgroep. Bij een verdere verslechtering van huur- en woonlasten passen we ons huurbeleid aan, ook als dat ten koste gaat van onze investeringsruimte
10	Het risico van klimaatschade aan de woningvoorraad We staan voor de opgave om de woningen aan te passen aan klimaatontwikkelingen, bijvoorbeeld wateroverlast en hittestress

In de afgelopen periode zien we ten aanzien van deze risico's de volgende ontwikkeling

1. **Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten**

Bij onze ambities kiezen we ervoor maximaal in te zetten op nieuwbouw. Dat is de belangrijkste bijdrage die we kunnen leveren om het aanbod voor de doelgroep te vergroten. Positief is dat we in 2024 ook de mutatiegraad zien stijgen. Dat betekent dat we meer woningzoekenden kunnen helpen.

2. **Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen**

We hebben ons duurzaamheidsprogramma herijkt met in achtneming van de transitievisie warmte en het hoofdlijnenakkoord. Voor de warmtetransitie sluiten we aan bij strategie en planning vanuit de transitievisie warmte. De komende jaren zetten we de lopende aanpak voort, daarbij ligt de nadruk op ingrepen bij verhuizing en op verzoek van de bewoner.

3. Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert

Met de sterke groeiambitie is de invloed van de renteontwikkeling sterker geworden. We zien de renteprognoses sterk schommelen. Voor deze begroting houden we rekening met een rentevoet die 60 basispunten hoger ligt dan vorig jaar. In de meerjarenprognose werken we met scenario's die inzicht geven in de gevolgen van economische ontwikkelingen en bijsturingmogelijkheden.

4. Het risico dat de kosten harder stijgen dan de huren

We hebben de afgelopen twee jaar kosten veel harder zien stijgen dan de huuropbrengsten. Dit jaar is met een forse huuraanpassing deze kloof enigszins verkleind. Voor volgend jaar staat opnieuw een stevige huuraanpassing gepland. Overigens is op basis van de leidraad voor de nieuwe begroting een groter verschil tussen (bouwkosten-)stijging en huurstijging opgenomen. Dat vraagt om extra aandacht voor de kostenbeheersing binnen de organisatie.

5. Het risico dat de liquiditeit onvoldoende is om te voldoen aan de terugkoopverplichting

Lijkt gezien de daling van het aantal terugkopen een beperkt risico. Met het bancaire arrangement hebben we voldoende beheersmaatregelen getroffen

6. Het risico dat de kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid

Doordat kort achter elkaar zowel de manager wonen als de manager financiën vertrekken wordt dit risico nadrukkelijk gevoeld. We hebben voor de korte termijn vervanging met interim medewerkers kunnen organiseren. Onzekerheid is er of we in deze arbeidsmarkt er in slagen de functie adequaat in te vullen. Dit is aanleiding om het zelfstandig voortbestaan opnieuw af te wegen. We verkennen samen met collega corporatie Woonwaard inmiddels een fusie.

7. Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven

De naleving van wet- en regelgeving heeft continu onze aandacht. Er is de laatste jaren veel op ons afgekomen met de Woningwet, maar bijvoorbeeld ook de AVG. Belangrijk is dat naleving niet alleen op papier goed is geborgd, maar ook tussen de oren zit bij het dagelijks handelen. We hebben dit jaar een AVG-scan laten uitvoeren. Daaruit zijn aanbevelingen naar voren gekomen om de basis weer op orde te krijgen. We hebben een verbetertraject gestart om voor het einde van het jaar de basis op orde te hebben.

8. Het risico dat het functioneren van de ICT de werkzaamheden belemmert

We hebben de afgelopen jaren een aantal maatregelen doorgevoerd om de beveiliging van onze ICT-omgeving verder aan te scherpen. We zien dit als een continu proces. We laten door een externe partij een scan uitvoeren op de veiligheid van onze systemen en procedures. Sluitstuk is het afsluiten van een cybersecurity verzekering. Binnen onze frauderisicoinventarisatie is de veiligheid van het ICT-systeem benoemd als punt van verbetering. Voortvloeiend uit de Securityscan werken we ons informatiebeveiligingsbeleid verder uit. Ook dit traject moet eind 2024 zijn afgerond.

9. Het risico dat de betaalbaarheid van huur- en woonlasten onder druk staat

Met een uitgebreid pakket aan ondersteuningsmaatregelen is in 2023 de koopkracht van de laagste inkomens ondersteund. We zien dat de huurachterstanden het afgelopen jaar niet verder zijn opgelopen. Ook voor 2024 zijn er ondersteuningsmaatregelen, maar er zijn ook maatregelen verdwenen zoals de energietoeslag en het prijsplafond. Daardoor kan voor individuele bewoners de betaalbaarheid van wonen onder druk komen te staan. De forse huurverhoging per 1 juli 2024 en 1 juli 2025 raakt de bestedingsruimte van onze huurders. De beheersingsmaatregelen, actieve benadering en maatwerk bij betaalafspraken, die we de afgelopen jaren hebben genomen, blijven we ook in de komende jaren inzetten.

10. Het risico van klimaatschade aan de woningvoorraad

De gevolgen van klimaatverandering doen het risico op klimaatschade door wateroverlast en hittestress toenemen. We kunnen deze schade beperken door de klimaatadaptie van woningen en woonomgeving te verbeteren. Het is noodzakelijk dit samen met bewoners op te pakken. We willen met positieve stimulering de eerste stappen zetten richting betere waterbuffering, meer groen en toepassen van passieve koeling.

Bijlage 1
11. Winst- en Verliesrekening 2025-2034 (meerjarenbegroting ambitie)

WINST- EN VERLIESREKENING - RJ645 FUNCTIONEEL MODEL	Verwachting 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<i>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</i>											
Huuropbrengsten	11.411.425	12.375.038	13.646.577	14.653.507	15.229.486	15.991.185	16.754.286	17.520.039	18.302.277	19.101.788	19.774.843
Opbrengsten servicecontracten	244.000	244.000	250.222	256.528	262.864	269.251	274.906	280.679	286.573	292.591	298.735
Lasten servicecontracten	-280.006	-244.002	-250.222	-256.527	-262.857	-269.254	-274.910	-280.683	-286.570	-292.584	-298.735
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-788.387	-868.901	-807.229	-827.762	-846.155	-868.976	-889.775	-911.103	-932.943	-955.343	-978.319
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.783.898	-3.551.879	-4.457.016	-4.483.038	-4.038.647	-4.203.689	-4.408.201	-4.352.451	-4.969.153	-5.119.015	-5.657.792
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.087.476	-1.175.989	-1.264.170	-1.315.509	-1.398.802	-1.450.847	-1.508.960	-1.568.278	-1.624.617	-1.676.508	-1.729.652
Totaal Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.715.658	6.778.268	7.118.163	8.027.198	8.945.889	9.467.671	9.947.345	10.688.202	10.775.566	11.350.929	11.409.079
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>											
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.612.812	3.000.000	3.060.000	3.136.500	3.214.913	3.295.285	3.377.667	3.462.109	3.548.662	3.637.378	3.728.313
Toegerekende organisatiekosten	-18.736	-20.200	-18.446	-18.917	-19.328	-19.859	-20.345	-20.844	-21.355	-21.880	-22.418
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.244.288	-2.170.450	-1.859.678	-1.900.553	-1.878.757	-2.676.925	-2.213.821	-2.812.759	-2.057.572	-2.147.369	-2.212.855
Directe kosten inzake verkoop vastgoedportefeuille	-50.000	-50.000	-51.275	-52.567	-53.866	-55.174	-56.333	-57.516	-58.724	-59.957	-61.216
Totaal Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.299.789	759.349	1.130.601	1.164.464	1.262.962	543.326	1.087.168	570.990	1.411.011	1.408.172	1.431.824
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>											
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.855.997	-551.845	-2.034.464	-3.766.519	-3.762.158	-3.232.484	-3.798.274	-3.513.853	-2.141.748	-2.207.897	697.852
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.755.811	5.697.215	5.680.266	5.704.777	5.930.894	5.928.961	5.956.321	6.069.364	6.378.193	6.440.700	6.535.302
Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.899.814	5.145.370	3.645.802	1.938.258	2.168.736	2.696.477	2.158.047	2.555.511	4.236.446	4.232.803	7.233.153
Overige organisatiekosten	-637.297	-799.247	-764.747	-796.359	-817.675	-847.507	-876.588	-906.596	-937.520	-972.818	-995.812
Kosten omtrent leefbaarheid	-158.907	-226.330	-212.855	-218.264	-223.183	-229.129	-234.526	-240.055	-245.719	-251.526	-257.475
<i>Financiële baten en lasten</i>											
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.381.598	-2.519.672	-3.073.451	-3.524.929	-3.712.518	-4.047.568	-4.305.162	-4.604.693	-4.798.259	-5.018.763	-5.064.403
Overige rentelasten	-18.000	-18.000	-18.459	-18.924	-19.392	-19.863	-20.280	-20.706	-21.141	-21.585	-22.038
Totaal Financiële baten en lasten	-2.399.598	-2.537.672	-3.091.910	-3.543.853	-3.731.909	-4.067.431	-4.325.442	-4.625.399	-4.819.399	-5.040.348	-5.086.441
Resultaat voor belastingen	27.719.458	9.119.737	7.825.053	6.571.443	7.604.820	7.563.408	7.756.003	8.042.653	10.420.385	10.727.211	13.734.328
Belastingen over de winst of het verlies	-899.993	-1.198.001	-1.277.995	-1.457.997	-1.648.000	-1.747.996	-1.847.998	-1.997.998	-2.007.997	-2.117.993	-2.277.994
Nettoresultaat na belastingen	26.819.465	7.921.736	6.547.058	5.113.446	5.956.819	5.815.412	5.908.006	6.044.655	8.412.387	8.609.218	11.456.334

12. Balans 2024-2034 (meerjarenbegroting ambitie)

	Jaarrekening 2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032	31-12-2033	31-12-2034
Activa												
<i>Materiële vaste activa</i>												
Bedrijfsgebouwen	352.131	336.594	321.058	305.786	290.685	275.652	260.620	245.587	230.555	215.523	200.490	185.458
Inventaris	30.510	12.522	2.737	1.154	132	-	-	-	-	-	-	-
Automobielen en overige transportmiddelen	34.485	25.447	16.409	7.371	0	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	68.221	24.798	4.594	1.806	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Materiële vaste activa	485.347	399.361	344.798	316.117	290.817	275.652	260.620	245.587	230.555	215.523	200.490	185.458
<i>Vastgoedbeleggingen</i>												
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.041.000	4.227.812	11.084.898	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Daeb-vastgoed in exploitatie	258.649.515	297.299.686	306.252.150	334.603.891	344.152.730	357.961.778	371.582.563	386.053.330	400.572.293	416.124.712	428.528.871	441.422.311
Niet -Daeb-vastgoed in exploitatie	2.307.593	2.401.823	2.449.860	2.498.857	2.548.834	2.599.811	2.651.807	2.704.843	2.758.940	2.814.119	2.870.401	2.927.809
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.507.821	40.556.189	39.556.189	38.556.189	37.556.189	36.556.189	35.556.189	34.556.189	33.556.189	32.556.189	31.556.189	30.556.189
Totaal Vastgoedbeleggingen	303.505.929	344.485.511	359.343.097	375.658.937	384.257.754	397.117.778	409.790.560	423.314.362	436.887.422	451.495.020	462.955.462	474.906.309
<i>Financiële vaste activa</i>												
Latente belastingvorderingen	7.000	7.000	9.000	11.000	13.000	15.000	17.000	19.000	21.000	23.000	25.000	27.000
Totaal Financiële vaste activa	7.000	7.000	9.000	11.000	13.000	15.000	17.000	19.000	21.000	23.000	25.000	27.000
<i>Voorraden</i>												
Vastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Voorraden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Vorderingen</i>												
Vorderingen op handelsdebiteuren	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Vorderingen uit hoofde van belastingen	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000
Overlopende activa	184.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Totaal Vorderingen	591.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000
<i>Liquide middelen</i>												
Tegoeden op bankrekeningen	163.528	1.106.110	1.903.066	1.086.427	1.101.808	1.121.541	1.136.864	1.149.584	1.162.205	1.167.868	1.171.221	1.166.311
Totaal Liquide middelen	163.528	1.106.110	1.903.066	1.086.427	1.101.808	1.121.541	1.136.864	1.149.584	1.162.205	1.167.868	1.171.221	1.166.311
Totaal Activa	304.752.805	346.419.983	362.021.961	377.494.481	386.085.379	398.951.971	411.627.044	425.150.533	438.723.182	453.323.412	464.774.173	476.707.078
Passiva												
<i>Eigen vermogen</i>												
Herwaarderingsreserves	158.326.616	193.422.973	196.268.658	199.555.017	202.529.920	205.812.925	207.555.031	210.108.774	211.573.399	215.035.992	218.310.635	221.995.741
Overige reserves	35.489.360	1.239.620	25.213.400	29.848.778	33.420.932	35.251.374	39.466.087	42.727.755	47.171.136	49.753.198	54.890.943	59.815.055
Onverdeelde winst	-	26.819.465	7.921.736	6.547.058	5.113.446	5.956.819	5.815.412	5.908.006	6.044.655	8.412.387	8.609.218	11.456.334
Eigen vermogen	193.815.976	221.482.058	229.403.794	235.950.852	241.064.298	247.021.117	252.836.529	258.744.535	264.789.190	273.201.578	281.810.796	293.267.130
<i>Voorzieningen</i>												
Overige voorzieningen	23.000	26.500	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.399.406	7.012.433	-191.279	-34.195	232.752	297.233	-260.365	-400.083	-977.801	-1.234.382	-1.188.326	-1.679.564
Totaal Voorzieningen	2.422.406	7.038.933	-161.279	-4.195	262.752	327.233	-230.365	-370.083	-947.801	-1.204.382	-1.158.326	-1.649.564
<i>Langlopende schulden</i>												
Schulden aan banken	67.396.630	77.435.801	93.005.640	102.581.055	103.696.757	110.495.427	119.839.239	127.243.381	136.487.444	142.758.994	151.690.393	153.621.105
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	37.317.162	36.317.000	35.317.000	34.317.000	33.317.000	32.317.000	31.317.000	30.317.000	29.317.000	28.317.000	27.317.000	26.317.000
Overige schulden	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Totaal Langlopende schulden	104.714.292	113.753.301	128.323.140	136.898.555	137.014.257	142.812.927	151.156.739	157.560.881	165.804.944	171.076.494	179.007.893	179.938.605
<i>Kortlopende schulden</i>												
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.426.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Schulden ter zake van pensioenen	-	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Aflossingsverplichtingen van langlopende leningen	1.499.193	1.516.564	1.534.945	1.554.392	1.574.969	1.596.740	1.619.776	1.644.149	1.669.000	1.694.320	1.720.120	1.746.390
Overlopende passiva	874.939	1.082.127	1.374.361	1.547.876	1.622.102	1.746.953	1.937.364	2.124.051	2.329.849	2.502.722	2.616.809	2.653.907
Totaal Kortlopende schulden	3.800.131	4.145.691	4.456.305	4.649.268	4.744.071	4.879.694	5.064.140	5.215.200	5.379.849	5.524.042	5.668.930	5.813.907
Totaal Passiva	304.752.805	346.419.983	362.021.961	377.494.481	386.085.379	398.951.971	411.627.044	425.150.533	438.723.182	453.323.412	464.774.173	476.707.078

13. Kasstroomoverzicht 2025-2034 (meerjarenbegroting ambitie)

Kasstroomoverzicht	Verwachting 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Operationele activiteiten											
Saldo ingaande kasstromen											
Huurontvangsten	11.411.425	12.375.038	13.646.577	14.653.507	15.229.486	15.991.185	16.754.286	17.520.039	18.302.277	19.101.788	19.774.843
Vergoedingen	244.000	244.000	250.222	256.528	262.864	269.251	274.906	280.679	286.573	292.591	298.735
Totaal Saldo ingaande kasstromen	11.655.425	12.619.038	13.896.799	14.910.034	15.492.350	16.260.436	17.029.192	17.800.718	18.588.850	19.394.379	20.073.578
Saldo uitgaande kasstromen											
Betalingen aan werknemers	-1.085.745	-1.273.559	-1.313.089	-1.352.469	-1.393.120	-1.434.847	-1.473.094	-1.512.355	-1.552.650	-1.594.045	-1.636.531
Onderhoudsuitgaven	-3.307.004	-3.037.701	-3.987.486	-4.001.542	-3.546.675	-3.698.195	-3.890.334	-3.821.897	-4.425.589	-4.562.093	-5.087.172
Overige bedrijfsuitgaven	-1.982.471	-2.462.225	-2.389.027	-2.479.240	-2.592.435	-2.680.494	-2.772.879	-2.867.459	-2.960.011	-3.052.550	-3.134.132
Betaalde interest	-2.292.410	-2.595.438	-3.141.500	-3.469.627	-3.607.058	-3.877.020	-4.138.755	-4.419.601	-4.646.526	-4.926.261	-5.049.343
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-55.000	-56.403	-57.824	-59.252	-60.692	-61.966	-63.268	-64.596	-65.953	-67.338
Vennootschapsbelasting	-899.993	-1.200.001	-1.279.995	-1.459.997	-1.650.000	-1.749.996	-1.849.998	-1.999.998	-2.009.997	-2.119.993	-2.279.994
Totaal Saldo uitgaande kasstromen	-9.567.624	-10.623.925	-12.167.500	-12.820.700	-12.848.541	-13.501.244	-14.187.026	-14.684.577	-15.659.369	-16.320.895	-17.254.509
Totaal Operationele activiteiten	2.087.800	1.995.113	1.729.300	2.089.334	2.643.809	2.759.192	2.842.166	3.116.140	2.929.481	3.073.484	2.819.069
Investeringsactiviteiten											
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.892.812	2.950.000	3.008.725	3.083.933	3.161.047	3.240.111	3.321.334	3.404.593	3.489.938	3.577.421	3.667.097
Totaal Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van	2.892.812	2.950.000	3.008.725	3.083.933	3.161.047	3.240.111	3.321.334	3.404.593	3.489.938	3.577.421	3.667.097
Verwerving van materiële vaste activa											
Nieuwbouw huur	-12.014.279	-17.027.869	-12.285.032	-5.943.895	-10.370.509	-10.655.698	-10.949.795	-11.252.010	-10.175.057	-6.789.538	-5.023.389
Verbeteruitgaven	-1.415.719	-658.509	-770.829	-1.209.079	-936.266	-1.295.874	-1.447.889	-1.770.328	-1.058.715	-1.020.219	-809.673
Aankoop	-664.575	-2.050.000	-2.093.665	-2.141.191	-2.198.789	-2.259.256	-2.321.611	-2.385.688	-2.451.533	-2.519.195	-2.588.725
Investeringen overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Verwerving van materiële vaste activa	-14.094.573	-19.736.378	-15.149.526	-9.294.165	-13.505.564	-14.210.828	-14.719.295	-15.408.026	-13.685.305	-10.328.952	-8.421.787
Totaal Investeringsactiviteiten	-11.201.761	-16.786.378	-12.140.801	-6.210.232	-10.344.517	-10.970.717	-11.397.961	-12.003.433	-10.195.367	-6.751.531	-4.754.690
Financieringsactiviteiten											
Kasstroom uit financieringsactiviteiten											
Nieuwe te borgen leningen	11.555.735	17.104.784	11.129.807	5.690.671	12.295.410	13.723.588	12.948.291	14.444.063	12.471.549	9.881.400	2.880.711
Aflossing geborgde leningen	-1.499.193	-1.516.564	-1.534.945	-1.554.392	-4.574.969	-5.496.740	-4.379.776	-5.544.149	-5.200.000	-6.200.000	-950.000
Totaal Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.056.542	15.588.220	9.594.863	4.136.279	7.720.441	8.226.848	8.568.515	8.899.914	7.271.549	3.681.400	1.930.711
Geldmiddelen aan het begin van de periode	163.528	1.106.110	1.903.066	1.086.427	1.101.808	1.121.541	1.136.864	1.149.584	1.162.205	1.167.868	1.171.221
Geldmiddelen aan het eind van de periode	1.106.110	1.903.066	1.086.427	1.101.808	1.121.541	1.136.864	1.149.584	1.162.205	1.167.868	1.171.221	1.166.311

14. Kengetallen (meerjarenbegroting ambitie)

Interest Coverage Ratio

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Interest Coverage Ratio	1,91	1,77	1,55	1,60	1,73	1,71	1,69	1,71	1,63	1,62	1,56	1,85	1,77	1,87	1,81	1,80
Ondergrens Interest Coverage Ratio	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40

Loan to value

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Loan to value	38%	44%	44%	44%	46%	48%	50%	51%	52%	52%	52%	51%	50%	49%	48%	47%
Bovengrens Loan to value	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Solvabiliteit

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Solvabiliteit	51%	50%	49%	49%	48%	47%	45%	44%	43%	44%	44%	46%	47%	49%	50%	52%
Ondergrens Solvabiliteit	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

Dekkingsratio

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Dekkingsratio	27%	31%	32%	32%	33%	34%	35%	36%	36%	36%	36%	35%	34%	33%	32%	31%
Bovengrens Dekkingsratio	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Onderpandsratio WSW

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Onderpandsratio WSW	23%	27%	28%	28%	30%	31%	32%	33%	34%	34%	34%	33%	32%	31%	31%	30%
Bovengrens Onderpandsratio WSW	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

15. Winst- en Verliesrekening 2025-2034 (scenario meerjarenbegroting verplichting)

WINST- EN VERLIESREKENING - RJ645 FUNCTIONEEL MODEL	Verwachting 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<i>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</i>											
Huuropbrengsten	11.411.425	12.375.038	13.646.577	14.653.148	15.097.255	15.541.470	15.972.602	16.392.695	16.814.509	17.238.762	17.670.672
Opbrengsten servicecontracten	244.000	244.000	250.222	256.528	262.864	269.251	274.906	280.679	286.573	292.591	298.735
Lasten servicecontracten	-280.006	-244.002	-250.222	-256.527	-262.866	-269.244	-274.904	-280.685	-286.566	-292.593	-298.729
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-788.387	-868.901	-807.229	-827.761	-846.124	-868.990	-889.771	-911.080	-932.945	-955.341	-978.319
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.783.898	-3.551.879	-4.457.016	-4.483.046	-4.038.626	-4.203.690	-4.408.186	-4.352.451	-4.969.157	-5.119.032	-5.657.802
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.087.476	-1.143.072	-1.228.550	-1.278.361	-1.359.121	-1.409.613	-1.465.972	-1.523.513	-1.578.166	-1.628.505	-1.680.082
Totaal Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.715.658	6.811.185	7.153.783	8.063.981	8.853.382	9.059.183	9.208.675	9.605.646	9.334.249	9.535.883	9.354.475
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>											
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.612.812	3.000.000	3.060.000	3.136.500	3.214.913	3.295.285	3.377.667	3.462.109	3.548.662	3.637.378	3.728.313
Toegerekende organisatiekosten	-18.736	-20.200	-18.446	-18.917	-19.328	-19.860	-20.345	-20.844	-21.355	-21.880	-22.418
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.244.288	-2.170.450	-1.859.678	-1.900.553	-1.878.757	-2.676.925	-2.213.821	-2.812.759	-2.057.572	-2.147.369	-2.212.855
Directe kosten inzake verkoop vastgoedportefeuille	-50.000	-50.000	-51.275	-52.567	-53.866	-55.174	-56.333	-57.516	-58.724	-59.957	-61.216
Totaal Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.299.789	759.349	1.130.601	1.164.464	1.262.963	543.326	1.087.168	570.990	1.411.011	1.408.172	1.431.824
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>											
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.855.997	-551.845	-692.417	-514.810	-429.086	106.481	-453.609	-163.968	-508.521	-643.259	-235.238
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.755.811	5.697.215	5.680.266	5.704.777	5.930.894	5.928.961	5.956.321	6.069.364	6.378.193	6.440.700	6.535.302
Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.899.814	5.145.370	4.987.849	5.189.966	5.501.808	6.035.442	5.502.711	5.905.396	5.869.673	5.797.441	6.300.063
Overige organisatiekosten	-637.297	-799.247	-764.726	-794.299	-806.124	-817.837	-828.641	-839.723	-851.045	-868.284	-878.781
Kosten omtrent leefbaarheid	-158.907	-226.330	-212.855	-218.264	-223.180	-229.131	-234.524	-240.053	-245.722	-251.525	-257.477
<i>Financiële baten en lasten</i>											
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.381.598	-2.519.459	-3.053.091	-3.392.585	-3.312.507	-3.292.504	-3.182.102	-3.096.065	-2.913.548	-2.828.579	-2.701.718
Overige rentelasten	-18.000	-18.000	-18.459	-18.924	-19.392	-19.863	-20.280	-20.706	-21.141	-21.585	-22.038
Totaal Financiële baten en lasten	-2.399.598	-2.537.459	-3.071.550	-3.411.510	-3.331.898	-3.312.367	-3.202.382	-3.116.771	-2.934.689	-2.850.164	-2.723.756
Resultaat voor belastingen	27.719.458	9.152.868	9.223.101	9.994.339	11.256.949	11.278.616	11.533.008	11.885.484	12.583.477	12.771.522	13.226.349
Belastingen over de winst of het verlies	-899.993	-1.217.993	-1.277.995	-1.467.996	-1.628.006	-1.667.996	-1.708.005	-1.788.005	-1.728.003	-1.768.006	-2.068.003
Nettoresultaat na belastingen	26.819.465	7.934.875	7.945.106	8.526.344	9.628.943	9.610.620	9.825.003	10.097.479	10.855.474	11.003.516	11.158.345

16. Balans 2024-2034 (basisscenario verplichtingen)

	Jaarrekening 2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032	31-12-2033	31-12-2034
Activa												
<i>Materiële vaste activa</i>												
Bedrijfsgebouwen	352.131	336.594	321.058	305.786	290.685	275.652	260.620	245.587	230.555	215.523	200.490	185.458
Inventaris	30.510	12.522	2.737	1.154	132	-	-	-	-	-	-	-
Automobielen en overige transportmiddelen	34.485	25.447	16.409	7.371	0	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	68.221	24.798	4.594	1.806	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Materiële vaste activa	485.347	399.361	344.798	316.117	290.817	275.652	260.620	245.587	230.555	215.523	200.490	185.458
<i>Vastgoedbeleggingen</i>												
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.041.000	4.227.812	11.084.898	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Daeb-vastgoed in exploitatie	258.649.515	297.299.686	306.252.150	334.603.891	341.193.598	347.900.727	354.136.701	360.931.288	367.474.002	374.741.172	381.874.375	389.302.574
Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie	2.307.593	2.401.823	2.449.860	2.498.857	2.548.834	2.599.811	2.651.807	2.704.843	2.758.940	2.814.119	2.870.401	2.927.809
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.507.821	40.556.189	39.556.189	38.556.189	37.556.189	36.556.189	35.556.189	34.556.189	33.556.189	32.556.189	31.556.189	30.556.189
Totaal Vastgoedbeleggingen	303.505.929	344.485.511	359.343.097	375.658.937	381.298.621	387.056.727	392.344.697	398.192.320	403.789.131	410.111.480	416.300.966	422.786.572
<i>Financiële vaste activa</i>												
Latente belastingvorderingen	7.000	7.000	9.000	11.000	13.000	15.000	17.000	19.000	21.000	23.000	25.000	27.000
Totaal Financiële vaste activa	7.000	7.000	9.000	11.000	13.000	15.000	17.000	19.000	21.000	23.000	25.000	27.000
<i>Voorraden</i>												
Vastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Voorraden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Vorderingen</i>												
Vorderingen op handelsdebiteuren	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Vorderingen uit hoofde van belastingen	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000	357.000
Overlopende activa	184.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Totaal Vorderingen	591.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000	422.000
<i>Liquide middelen</i>												
Tegoeden op bankrekeningen	163.528	1.106.110	1.903.227	1.087.037	1.424.457	1.122.917	1.139.301	1.153.674	1.168.648	1.177.357	1.184.510	3.908.875
Totaal Liquide middelen	163.528	1.106.110	1.903.227	1.087.037	1.424.457	1.122.917	1.139.301	1.153.674	1.168.648	1.177.357	1.184.510	3.908.875
Totaal Activa	304.752.805	346.419.983	362.022.123	377.495.091	383.448.895	388.892.296	394.183.619	400.032.581	405.631.335	411.949.361	418.132.966	427.329.906
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passiva												
<i>Eigen vermogen</i>												
Herwaarderingsreserves	158.326.616	193.422.973	196.268.658	199.555.017	202.529.920	205.812.925	207.555.031	210.108.774	211.573.399	215.035.992	218.310.635	221.995.741
Overige reserves	35.489.360	1.239.620	25.213.400	29.861.916	34.832.118	40.075.458	47.962.294	55.019.171	63.379.549	70.014.436	77.595.266	84.913.677
Onverdeelde winst	-	26.819.465	7.934.875	7.945.106	8.526.344	9.628.943	9.610.620	9.825.003	10.097.479	10.855.474	11.003.516	11.158.345
Eigen vermogen	193.815.976	221.482.058	229.416.933	237.362.038	245.888.382	255.517.325	265.127.945	274.952.948	285.050.427	295.905.901	306.909.417	318.067.762
<i>Voorzieningen</i>												
Overige voorzieningen	23.000	26.500	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.399.406	7.012.433	-191.279	-191.279	-191.279	-191.279	-816.955	-1.027.723	-1.679.564	-1.679.564	-1.679.564	-1.679.564
Totaal Voorzieningen	2.422.406	7.038.933	-161.279	-161.279	-161.279	-161.279	-786.955	-997.723	-1.649.564	-1.649.564	-1.649.564	-1.649.564
<i>Langlopende schulden</i>												
Schulden aan banken	67.396.630	77.435.801	92.992.877	101.347.712	96.772.743	92.717.072	91.130.969	87.205.398	84.694.782	80.163.507	81.608.404	80.658.404
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder vo	37.317.162	36.317.000	35.317.000	34.317.000	33.317.000	32.317.000	31.317.000	30.317.000	29.317.000	28.317.000	27.317.000	26.317.000
Overige schulden	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Totaal Langlopende schulden	104.714.292	113.753.301	128.310.377	135.665.212	130.090.243	125.034.572	122.448.469	117.522.898	114.012.282	108.481.007	108.925.904	106.975.904
<i>Kortlopende schulden</i>												
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.426.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Schulden ter zake van pensioenen	-	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Aflossingsverplichtingen van langlopende leningen	1.499.193	1.516.564	1.534.945	1.554.392	4.574.969	5.496.740	4.379.776	5.544.149	5.200.000	6.200.000	950.000	950.000
Overlopende passiva	874.939	1.082.127	1.374.147	1.527.727	1.509.580	1.457.937	1.467.384	1.463.309	1.471.190	1.465.017	1.450.209	1.438.803
Totaal Kortlopende schulden	3.800.131	4.145.691	4.456.092	4.629.119	7.631.549	8.501.678	7.394.160	8.554.458	8.218.190	9.212.017	3.947.209	3.935.803
Totaal Passiva	304.752.805	346.419.983	362.022.123	377.495.091	383.448.895	388.892.296	394.183.619	400.032.581	405.631.335	411.949.361	418.132.966	427.329.906

17. Kasstromen 2025-2034 (basisscenario verplichtingen)

Kasstroombegroting	Verwachting 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Operationele activiteiten											
Saldo ingaande kasstromen											
Huurontvangsten	11.411.425	12.375.038	13.646.577	14.653.148	15.097.255	15.541.470	15.972.602	16.392.695	16.814.509	17.238.762	17.670.672
Vergoedingen	244.000	244.000	250.222	256.528	262.864	269.251	274.906	280.679	286.573	292.591	298.735
Totaal Saldo ingaande kasstromen	11.655.425	12.619.038	13.896.799	14.909.676	15.360.119	15.810.722	16.247.507	16.673.374	17.101.082	17.531.353	17.969.408
Saldo uitgaande kasstromen											
Betalingen aan werknemers	-1.085.745	-1.273.559	-1.313.089	-1.352.468	-1.393.125	-1.434.852	-1.473.080	-1.512.345	-1.552.663	-1.594.035	-1.636.541
Onderhoudsuitgaven	-3.307.004	-3.037.701	-3.987.486	-4.001.551	-3.546.662	-3.698.188	-3.890.325	-3.821.902	-4.425.583	-4.562.113	-5.087.177
Overige bedrijfsuitgaven	-1.982.471	-2.429.308	-2.353.385	-2.440.030	-2.541.165	-2.609.602	-2.681.937	-2.755.802	-2.827.081	-2.900.026	-2.967.521
Betaalde interest	-2.292.410	-2.595.438	-3.141.076	-3.429.657	-3.383.541	-3.302.921	-3.206.456	-3.108.890	-2.940.862	-2.864.972	-2.735.162
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-55.000	-56.403	-57.824	-59.252	-60.692	-61.966	-63.268	-64.596	-65.953	-67.338
Vennootschapsbelasting	-899.993	-1.219.993	-1.279.995	-1.469.996	-1.630.006	-1.669.996	-1.710.005	-1.790.005	-1.730.003	-1.770.006	-2.070.003
Totaal Saldo uitgaande kasstromen	-9.567.624	-10.611.000	-12.131.435	-12.751.525	-12.553.751	-12.776.250	-13.023.771	-13.052.211	-13.540.789	-13.757.104	-14.563.741
Totaal Operationele activiteiten	2.087.800	2.008.038	1.765.364	2.158.150	2.806.367	3.034.471	3.223.737	3.621.163	3.560.294	3.774.248	3.405.666
Investeringsactiviteiten											
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.892.812	2.950.000	3.008.725	3.083.933	3.161.047	3.240.111	3.321.334	3.404.593	3.489.938	3.577.421	3.667.097
Totaal Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van	2.892.812	2.950.000	3.008.725	3.083.933	3.161.047	3.240.111	3.321.334	3.404.593	3.489.938	3.577.421	3.667.097
Vererving van materiële vaste activa											
Nieuwbouw huur	-12.014.279	-17.027.869	-11.100.069	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbeteruitgaven	-1.415.719	-658.509	-770.829	-1.209.079	-936.266	-1.295.874	-1.447.889	-1.770.328	-1.058.715	-1.020.219	-809.673
Aankoop	-664.575	-2.050.000	-2.093.665	-2.141.191	-2.198.789	-2.259.256	-2.321.611	-2.385.688	-2.451.533	-2.519.195	-2.588.725
Investerings overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Vererving van materiële vaste activa	-14.094.573	-19.736.378	-13.964.563	-3.350.271	-3.135.055	-3.555.130	-3.769.500	-4.156.016	-3.510.248	-3.539.414	-3.398.398
Totaal Investeringsactiviteiten	-11.201.761	-16.786.378	-10.955.838	-266.338	25.992	-315.019	-448.166	-751.423	-20.310	38.007	268.699
Financieringsactiviteiten											
Kasstroom uit financieringsactiviteiten											
Nieuwe te borgen leningen	11.555.735	17.092.021	9.909.228	-	1.441.069	2.793.673	1.618.578	2.689.384	1.668.725	2.394.897	-
Aflossing geborgde leningen	-1.499.193	-1.516.564	-1.534.945	-1.554.392	-4.574.969	-5.496.740	-4.379.776	-5.544.149	-5.200.000	-6.200.000	-950.000
Totaal Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.056.542	15.575.457	8.374.283	-1.554.392	-3.133.900	-2.703.067	-2.761.198	-2.854.765	-3.531.275	-3.805.103	-950.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode	163.528	1.106.110	1.903.227	1.087.037	1.424.457	1.122.917	1.139.301	1.153.674	1.168.648	1.177.357	1.184.510
Geldmiddelen aan het eind van de periode	1.106.110	1.903.227	1.087.037	1.424.457	1.122.917	1.139.301	1.153.674	1.168.648	1.177.357	1.184.510	3.908.875

18. Kengetallen 2025-2034 (basisscenario verplichtingen)

Interest Coverage Ratio

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Interest Coverage Ratio	1,91	1,77	1,56	1,63	1,83	1,92	2,01	2,16	2,21	2,32	2,25	2,78	2,61	2,80	2,69	2,65
Ondergrens Interest Coverage Ratio	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40

Loan to value

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Loan to value	38%	44%	43%	42%	40%	38%	37%	35%	34%	32%	31%	30%	29%	28%	28%	27%
Bovengrens Loan to value	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Solvabiliteit

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Solvabiliteit	51%	50%	50%	51%	53%	55%	56%	58%	60%	62%	63%	65%	66%	68%	69%	70%
Ondergrens Solvabiliteit	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

Dekkingsratio

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Dekkingsratio	27%	31%	31%	30%	29%	27%	26%	25%	23%	22%	21%	21%	20%	19%	19%	18%
Bovengrens Dekkingsratio	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Onderpandsratio WSW

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Onderpandsratio WSW	23%	27%	28%	27%	25%	24%	23%	21%	21%	20%	19%	19%	18%	17%	17%	17%
Bovengrens Onderpandsratio WSW	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Bijlage 2: uitvoeringsplan onderhoud en verbetering 2025

Omschrijving	complex	begroot incl. btw	opmerkingen
Contract onderhoud			
brandblusmiddelen - jaarcontrole	1	€ 977	cpl 63, 67, 69 en 301 incl post bijkomende kosten
dakgoten schoonmaken	1	€ 8.397	cpl 13 (incl. dak/2x/jaar), 16, 18, 20, 21, 30, 31, 33, 35, 40, 41 (2x/jaar), 53, 56, 63 (incl. HW), 67 (incl. HW), 69, 72 en 73
deurautomaten/schuifdeur - onderhoud	71	€ 757	
garage rolhek - keuring en onderhoud	40	€ 379	
hydrofoor - onderhoud	67	€ 293	
hydrofoors - onderhoud (2x)	63	€ 586	
legionella - periodiek OH controle keerkleppen + watermonsters	301	€ 1.581	
liftkeuringen (Aboma)	1	€ 4.798	cpl 31, 40, 46, 53, 56, 57, 63, 67, 70, 71, 73, 301 en 303
liftonderhoud (Kone)	1	€ 5.849	cpl 40, 56, 57, 70 en 71
liftonderhoud (MO2)	1	€ 15.192	cpl 31, 46, 53, 63, 67, 73, 301 en 303
noodverlichting - controle en herkeuring	1	€ 9.315	in cpl 31, 40, 41, 53, 56, 57, 63, 67, 69, 70, 73, 97, 301, 302 en 303
CV/WP/BP+/zonneboiler/WW-Boiler incl. anode wisseling - onderhoud	1	€ 168.844	
MV/WTW/BP+/climarad - onderhoud	1	€ 37.990	
All-in contract - van der Weerd - WP/dakvent./hydrofoor/wtw/boiler/vloerverw. - onderhoud	70	€ 14.143	
All-in contract - van der Weerd - E-rad/thermost./Hydrofoor/E-boilers/WTW/noodverlichting - onderhoud	71	€ 4.443	
All-in contract - van Wijnen - WP/WTW - onderhoud	74	€ 5.208	
pompinstallatie - controle en schoonmaken pompput	31	€ 215	
pompinstallatie - controle en schoonmaken pompput en 2x draingoot	40	€ 358	
schoonmaakwerk incl glasbewassing	1	€ 2.736	cpl 30, 46 en 57 - excl. servicekosten
tuinonderhoud - de Hondsdraf	1	€ 6.079	cpl 57, 63, 71 en 74 - excl. servicekosten
tuinonderhoud - RegioGroen	1	€ 25.368	servicekosten
vrijloopdrangers voordeuren - keuring	67	€ 593	voordeuren van Langoot 4, 16, 22, 28, 34, 40 en 46
wegdekverwarming inrit - keuring en onderhoud	40	€ 367	
Planmatig onderhoud - bouwkundig			
beschoeiing vervangen	30	€ 46.509	Waterlelie
dakbedekking en goten vervangen	33	€ 58.231	
flora & fauna - onderzoek vooraf bij renovatie en plaatsen nest-/vleermuiskasten	1	€ 36.339	o.a. cpl 7, 15 en 45
galerijafwerking vervangen incl betonherstel en sauswerk	73	€ 93.019	
zonwering vervangen	53	€ 42.190	screens
zonwering vervangen	303	€ 16.017	screens
Planmatig onderhoud - schilderwerk			
schilderwerk GB	44	€ 9.278	i.c.m. vervangen HGKR voor HR++
Planmatig onderhoud - energetisch verbeteren			
vervangen enkel HGKR voor HR++ HGKR of vast glas met ZR-rooster	20	€ 8.868	
vervangen enkel HGKR voor HR++ HGKR of vast glas met ZR-rooster	21	€ 4.837	
vervangen enkel HGKR voor HR++ HGKR of vast glas met ZR-rooster	44	€ 3.628	i.c.m. Schilderwerk
EFG-woningen wegwerken	1		
vervangen houten vloeren voor compovloeren bij mutatie (en op verzoek)	1		
opname E-labels > 10 jaar	1		
Planmatig onderhoud - installatie			
CV-ketels vervangen	1	€ 232.454	ca. 105 CV ketels
MV en WTW vervangen	1	€ 86.758	stelpost 1/16 deel/jaar
rookmelders vervangen	58	€ 3.783	230V
rookmelders vervangen	66	€ 61	230V
verlichting vervangen	35	€ 1.258	algemene verlichting
warmtepomp - aanpassingen, verbeteren & advieskosten coll. WP en woninginstallatie	56	€ 24.805	
Planmatig onderhoud - installatie - liften			
liftreparaties - conform planning liftbedrijf incl. aanpassen interface/slv van 2G naar 4G - MO2	31	€ 29.642	
liftreparaties - conform planning liftbedrijf incl. aanpassen interface/slv van 2G naar 4G - Kone	40	€ 24.613	
liftreparaties - conform planning liftbedrijf incl. aanpassen interface/slv van 2G naar 4G - MO2	46	€ 11.720	
liftreparaties - aanpassen interface/slv van 2G naar 4G - MO2	53	€ 2.356	icm PO van 2024
liftreparaties - conform planning liftbedrijf incl. aanpassen interface/slv van 2G naar 4G - Kone	56	€ 23.373	
liftreparaties - aanpassen interface/slv van 2G naar 4G - Kone	57	€ 1.178	
liftreparaties - conform planning liftbedrijf incl. aanpassen interface/slv van 2G naar 4G - MO2	63	€ 17.361	
liftreparaties - aanpassen interface/slv van 2G naar 4G - MO2	67	€ 1.178	
liftreparaties - aanpassen interface/slv van 2G naar 4G - MO2 - icm OH van 2024 in Q1 van 2025	303	€ 1.178	icm PO van 2024
Planmatig onderhoud - op verzoek (BKT)			
Keukens	1	€ 225.273	
badkamer (en toilet)	1	€ 243.747	
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud	1	€ 795.199	
Mutatie onderhoud			
Mutatie onderhoud	1	€ 429.486	
Leefbaarheid			
VVE			
VVE - bijdrage - cpl 29	29	€ 55.217	
VVE - bijdrage - cpl 46	46	€ 8.925	
VVE - bijdrage - cpl 55	55	€ 13.160	
VVE - bijdrage - cpl 58	58	€ 55.015	
VVE - bijdrage - cpl 61	61	€ 9.160	
VVE - bijdrage - cpl 62	62	€ 11.328	
VVE - bijdrage - cpl 66	66	€ 1.168	
VVE - bijdrage - cpl 68	68	€ 15.207	
VVE - bijdrage - cpl 97	97	€ 4.019	