



Meerjarenbegroting & Activiteitenplan

2024-2033

Goedgekeurd en vastgesteld 30 november 2023

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3
Activiteitenplan	4
De ambitie en opgave in één oogopslag	4
Organisatieontwikkeling	6
Activiteitenplan Wonen	8
Activiteitenplan Vastgoed	12
Nieuwbouw de komende jaren	17
Overige uitgangspunten begroting	19
Meerjarenbegroting 2023 - 2033	22
Ontwikkeling woningvoorraad	22
Winst- en verliesrekening inclusief toelichting (bijlage A)	23
Balans (bijlage B)	27
Kasstroomprognose (bijlage C)	29
Kengetallen (bijlage D)	30
Risicoparagraaf	37
Bijlagen Meerjarenbegroting	40
A: Winst en verliesrekening	40
B: Balans	41
C: Kasstromen	42
Bijlage 2: uitvoeringsplan onderhoud en verbetering 2024	43

Leeswijzer

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

- Activiteitenplan 2024-2033
- Overige uitgangspunten voor de meerjarenbegroting 2024-2033
- Toelichting op de cijfermatige gegeven meerjarenbegroting 2024-2033
 - Winst- en Verliesrekening 2024-2033
 - Balans 2024-2033
 - Liquiditeitsprognose 2024-2033
 - Kengetallen 2024-2033
 - Uitvoeringplan onderhoud en verbetering 2024
- Toelichting op de begrotingsscenario's
- Risicobeheersing

De beleidsvoornemens voor 2024-2033 zijn uitgewerkt in het activiteitenplan. Daarin zijn de prestatieafspraken verwerkt, die we met gemeente en huurdersorganisaties maken voor 2024. De meerjarenbegroting is de financiële vertaling van het activiteitenplan.

De uitgangspunten voor de meerjarenbegroting zijn in een notitie 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 hebben we ook een aantal begrotingsscenario's gemaakt, waarvan de uitkomsten toelichten. Deze scenario's bieden inzicht in de gevoeligheid van de uitkomsten.

Op basis van de begroting 2024 is het treasuryjaarplan 2024 opgesteld met de voorgenomen treasury activiteiten in 2024.

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. 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 400 nieuwe woningen.

In 2023 hebben we 20 nieuwe woningen opgeleverd. We hebben plannen voor de bouw van 117 woningen en een woonzorg gebouw met 30 wooneenheden voor de komende drie jaar. We willen in de daaropvolgende jaren nog ongeveer 250 woningen bouwen.

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.

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 gaan we woningdelen beter mogelijk maken.

We hebben afspraken gemaakt over een beheerste 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 2024 een stevige huurstijging van 5,3%.

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.

Dat doen we tegen de achtergrond van een groeiende maatschappelijke en economische onzekerheid. Of en in welk tempo we onze plannen kunnen realiseren hangt af van de maatschappelijke en economische ontwikkeling. Dat betekent dat we bij de vormgeving van onze plannen er rekening mee houden dat we ze ook kunnen of moeten bijstellen.

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. We gaan met vertrouwen als zelfstandige, kleinschalige organisatie verder. We zijn er van overtuigd dat we de volkshuisvestelijke opgave en ambitie de komende jaren waar kunnen maken. Daarvoor is een verdere kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de organisatie noodzakelijk. De eerste stappen hebben we al gezet.

We zijn ons er van bewust dat we dat niet alleen kunnen, en dat samenwerking noodzakelijk is. Samenwerking met bewoners, met ketenpartners en met collega-corporaties.

We hopen dat we begin 2024 ons team weer compleet hebben en de vacatures hebben ingevuld. Voor de extra inzet bij projectontwikkeling zijn we de samenwerking met een externe partij aangegaan. In onze begroting hebben we ruimte vrijgemaakt om tijdelijke versterking van het team mogelijk te maken.

Met een aantal kleinere corporaties in de regio werken we samen op ICT gebied.

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

De prestatieafspraken maken we samen met de gemeente, huurdersorganisaties en Woonwaard. Per 1 januari 2022 is de nieuwe gemeente Dijk en Waard een feit. Het nieuwe college heeft een coalitieakkoord gepresenteerd met de titel Meedoen in Dijk en Waard. De gemeente werkt dit onder meer uit in een omgevingsvisie en visies op wonen, woonzorg en warmtetransitie. Vanaf volgend jaar willen we komen tot meerjarige prestatieafspraken op basis van de Nationale Prestatieafspraken en de visiedocumenten van Dijk en Waard.

Er zijn 3 aandachtsgebieden, te weten; betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid, wonen en zorg. Op alle 3 de aandachtsgebieden hebben wij veel te bieden maar verwachten we ook veel van de gemeente. Het verkrijgen van grondposities, een aandeel van minimaal 30% sociale huur, een woonzorgvisie met aandacht voor geclusterde woonvormen en een duidelijke koers voor de warmtetransitie.

We hebben voor komend jaar de jaarlijkse prestatieafspraken geactualiseerd en deze zijn verankerd in ons activiteitenplan.

Hoe gaan we om met de risico's

Dit activiteitenplan en deze begroting zijn met veel onzekerheden omgeven. De hoge inflatie werkt door in de kosten voor onderhoud en nieuwbouw. De sterk gestegen energielasten betekenen dat het wonen voor veel bewoners fors duurder is. De betaalbaarheid van het wonen staat voor een groeiende groep huurders onder druk. Ook zien we dat de rente het afgelopen twee jaar gestegen is. Dat betekent dat de kosten voor het lenen van geld hoger zijn.

Daar staat tegenover dat de opgave voor woningcorporaties en ook voor Woonstichting Langedijk groter is. We hebben afspraken gemaakt om extra bij te dragen aan het bouwen van nieuwe woningen en de verduurzaming van de woningvoorraad te versnellen. Tegelijkertijd leveren we een bijdrage aan de betaalbaarheid door de huurverhoging de komende jaren te beperken en voor de laagste inkomens hebben we de huur verlaagd.

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.

Voor de begroting brengen we een aantal scenario's in beeld:

- Scenario met enkel de investeringsverplichtingen op basis van interne projectbesluiten
- Scenario met een huurontwikkeling cf. prijsinflatie
- Scenario met een rentevoet op basis van rentescenario van Thesor (september 2023) voor de periode 2024-2033
- Scenario met huurontwikkeling cf. prijsinflatie en het hogere rentescenario met enkel de investeringsverplichtingen
- Scenario met een halvering van de nieuwbouwpogave in 2026-2030
- Scenario met 15 verkopen per jaar i.p.v. 10 verkopen.

Dat kan betekenen dat wij onze groeiverwachting van 400 woningen in de periode tot 2033 moeten verlagen. We sturen er op dat we voldoende middelen hebben om de noodzakelijke aanpassingen in de bestaande woningvoorraad te doen.

Activiteitenplan Wonen

Er gebeurt veel op het gebied van wonen. Landelijke prestatieafspraken, regionale woondeals, afschaffen van de verhuurdersheffing, de bouwopgave, maar ook de stijgende energieprijzen, de inflatie en de daarbij behorende zorgen over de betaalbaarheid, of het vinden van een geschikte woning. Met het team wonen gaan we er komend jaar alles aan doen om de zorgen zoveel mogelijk weg te nemen, huurders te begeleiden met onze visie over de klant in het vizier.

Verhuur

De vraag naar sociale huurwoningen in onze regio blijft onverminderd groot. Het is dus van groot belang dat we nieuwe woningen aan de voorraad toevoegen. Tot en met 2026 gaan we 117 nieuwbouw woningen verhuren. Met nieuwe spelregels maken we het makkelijker voor huurders om naar een woning die beter bij hun behoefte past te verhuizen. Uitgangspunt is nog altijd om jaarlijks minimaal 100 woningen aan te bieden.

Vergroten beschikbaarheid

- *Woningdelen*

In 2022 zijn we gestart met een pilot woningdelen. We gaan hier mee door. We gaan huurders voorlichten en ondersteunen bij het gedeeltelijk verhuren van woningen en willen de komende vijf jaar 10 woningen kamer gewijs verhuren of splitsen.

- *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.

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 2024 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*

Wij blijven onze bijdrage leveren aan het huisvesten van statushouders vanuit de gemeentelijke taakstelling. We verwachten dat deze taakstelling in 2024 ongeveer gelijk zal zijn als in 2023.

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 jaar 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.

Huurbeleid

We willen begin 2024 ons huurbeleid geactualiseerd hebben. Daarnaast zorgt nieuwe wet- en regelgeving ervoor dat het herzien van ons huurbeleid onvermijdelijk is. Uitgangspunten voor het huurbeleid zijn:

- Jaarlijkse huurverhoging cf. maximale huursomstijging; in 2024 en is deze een 0,5% lager dan de gemiddelde loonontwikkeling en komt in 2024 uit op 5,3%
- Voor alle huurders een gelijk huurverhogingspercentage
- We stellen nieuwe normhuren vast, waarbij de volgende verdeling van ons woningaanbod leidend is:
 - 60% onder de lage aftoppingsgrens (€ 647)
 - 85% onder de hoge aftoppingsgrens (€ 693)
 - 100% onder de liberalisatiegrens (€ 808)
- 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.

Wonen

De huurdersdag en de wijkdagen zijn een groot succes. We gaan komend jaar huurders op buurtniveau benaderen en in kleinschalige projecten betrekken. 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 in 2024 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 gaan, net als in 2022, een huurdersdag organiseren. Alle huurders worden hiervoor uitgenodigd en we gaan in gesprek over diverse onderwerpen.
- Buurtdagen: in 2024 hebben we 4 buurtbezoeken of buurtbijeenkomsten gepland. We zijn in de wijk aanwezig en kijken wat er nodig is. Wellicht een hovenier, een afvalcontainer of een luisterend oor. Het gaat erom dat bewoners ons op een laagdrempelige manier kunnen benaderen.
- Informatiemarkt: Samen met de SVNK-collega's organiseren we een informatiemarkt voor senioren over toekomstige woonwensen en hoe je daar op voor te bereiden.
- We gaan bewoners met een huurachterstand eerder 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 2024 voortgezet.
- 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 digitale nieuwsbrief.
- We zoeken de hulp van vrijwilligersorganisaties zoals Wonen Plus Welzijn, zodat we bewoners die een extra steuntje kunnen gebruiken, tegemoet kunnen komen.
- De resultaten van het woonbelevingsonderzoek uit 2023 verwerken we in de complexplannen.
- De wijkbeheerder voert kleine klusjes en werkzaamheden uit.
- De wooncoach gaat bewoners actief benaderen om met hen in gesprek te gaan over het wonen, betalen van de huur en verhuizen.

Verkoop

Het afgelopen jaar hebben we dalende verkoopprijzen gezien. In de tweede helft van dit jaar zijn verkoopprijzen gelijk gebleven en we verwachten dat ze de komende jaren verder stijgen met de inflatie.

- We gaan ervan uit dat we tot en met 2033 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 2033 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.

- We gaan in 2024 ons verkoopbeleid actualiseren. De verkoopvijver (de voorraad woningen die verkocht kunnen worden) verruimen we tot tussen de 400 en 500 woningen. Dit zijn huurwoningen en terug te kopen koopgarantwoningen. De bewoners van woningen uit de verkoopvijver krijgen de mogelijkheid hun woning te kopen.

Om te beginnen een aantal jaartallen wat betreft de opgave en ambitie:

In **2026** is een duurzamer alternatief i.p.v. een cv-ketel voor het opwekken van warmte de nieuwe standaard voor eengezinswoningen. Dit betekent in de praktijk een hybride warmtepomp, een volledig elektrische warmtepomp of een aansluiting op het warmtenet.

Vanaf **2028** is het verhuren van woningen met label E, F en G 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.

In de Nationale Prestatieafspraken zijn doelstellingen opgenomen voor het aantal woningen dat in 2030 toekomst klaar geïsoleerd zijn en het aantal woningen dat van het gas af is.

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.

Planmatig Onderhoud

In 2024 heeft Woonstichting Langedijk diverse planmatige onderhoudsprojecten ingepland;

Schilderwerk hebben we gepland voor:

Oudkarspel

Cpl 30 Fonteinkruid en Waterlelie

grote beurt met kleurwijziging

Cpl 56 Beekpunge

grote beurt

Noord-Scharwoude

Cpl 6 Narcissenstraat e.o.

grote beurt

Cpl 34 Oosterstraat

grote beurt

Cpl 251 Garageboxen narcissenstraat e.o.

grote beurt

Broek op Langedijk

Cpl 24 Mayersloot

bijwerk beurt

Cpl 42 Pr. Margrietstraat en Irenestraat

grote beurt met kleurwijziging

Cpl 46 Keppelsloot

grote beurt

Bouwkundig onderhoud hebben we gepland voor;

Noord Scharwoude

Cpl 10 A. van Saksenstraat

vervangen dakbedekking platte daken

Cpl 16 Hooiakker en Weidemolen

herstel en deels vervangen voegwerk

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 2024 hiervoor € 927.000 als budget gereserveerd en werkafspraken gemaakt met een gespecialiseerde aannemer. De voorwaarden zijn te vinden op onze website.

CV-installaties vervangen

We vervangen ca. 113 gasgestookte CV HR 107 ketels waarbij wij uitgaan van een levensduur bij goed onderhoud van minimaal 16 jaar. Dit is waarschijnlijk het laatste jaar waarin we cv-ketels vervangen zonder Hybride warmtepompen. Vanaf 2025 gaan we hybride warmtepompen in onze woningen plaatsen. Momenteel monitoren we de in 2022 en 2023 geplaatste Hybride warmtepompen.

Het jaar 2024 gaan we ons oriënteren op de inkoop en uitrol van hybride warmtepompen. Vanaf 2025 starten we met het plaatsen van hybride warmtepompen in onze eengezinswoningen. (*)

Ook gaan in 2024 verder onderzoek doen per complex en referentie woningen of de bestaande radiatoren in het meetvertrek geschikt zijn voor een aanvoertemperatuur van 55 graden. Hiermee kunnen we bepalen of vervanging van het warmteafgifte systeem met traditionele radiatoren noodzakelijk is.

Bij vervanging van de cv-ketels treffen we extra maatregelen om het energie verbruik en CO2 uitstoot te verlagen:

- De cv-installatie gaan we “waterzijdig” inregelen.
- De cv-leidingen in onverwarmde vertrekken worden geïsoleerd.
- We maken een elektrisch aansluitpunt voor koken in de keuken.

*De gemeente Dijk en Waard publiceert in het eerste kwartaal van 2024 haar transitievisie warmte. Mogelijk dat voor een aantal wijken in Noord, - en Zuid-Scharwoude voor 2035 een aansluiting op het HVC warmtenet wordt verwacht. Is dat het geval dan zullen we in die wijken en complexen geen hybride warmtepompen plaatsen, maar starten met het voorbereiden van de aansluiting op het warmtenet.

Dagelijks onderhoud en Mutatie onderhoud

Het budget voor dagelijks onderhoud is € 515,-- per woning per jaar.

Het budget voor mutatie onderhoud is € 276,-- per woning per jaar.

Verduurzamen van onze woningen

In 2024 willen we onze duurzaamheidsvisie met strategieën afronden. We stemmen dit af op de Transitie Visie Warmte van gemeente Dijk en Waard. De doelstellingen voor de komende 10 jaar zijn:

- Geen E/F/G-label woningen in de voorraad in 2028
- Aanpak van de C- en D-label woningen; in 2033 alle woningen minimaal een B-label en overwegend een A-label of beter;
- Voor 2033 hebben alle eengezinswoningen een hybride-warmtepomp, tenzij ze voor 2035 worden aangesloten op het warmtenet
- In een woning van Woonstichting Langedijk wordt elektrisch gekookt.
- Alle woningen – ook de appartementen – hebben zonnepanelen.

De volgende strategieën houden wij aan betreft het verduurzamen van ons woningbezit van 2024 tot 2033:

Vloeren

Houten vloeren vervangen we door een geïsoleerde composietvloer bij;

- Bij mutatie
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners. Voorwaarde dat tijdelijke woonruimte, verhuizing inboedel en stoffering voor rekening van de bewoners is.

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

- Mutatie
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners.

Gevelisolatie

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

Beglazing

HR glas is voor ons gehele woningbezit de minimale basiskwaliteit. In woningen waar nu nog geen HR-glas zit vervangen we de beglazing met HR++ glas op de volgende momenten

- Planmatig bij het schilderwerk van de kozijnen
- Planmatig bij het vervangen van de kozijnen.
- Bij de kozijnen die vóór 2040 planmatig worden vervangen plaatsen we tussentijds géén nieuwe beglazing.

Dakisolatie

Binnen dakisolatie van de dakconstructie brengen we aan bij;

- Mutatie
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners.

Buiten dakisolatie van de dakconstructie brengen we aan als we de dakpannen planmatig gaan vervangen en er géén of matige isolatie aan de binnenzijde is aangebracht.

Zonnepanelen

Eengezinswoningen worden voorzien van 6 zonnepanelen bij;

- Mutatie
- Vraag gestuurd, op verzoek van bewoners in combinatie met dakisolatie (indien niet aanwezig)

Inmiddels heeft 90% van de eengezinswoningen zonnepanelen op het dak liggen.

Appartementen worden voorzien van 3, 4 of 5 zonnepanelen per woning (afhankelijk van de beschikbare ruimte op het gezamenlijke dak). Planmatig bieden we dit aan in 2023 en 2024.

- Per paneel rekenen we € 2,-- servicekosten aan onze huurders.

We overleggen met VVE's over het plaatsen van zonnepanelen voor onze appartementen in VVE's

Mechanische ventilatie

Een energiezuinige (gelijkstroom) mechanische ventilatie box is voor ons gehele woningbezit de minimale basiskwaliteit.

Bij vervanging plaatsen we een vraag gestuurd systeem:

- Mutatie.
- Individueel vervangen van de mechanische ventilatie box bij einde levensduur.

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, op verzoek van de bewoner
- Bij plaatsen hybride warmtepomp

Kierdichting

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

We doen dit bij;

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

In de meerjarenbegroting hebben we tot en 2033 een bedrag van € 15 miljoen gereserveerd voor investeringen in verduurzaming.

De ontwikkeling van de energielabels ziet er als volgt uit

Energielabel	2023	2024	2025	2026	2027	2028
A+++						
A++	20	20	31	177	217	257
A+	8	8	8	8	8	8
A	36	36	36	36	36	36
B	1.050	1.060	1.072	1.117	1.152	1.177
C	250	252	252	231	214	193
D	167	167	163	145	138	134
E	38	38	30	24	12	12
F	9					
G	1					
G	1					
Eindtotaal	1580	1581	1592	1738	1777	1817

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.

We ontwikkeling van de isolatie van de woningen voor de komende jaren is onderstaand opgenomen.

Isolatie	2023	2024	2025	2026	2027	2028
onvoldoende geïsoleerd	466	456	445	400	364	339
Toekomstklaar (isolatiestandaard)	370	370	381	527	567	607
Toekomstklaar (vergaand geïsoleerd)	548	558	570	615	650	675
Gereed voor aansluiting MT-warmtenet	196	196	196	196	196	196
Eindtotaal	1.580	1.580	1.592	1.738	1.777	1.817

De ontwikkeling van het aardgasvrij maken van woningen is als volgt

Aardgasvrij	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(geen)	1.360	1.278	1.279	1.279	1.278	1.278
Warmtenet	196	196	196	196	196	196
Volledig elektrische warmtepomp	84	84	95	241	281	321
Anders	22	22	22	22	22	22
Eindtotaal	1.580	1.580	1.592	1.738	1.777	1.817

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 thuishrijven. Tot 2033 is de ambitie om ongeveer 400 nieuwbouwwoningen te realiseren.

Onze actuele projectenportefeuille ziet er als volgt uit

Projectenlijst Woonstichting Langedijk	aantal							realisatie jaar				
	sep-23	mgw 3k	mgw 2k	studio	egw	egw gr	zorg	2023	2024	2025	2026	na 2026
Uitvoering												
De Klamp HHW					12	8		20				
Vorbereidingsfase												
L. Bogtmanstraat Oudkarspel		7	4							11		
Hugo's Tuin Vaandel zuid HHW Philadelphia							30			30		
Ontwikkelfase												
Gildestraat HHW		60	35	10							105	
Aquisitie												
Rodeo locatie Broek op Langedijk		4	6	6							16	
Vaandel zuid HHW					15							15
Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude		60	60		30						30	120
Langedijk West												p.m.
Nog te acquireren												p.m.
		131	105	16	57	8	30	20	0	41	151	135
		347										347

Voor de begroting en de prestatieafspraken hanteren we de volgende uitgangspunten

2025	realisatie plannen Bogtmanstraat; Vaandel Zuid (Philadelphia)
2026	realisatie project Gildestraat
2026 – 2030	realisatie 200 woningen in nog te acquireren projecten
2031 – 2035	realisatie 100 woningen in nog te acquireren projecten
Na 2035	gemiddeld 10 woningen per jaar

Vorbereidingsfase

J. Bogtmanstraat in Oudkarspel

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. Planning is om medio 2024 te starten met de bouwwerkzaamheden. De woningen leveren we op in 2025

Gildestraat in Heerhugowaard

De Gildestraat locatie is de toegangsweg naar een nieuwe woonwijk "de Scheg", onderdeel van het masterplan stationsgebied Heerhugowaard. We hebben met de gemeente een overeenkomst gesloten voor deze locatie. We hebben Van Wijnen Heerhugowaard geselecteerd voor het ontwerp en de realisatie van het project. We gaan hier 105 appartementen bouwen in een mix van studio's, en twee- en driekamerwoningen bouwen.

Voor eind 2023 start de bestemmingsplanprocedure. Wij verwachten eind 2024 te kunnen starten met de bouw. De oplevering van de woningen kan dan in het 1^e kwartaal van 2026 plaatsvinden.

Haalbaarheidsfase

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.

Aquisitie en overige ontwikkelingen

- Rodeo locatie Broek op Langedijk, Vink bouw is hier de ontwikkelaar wij voeren met hen oriënterende gesprekken voor afname deel sociale huur het betreft ca 16 woningen
- Vaandel zuid HHW, met gemeente Dijk en Waard hebben wij een programma gedeeld betreft de eventuele afname van ca. 15-20 sociale huurwoningen. We spreken met gemeente Dijk en Waard af om dit door middel van een anterieure overeenkomst met de betrokken ontwikkelaar vast te leggen.
- Oostrand Noord-Scharwoude, gemeente Dijk en Waard werkt aan een stedenbouwkundig plan voor dit gebied. Wij zitten inmiddels aan de gesprekstafel. In het gebied worden 30% sociale huurwoningen gebouwd in een periode van tien jaar. Wij verwachten hier tussen de 120 en 150 woningen te kunnen bouwen.
- Wij richten ons verder op inbreidingsmogelijkheden in de kernen van Langedijk

Woningbeheer klantvisie

- Participatie: in 2024 hebben we een rustig jaar ingepland betreft planmatig onderhoud. Het betreft vooral schilderwerk. We beiden bij een aantal complexen kleurkeuzes aan voor het schilderwerk, we betrekken onze huurders daar tijdig bij betreft uitvoering en wensen.
- 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.
- Huurders blijven informeren en begeleiden daar waar we hybride warmtepompen hebben geplaatst.

Overige uitgangspunten begroting

Looptijd begroting

We stellen een begroting op met een looptijd van 10 jaar.

Parameterset begroting en dPi

Op 31 juli is de parameterset voor de dPi gepubliceerd door de AW. Wij hanteren deze parameterset bij onze meerjarenbegroting, zowel bij het ramen van inkomsten en uitgaven als voor de waardering (marktwaarde en beleidswaarde). Net als vorig jaar toetsen we de parameterset in september aan de MEV (Macro Economische Verkenning) van het Centraal Planbureau.

Prijsinflatie							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
dPi begroting 2023	8,00%	4,20%	2,40%	1,70%	1,30%	1,40%	
jaarrekening 2022	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
dPi begroting 2024		4,70%	3,10%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%
verschil 2024-2023		0,50%	0,70%	1,20%	0,90%	0,40%	3,70%
Looninflatie							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
dPi begroting 2023	2,80%	3,90%	2,90%	2,20%	1,90%	2,00%	
jaarrekening 2022	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
dPi begroting 2024		5,60%	4,80%	3,70%	2,70%	2,50%	2,30%
verschil 2024-2023		1,70%	1,90%	1,50%	0,80%	0,50%	6,40%
huurontwikkeling							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
dPi begroting 2023		2,30%	3,40%	2,40%	1,70%	1,30%	
jaarrekening 2022		2,40%	3,20%	2,80%	2,00%	2,00%	2,00%
dPi begroting 2024			5,10%	4,30%	2,90%	2,20%	1,80%
verschil 2024-2023			1,70%	1,90%	1,20%	0,90%	5,70%
bouwkostenontwikkeling							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
dPi begroting 2023	8,00%	4,50%	1,40%	2,10%	2,00%	2,20%	
jaarrekening 2022	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
dPi begroting 2024		5,00%	3,00%	2,50%	2,30%	2,30%	2,30%
verschil 2024-2023		0,50%	1,60%	0,40%	0,30%	0,10%	2,90%
rentevoet DAEB							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
dPi begroting 2023	2,45%	2,30%	2,20%	2,15%	2,15%	2,15%	
dPi begroting 2024		3,45%	2,95%	2,75%	2,65%	2,55%	2,55%
verschil 2024-2023		1,15%	0,75%	0,60%	0,50%	0,40%	0,68%

Ten opzichte van de huidige begroting moeten we rekening houden met een hogere kostenontwikkeling. Daar staat tegenover dat ook de huurontwikkeling sterker stijgt. Het verschil tussen huurontwikkeling en prijsinflatie is in 2024 en 2025 in totaal 1,6%. In die jaren stijgen de huren sterker dan de inflatie. Gevolg van de NPA om de hoge inflatie in 2022 niet direct door te laten werken in een huurstijging.

Op basis van de CPB-ramingen bij de prinsjesdagstukken is de verwachting voor de looninflatie bijgesteld naar 5,8% in 2023 en 5,6% in 2024, voor de prijsinflatie is de verwachting 3,9% voor 2023 en 3,8% voor 2024. Daarmee komt de

loonontwikkeling en de daarvan afgeleide huurontwikkeling 1% hoger uit dan in de parameter set van de AW. Wij sluiten bij de begroting aan op de laatste raming van het CPB.

Voor de loonkosten in 2024 sluiten we aan op de stand van zaken rond de CAO-onderhandelingen in de sector. Het bod van de werkgevers is inmiddels 8% loonsverhoging, de bonden vragen rond de 13%. Vooralsnog houden wij in de begroting rekening met een loonstijging van 10%.

De verwachting van de rentevoet ligt gemiddeld 0,68% per jaar hoger. De verwachting laat wel een geleidelijke daling van de rentevoet zien vanaf 2024.

Bij de begroting moeten we aangeven hoe de ontwikkeling is van de labels. Richting is dat het aantal E/F/G labels in 2024 nihil is. Het aantal C en D labels willen we in twee jaar terugbrengen tot minder dan 50. De nieuwbouwwoningen die wij opleveren hebben minimaal een A+-label. Verder moeten we aangeven hoeveel woningen we naar de standaard brengen en hoeveel woningen van het gas af.

Het Normenkader

Op 15 juli 2021 hebben AW en WSW een gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Dit normenkader is nog steeds van kracht.

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	85%	75%	85%
Solvabiliteit	15%	40%	15%
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)			70%

Tabel 1: ratio's en grenswaarden

Vorig jaar heeft Woonstichting Langedijk op basis van dit normenkader vastgesteld welke signaalwaarde wij hanteren bij onze financiële sturing.

	ICR	LTV	Solvabiliteit	Dekkingsratio	Onderpandratio	lening vs kasstroom
norm AW/WSW	1,40	85%	15%	70%	70%	
ratio's jaarrekening 2022	1,65	43,1%	47,8%	30,3%	30,6%	
signaalwaarde begroting 2024	1,51	80%	15%	70%	70%	40,00

De uitgangspunten voor dit normenkader zijn als bijlage toegevoegd.

Uitgangspunten voor de begroting

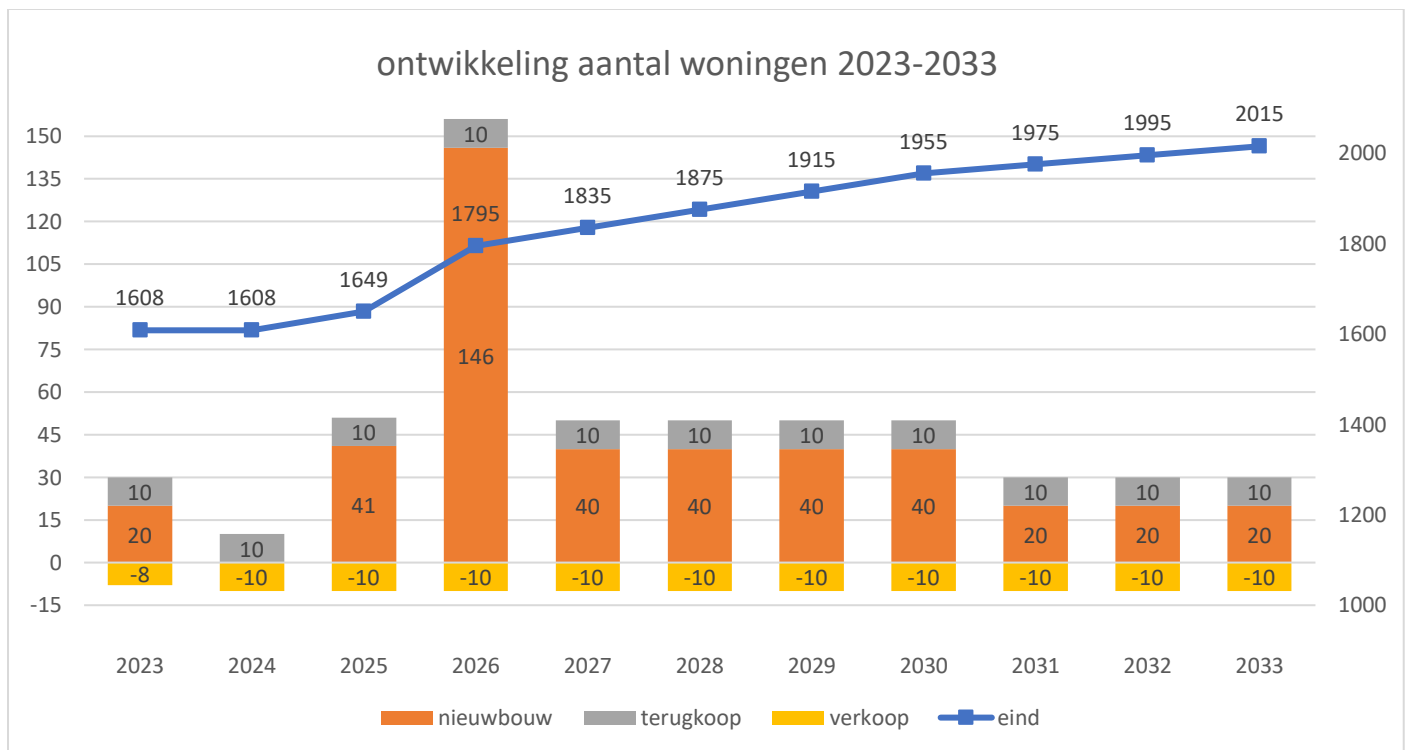
De meerjarenbegroting is opgebouwd op basis van de volgende gegevens.

- basis is de verwachte woningvoorraad per 31-12-2023, inclusief een aanname over de mutaties (aankopen en verkopen) in het 4^e kwartaal 2023,
- huurgegevens (feitelijke huur) per 1 oktober 2023; de normhuur is gebaseerd op het nieuwe huurbeleid conform vaststelling normhuren vanaf 1 januari 2023
- bedrijfskosten en zakelijke lasten op basis van jaarrekening 2022 en 8-maandsrapportage 2023 en aanpassingen voor begroting 2024;
- investerings- en desinvesteringsprogramma cf. Procesdocument begroting memo notitie 025 dd. 6 juni 2022, geactualiseerd 15 september 2022

- onderhoudskosten op basis van een doorlopende geactualiseerde meerjarige onderhoudsprognose 2024-2073;
- De parameters van AW conform de Leidraad economische parameters dPi 2023 zijn gevolgd en geactualiseerd op basis van de MEV 2024

Ontwikkeling woningvoorraad

Onze inzet is om de woningvoorraad de komende 10 jaar met ongeveer 25% te laten groeien naar 2015 woningen in 2033. 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 de eerste drie jaar. Na 2030 hebben we minder mogelijkheden om te groeien omdat we dan onze financiële grenzen naderen.

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
resultaat na belastingen	8.871	8.272	10.324	9.044	5.034	3.524	3.590	6.051	6.755	8.502	10.417
belastingen	849	1.029	1.189	1.539	1.539	1.489	1.859	1.789	1.708	2.023	2.063
waardeverandering vastgoedportefeuille	-5.324	-5.950	-7.847	-5.617	-1.999	-928	87	-3.156	-3.954	-4.620	-6.597
<i>resultaat voor belastingen en waardeverandering vastgoedportefeuille</i>	4.396	3.350	3.666	4.966	4.574	4.085	5.535	4.684	4.509	5.905	5.883
overige organisatiekosten	478	654	698	705	743	773	805	838	874	898	929
leefbaarheidskosten	192	203	208	212	218	223	229	236	242	249	256
resultaat verkoop	-2.025	-968	-881	-945	-829	-876	-897	-706	-1.207	-1.172	-1.152
<i>resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten</i>	3.040	3.239	3.691	4.938	4.705	4.205	5.673	5.052	4.418	5.880	5.916
financiële baten en lasten	2.135	2.566	2.958	3.357	3.640	3.900	4.246	4.570	4.833	4.918	5.076
resultaat vastgoedexploitatie exclusief financiële baten en lasten	5.175	5.805	6.648	8.295	8.345	8.105	9.919	9.622	9.251	10.798	10.992

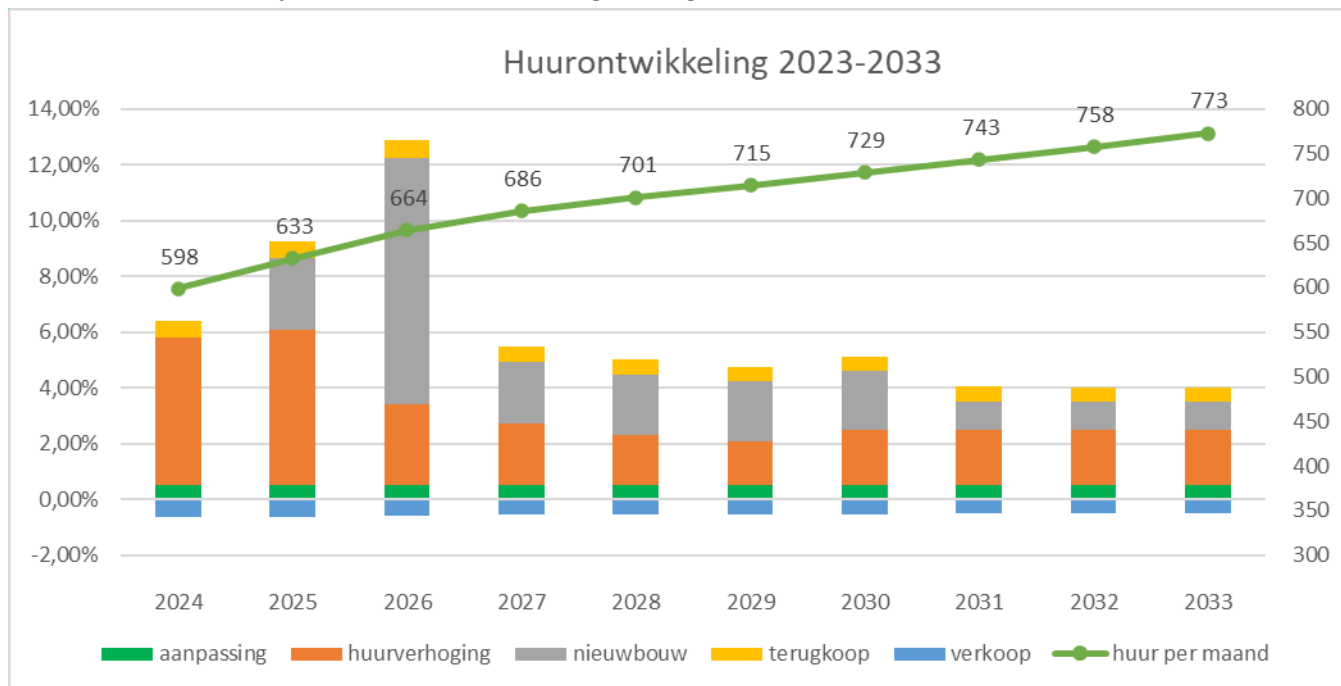
De waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille bestaan uit de autonome ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat (stijgt met het inflatiepercentage) en de onrendabele top op investeringen.

De financiële baten en lasten stijgen sterk. 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. In 2024 en 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:



In de komende jaren volgt de jaarlijkse huurverhoging de cao-loonontwikkeling. Het effect van het aanpassen van de huur bij verhuizing is jaarlijks 0,5%. Verder stijgt de huur door nieuwbouw en het saldo van terugkopen en verkopen.

De gemiddelde huur per maand is in 2024 € 598,-, deze stijgt in tien jaar tot € 773,- in 2033. De netto huuropbrengsten nemen toe van € 11,3 miljoen in 2024 naar € 18,9 miljoen in 2033, een stijging van 67%.

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 € 515,- en € 276,- 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 2024-2033 zijn de onderhoud en verbeteringsuitgaven (exclusief prijsindexatie en exclusief toegerekende organisatiekosten) als volgt:

Rijlabels	Som van 2024	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
Niet planmatig onderhoud	€ 1.156.257	€ 1.156.257	€ 1.156.257	€ 1.156.257	€ 1.156.257	€ 1.156.257	€ 1.156.257	€ 1.156.257	€ 1.156.257	€ 1.156.257
NPO - Dagelijks onderhoud	€ 752.771	€ 752.771	€ 752.771	€ 752.771	€ 752.771	€ 752.771	€ 752.771	€ 752.771	€ 752.771	€ 752.771
NPO - Mutatie onderhoud	€ 403.485	€ 403.485	€ 403.485	€ 403.485	€ 403.485	€ 403.485	€ 403.485	€ 403.485	€ 403.485	€ 403.485
Planmatig onderhoud	€ 2.169.072	€ 2.281.258	€ 1.902.165	€ 2.610.908	€ 3.303.613	€ 2.171.632	€ 2.846.821	€ 3.623.738	€ 2.683.637	€ 3.063.668
Badkamer, keuken en toilet algemeen bouwkundig	€ 927.906	€ 952.160	€ 955.779	€ 955.779	€ 990.676	€ 1.001.607	€ 1.024.222	€ 1.034.173	€ 1.042.371	€ 1.112.025
Contractonderhoud	€ 0	€ 0	€ 0	€ 47.094	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planmatig onderhoud daken	€ 295.888	€ 300.318	€ 301.640	€ 296.430	€ 312.035	€ 297.861	€ 288.699	€ 306.281	€ 292.542	€ 310.520
Planmatig onderhoud gevels	€ 56.311	€ 42.910	€ 0	€ 145.071	€ 100.481	€ 56.785	€ 519.646	€ 912.018	€ 581.666	€ 831.637
Planmatig onderhoud Schilderwerk	€ 69.550	€ 56.788	€ 0	€ 39.637	€ 1.207.532	€ 46.735	€ 28.966	€ 437.325	€ 0	€ 0
planmatig onderhoud Verwarmingsinstallaties	€ 233.651	€ 262.725	€ 127.602	€ 455.640	€ 218.195	€ 209.459	€ 550.577	€ 346.448	€ 230.674	€ 114.739
planmatig onderhoud liftinstallaties	€ 251.242	€ 232.459	€ 216.492	€ 387.413	€ 179.331	€ 245.128	€ 85.298	€ 213.444	€ 130.550	€ 112.679
planmatig onderhoud overige installaties	€ 50.681	€ 146.306	€ 16.809	€ 0	€ 0	€ 19.329	€ 0	€ 44.963	€ 85.304	€ 44.963
Onderhoudsbijdrage Vereniging van Eigenaren	€ 81.693	€ 85.444	€ 81.693	€ 81.693	€ 93.215	€ 92.579	€ 147.265	€ 126.937	€ 118.380	€ 334.955
Duurzaamheidsinvesteringen	€ 398.206	€ 1.929.172	€ 1.998.858	€ 1.830.555	€ 1.208.633	€ 1.954.531	€ 2.161.419	€ 398.206	€ 857.810	€ 398.206
Duurzaamheidsinvesteringen	€ 398.206	€ 1.929.172	€ 1.998.858	€ 1.830.555	€ 1.208.633	€ 1.954.531	€ 2.161.419	€ 398.206	€ 857.810	€ 398.206
Eindtotaal	€ 3.723.535	€ 5.366.686	€ 5.057.280	€ 5.597.719	€ 5.668.502	€ 5.282.419	€ 6.164.497	€ 5.178.201	€ 4.697.704	€ 4.618.131

In een bijlage is het uitvoeringsplan voor 2024 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 kostentoerekening 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 verdeling loonkosten functioneel model		verhuur en leefbaarheid beheer	onderhoud	nieuwbouw &verbetering	verkoop	ov organisatie kosten	totaal
administrateur	24	8		10		6	24
Coordinator financiën	32					32	32
Coordinator vastgoed	34			12	16	6	34
Coordinator wonen	36	28	2			6	36
medewerker balie	48	40		8			48
opzichter	68			60	8		68
secrr/HRM/communicatie	32	15				17	32
woonconsulent	59	47	8			4	59
directeur	36	10			10	16	36
wijkbeheerder	36		24	12			36
							0
	405	148	34	102	34	4	83
							405

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 inhuur verdeelt over afdeling wonen en beheer voor totaal € 50.000
- Vergoeding RVC aangepast naar D-corporatie
- 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 € 10.000 per jaar;
- De Communicatie met huurders is in 2023 uitgebreid, een extra bewonersblad en maandelijkse nieuwsbrieven/kaartjes;

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 € 700.000 en € 1.200.000 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 huurontwikkeling cf. de leidraad.

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 € 202.000 (€ 126 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 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 bijna € 2,5 miljoen in 2024 naar ruim € 5,0 miljoen in 2033. Dit komt door de gestegen rente, die ingerekend is conform de leidraad economische parameter dPi 2023. 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 2024 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 € 1,0 miljoen in 2024 naar € 2,0 miljoen in 2033, een toename van 100%. Door de beperkte renteaftrek neemt de relatieve belastingdruk de komende jaren verder toe.

Balans (bijlage B)

We waarderen de woningen in de jaarrekening met behulp van het basismodel handboek waardering toegelaten instellingen op marktwaarde in verhuurde staat. De waarde van de woningen is de belangrijkste post in de balans. In de begrotingsperiode loopt het balanstotaal op van € 306 miljoen eind 2023 tot ruim € 461 miljoen eind 2033.

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 op de inflatie. De waarde van het sociaal vastgoed stijgt van € 267,0 miljoen begin 2024 naar € 430,8 miljoen eind 2033.

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 € 35,7 miljoen eind 2023 naar bijna € 25,7 miljoen eind 2033.

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 deze van € 1.400.000, oplopend tot € 2.000.000. 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 € 205 miljoen eind 2024 tot € 269,0 miljoen in 2033. Het overgrote deel van het eigen vermogen heeft een volkshuisvestelijke beklemming. Deze is € 125,3 miljoen in 2023 en loopt op tot € 208,2 miljoen in 2033. 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. Overigens is aangekondigd dat vanaf 2025 de opzet van de bepaling van marktwaarde en beleidswaarde verandert. Het is nog niet mogelijk een inschatting te maken van de effecten.

Voor de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde in de begroting is gebruik gemaakt van de leidraad economische parameters dPi 2023.

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 € 67,4 miljoen eind 2023 naar € 165,6 miljoen in 2033,

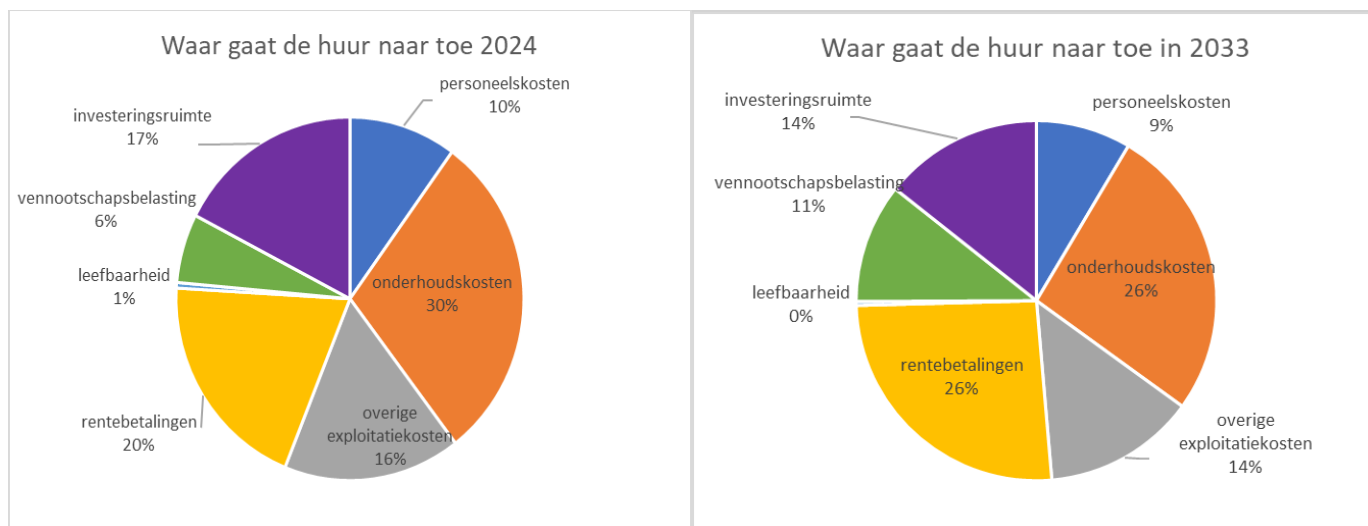
De verplichting inzake de Koopgarantwoningen daalt van € 33,2 miljoen naar € 23,3 miljoen.

Kortlopende vorderingen

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

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 2024 en voor 2033



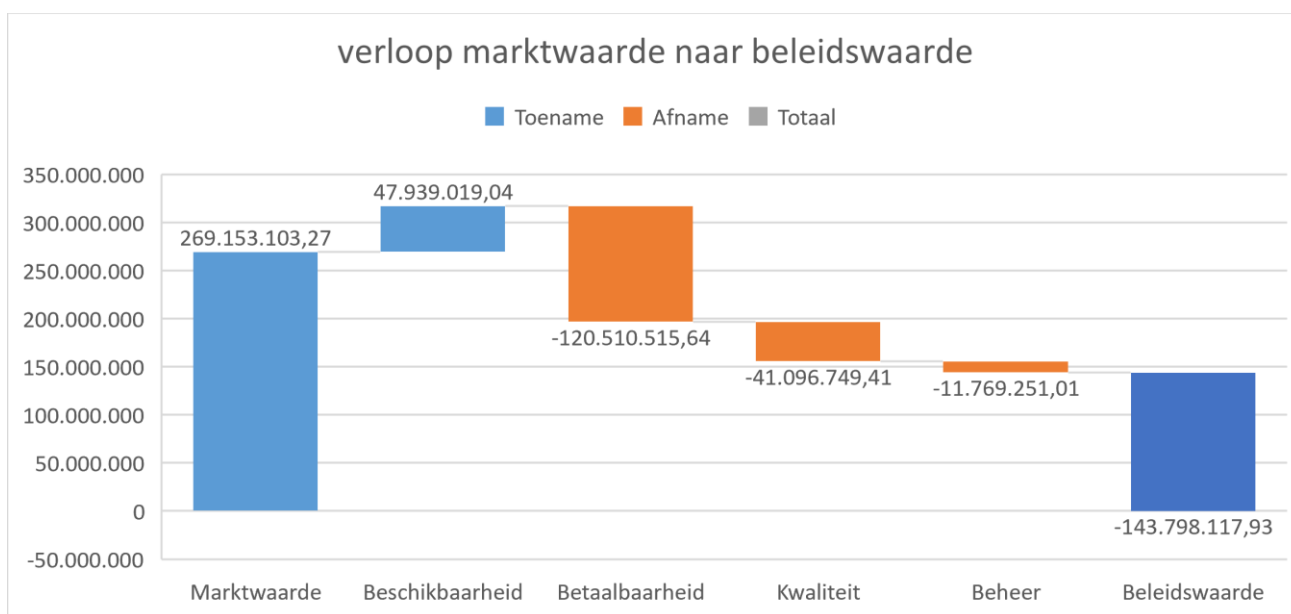
In 2024 ontvangen we € 11,5 miljoen aan huren. Dat groeit naar € 19,0 miljoen in 2033. Tussen 2024 en 2033 groeit het aandeel van de rentebetalingen – van 20% naar 26% - en de vennootschapsbelasting – van 6% naar 10%. Het aandeel van personeelskosten, onderhoudskosten en overige exploitatiekosten daalt van 56% naar 49%. Per saldo neemt ook de ruimte om te investeren af van 17% naar 14%.

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 € 8,8 miljoen.

In de komende tien jaar investeren we bijna € 127,6 miljoen in nieuwbouw en verbetering van woningen. Ongeveer 1/4^e deel kunnen we betalen uit de netto huuropbrengsten en verkoopopbrengsten. Het restant ongeveer € 97,6 miljoen moeten we financieren met nieuwe leningen. In de komende 10 jaar moeten we voor € 32 miljoen aan bestaande leningen aflossen en opnieuw financieren.

Prognose marktwaarde en beleidswaarde eind 2023

Het financieel kader voor de begroting wordt in belangrijke mate bepaald door het beleidskader van AW en WSW. Een prognose van de marktwaarde en beleidswaarde eind 2023 is onderdeel van de meerjarenbegroting. Deze zijn van belang voor de bepaling van de financiële normen. Voor de prognose van beide waarden eind 2023 hebben we de Leidraad economische parameters dPi 2023 van AW gebruikt. Op basis van deze uitgangspunten zijn de beide waarden als volgt:



Ten opzichte van de waardering in de jaarrekening stijgt de marktwaarde met ongeveer 6%. De beleidswaarde komt € 21 miljoen lager uit. Dat laatste komt vooral door de hogere onderhoudslast op basis van de geactualiseerde onderhoudsbegroting. Ook is de correctie voor betaalbaarheid groter.

Bij de jaarrekening hebben we de gevoeligheid van de waardering in beeld gebracht. Een 1% hogere disconteringsvoet heeft een negatief effect op de marktwaarde van ongeveer 9,5% en op de beleidswaarde van ongeveer 18,5%. Een hogere normhuur van gemiddeld € 25,- heeft een positief effect van 5% op de beleidswaarde en geen effect op de marktwaarde. Bij een stijging van de exploitatielasten met € 100,- per woning neemt de beleidswaarde met 3% af. Ook dat heeft geen effect op de marktwaardering.

De beleidswaarde is van belang voor het bepalen van de ruimte die er is om financiering aan te trekken. Voor ieder € 1 miljoen aan beleidswaarde kunnen wij maximaal € 850.000 lenen.

Het is van belang om zicht te hebben wat het effect van veranderende uitgangspunten en parameters op de beleidswaarde is.

Toetsing aan het normenkader

In 2021 hebben we aansluitend op het nieuwe normenkader van AW/WSW onze interne normenkader bepaald. 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 2024 is deze als volgt.

risico	impact	kans	impact X kans
1% lagere huuropbrengst	115,0	50%	57,5
feitelijke huurderiving > 2%	115,0	10%	11,5
Overschrijding onderhoud 10%	350,0	25%	87,5
hogere heffingen 5%	50,0	15%	7,5
koopgarant risico (extra terugkopen)	55,0	10%	5,5
Overschrijding organisatiekosten 10%	120,0	10%	12,0
totaal risico's exploitatiekasstroom	805,0		181,5
Hogere rentelast (stijging 10%); factor impact 1,4	220,0	20%	61,6
totaal risico			243,1
grondslag basispunt ICR (1% van rentelast)			23,0
opslag op minimumwaarde in basispunten			11
minimumwaarde ICR			1,40
signaalwaarde ICR			1,51

Deze ligt lager dan voorgaand jaar omdat de onzekerheden zijn afgenomen

Voor de begroting brengen we een aantal scenario's in beeld:

- Scenario met enkel de investeringsverplichtingen op basis van interne projectbesluiten
- Scenario met een huurontwikkeling cf. prijsinflatie
- Scenario met een rentevoet op basis van rentescenario van 3,45% voor de periode 2024-2033
- Scenario met huurontwikkeling cf. prijsinflatie en het hogere rentescenario met enkel de investeringsverplichtingen
- Scenario met een halvering van de nieuwbouwpogave in 2026-2030
- Scenario met 15 verkopen per jaar i.p.v. 10 verkopen.
- Extra scenario met investeringsverplichtingen en een rentevoet van 4%.

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

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 vanaf 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 2033, 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.

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 3,45% heeft als uitgangspunt dat de rentevoet de komende jaren hoger ligt dan de renteontwikkeling uit de dPi. In dit scenario nemen de rentelasten verder toe en zijn in 2033 16% hoger

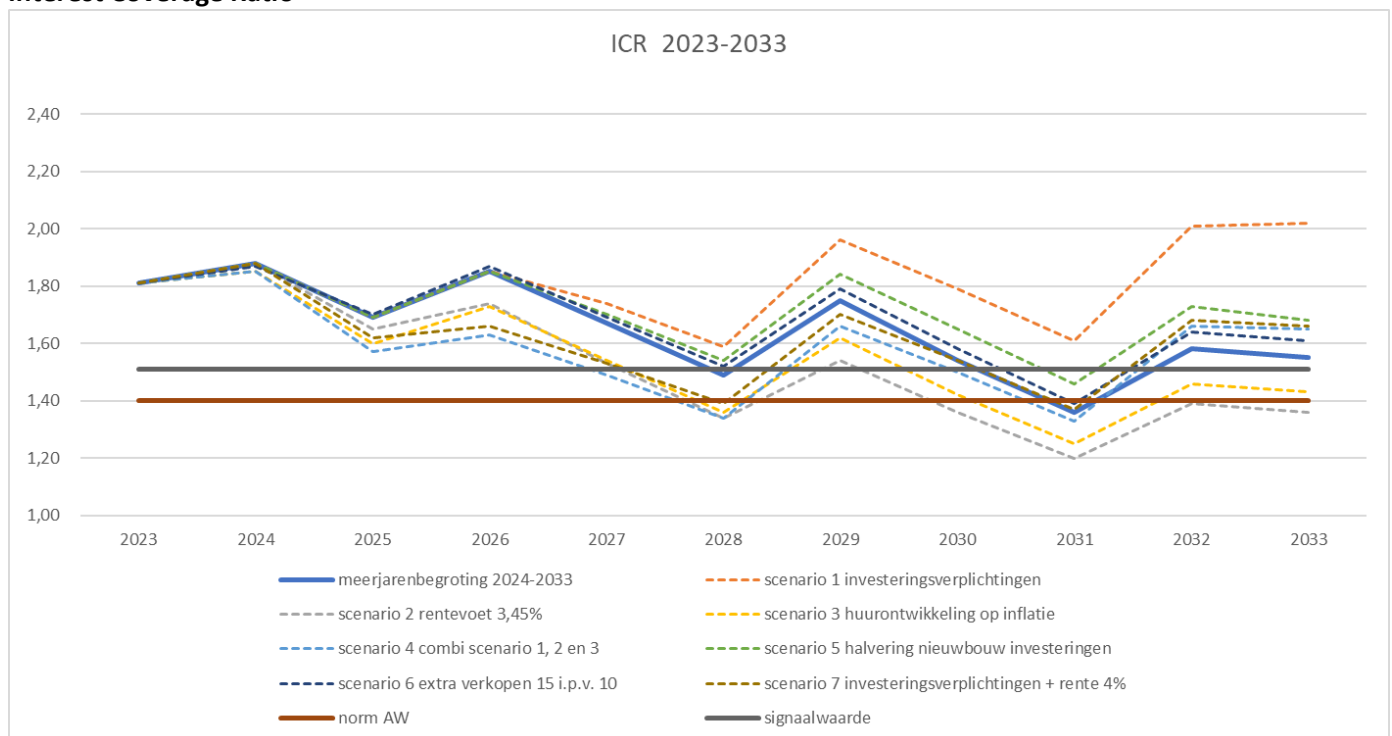
dan in het basisscenario. In dit scenario daalt de ICR in 2030 onder de norm van het WSW. De renteontwikkeling heeft grote invloed op de onze investeringsruimte.

Het scenario met halvering van de nieuwbouwpogave vanaf 2026 biedt inzicht in het effect van het bijstellen van de nieuwbouwambitie. In dit scenario gaan we minder lenen en groeit het exploitatieresultaat minder hard. Het scenario heeft een positief effect op ICR en LTV. Met dit scenario krijgen we inzicht bij welk groeipad de LTV en ICR op een stabiel niveau blijven.

In het scenario met een hogere verkoop beperken we ook het groeipad. Met meer verkoopopbrengsten kunnen we een groter deel van onze nieuwbouwinvesteringen met eigen middelen financieren. Dit scheelt rond de € 13 miljoen de komende 10 jaar. Ook in dit scenario is sprake van een verbetering van ICR en LTV

Tot slot hebben we nog een extra scenario gemaakt met de investeringsverplichtingen bij een rentevoet van 4%. In dit scenario groeit de leningenportefeuille alleen in de eerste drie jaren en is in die jaren het meest gevoelig voor de rentevoet. Dit scenario is alleen voor de ICR in beeld gebracht, omdat we bij de ICR-norm het eerst de grenzen van het normenkader AW/WSW benaderen

Interest Coverage Ratio



De ICR geeft de verhouding aan tussen de netto exploitatiekasstroom en de rentelast. De jaarlijkse onderhoudskosten beïnvloeden de ICR. In jaren met hoge onderhoudskosten komt de ICR lager uit dan in jaren met lagere onderhoudskosten. In de meerjarenbegroting komt de ICR in 2031 net onder de norm van AW/WSW uit, en ligt de jaren daarna weer boven onze signaalwaarde. Overigens beoordelen AW en WSW de ICR op een gewogen gemiddelde over een vijfjaarsperiode. Conclusie is dat we met de ambitie in ons basisscenario dicht in de buurt komen van onze financiële kaders. Bij tegenvallende rente of tegenvallende huurontwikkeling verslechterd de ICR en duikt bij tegenvallende rente onder de norm van 1,40.

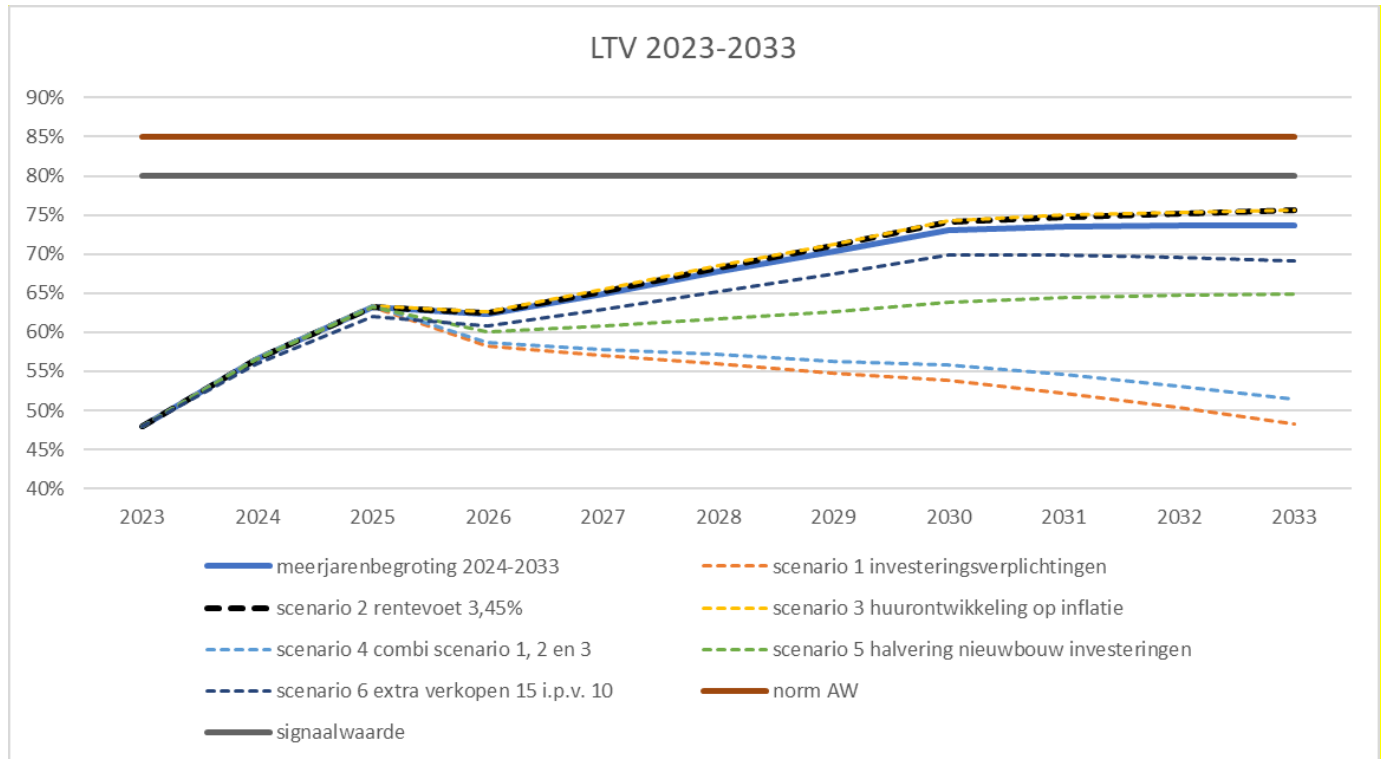
In het scenario waarin alleen de huidige verplichtingen zijn meegenomen komt de ICR in 2033 boven de 2 uit. Ook als we dit scenario combineren met tegenvallende rente en tegenvallende huur dan ligt de ICR in 2033 boven het

basisscenario van de meerjarenbegroting. In het extra scenario met de rentevoet van 4% blijven we in 2033 boven het basisscenario uitkomen.

De scenario's met halvering van de nieuwbouw of extra verkopen werken positief uit op de ICR. De conclusie is dat bij tegenvallende ontwikkeling van kosten en opbrengsten het groeitempo omlaag moet.

Loan to Value (LTV)

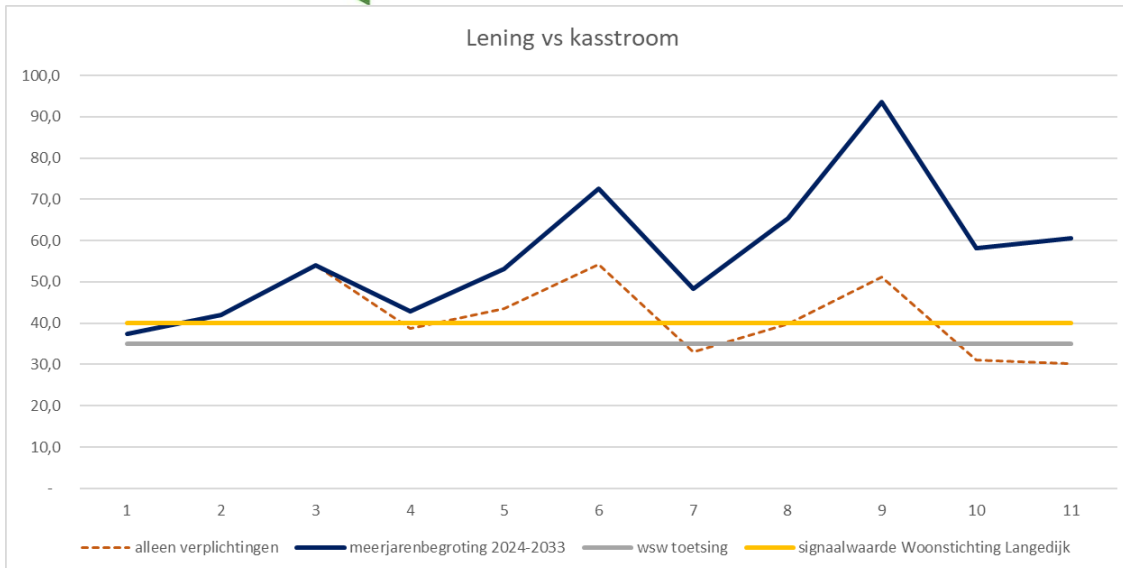
De LTV is de verhouding tussen de langlopende leningen en de beleidswaarde van het vastgoed.



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

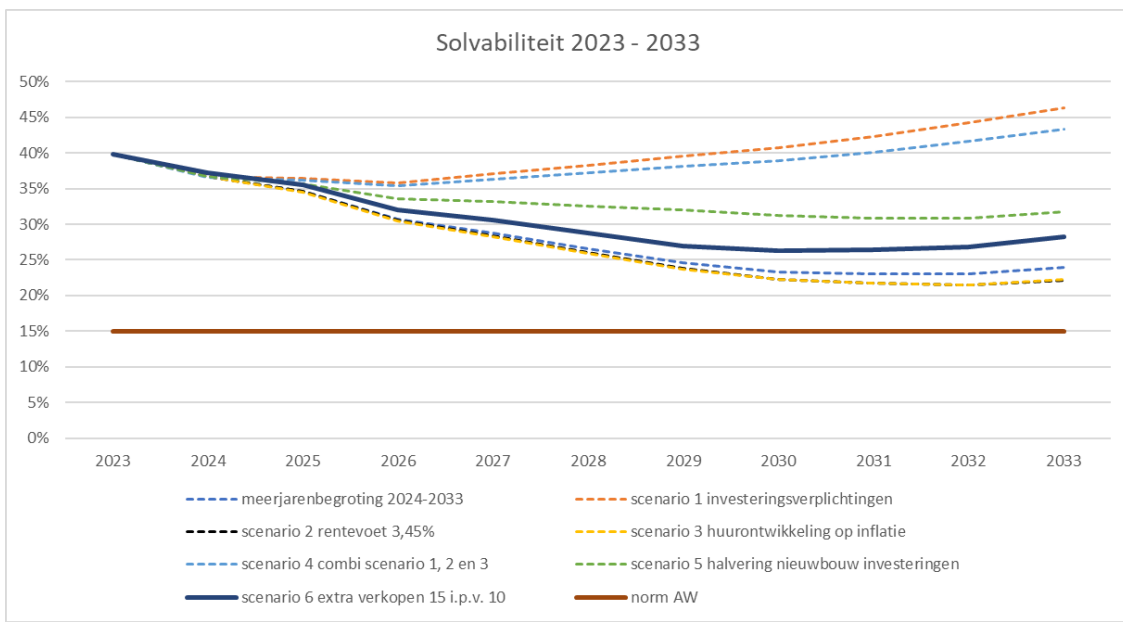
Mogelijk dat bij de invoering van een nieuwe opzet voor de waardering op marktwaarde en beleidswaarde het beeld voor de LTV wijzigt. Hier zal in de loop van 2024 meer zicht op komen.

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



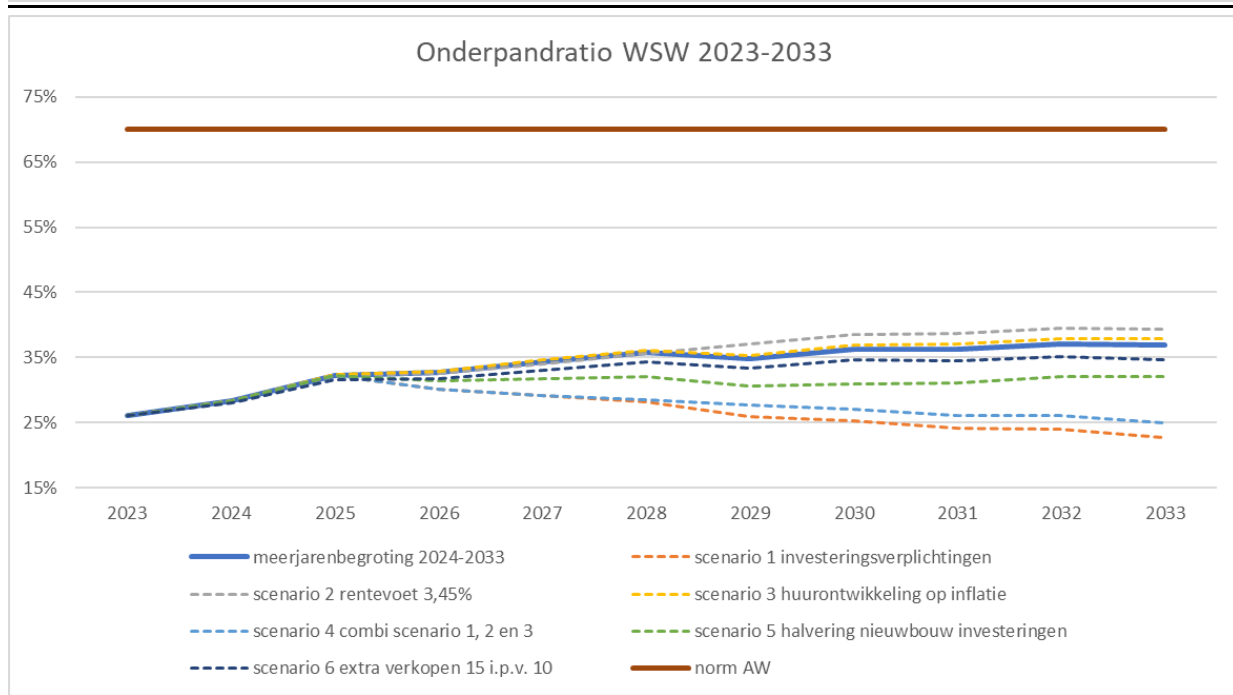
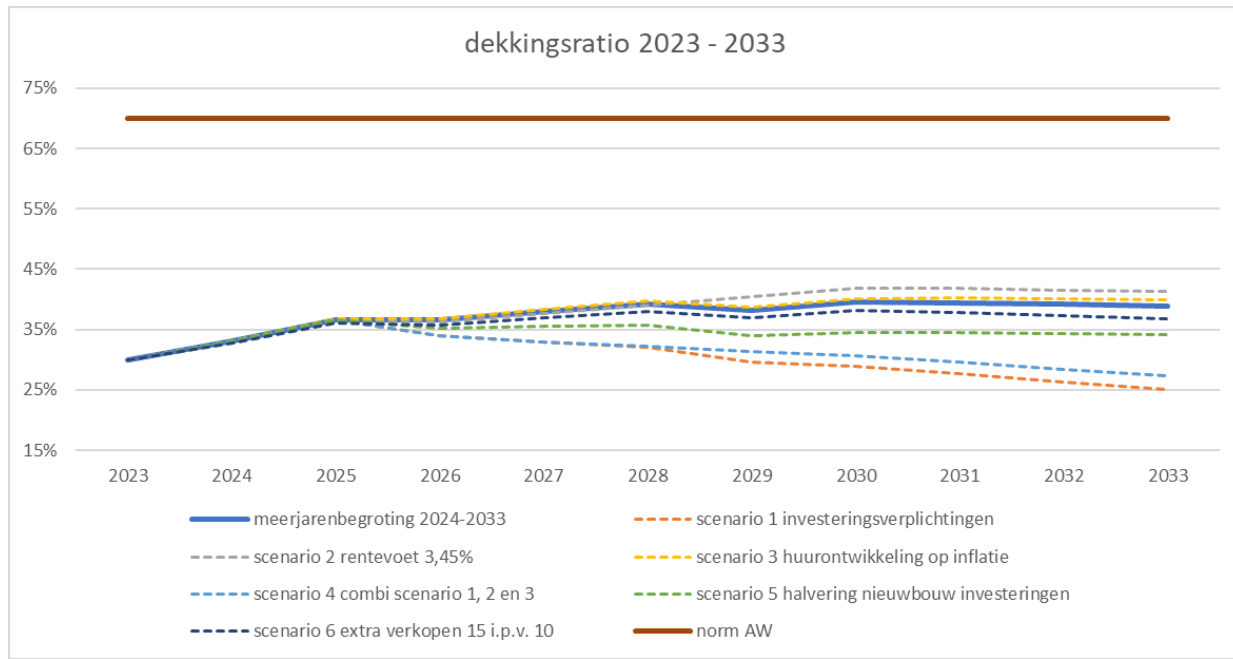
Bij het realiseren van de ambitie raakt de eigen signaalwaarde voor deze verhouding uit beeld. In het scenario met enkel onze verplichtingen blijven we rond de eigen signaalwaarde.

Solvabiliteit



Wij blijven de komende jaren met de solvabiliteit boven de norm van AW en WSW. Deze daalt wel door het investeringsprogramma naar 28% in 2033. De invloed van de koopgarantportefeuille op onze solvabiliteit is minder groot geworden door de sterke stijging van de beleidswaarde. In alle scenario's blijft de solvabiliteit boven de 20%. De norm ligt op 15%.

Dekkingsratio en onderpandratio



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 nog scherper aan de wind dan vorig jaar. Dit is vooral het gevolg van economische factoren, met name de rentestijging van het afgelopen jaar. In de 10-jaars periode zakt de ICR een aantal keren door de signaalwaarde heen. Het gevolg van fluctuaties in de onderhoudskosten. 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

We hebben in deze begroting er voor gekozen met onze ambitie de grenzen van onze financiële ruimte op te zoeken. We hebben zicht op waar we staan op basis van onze actuele investeringsverplichtingen.

De economische ontwikkelingen in deze begroting zijn negatiever dan bij de vorige begroting. Vooral de stijgende rente zet de financiële haalbaarheid van onze ambities onder druk. Ook de financiële positie van onze bewoners is een punt van zorg. Hoewel er veel gedaan is de koopkracht van de laagste inkomens te stutten, kan voor individuele bewoners de betaalbaarheid van het wonen verder verslechterd zijn. Ook de komende jaren vraagt dit extra aandacht van ons. We hebben voor deze begroting onze opgave bij de verduurzaming van onze woningen verder uitgewerkt. Daarvoor geldt dat de afspraken uit het NPA verder uitgewerkt worden in wet- en regelgeving. Dit betekent dat er een verplichting ontstaat deze investeringen uit te voeren.

We stellen deze begroting op in verkiezingstijd. Na 22 november komt er een nieuwe Tweede Kamer met nieuwe politieke verhoudingen. In de formatie die volgt moet blijken welk beleid een nieuw kabinet gaat voeren en hoe dat uitwerkt voor woningcorporaties. Afgaand op de verkiezingsprogramma's kan het alle kanten opgaan, van ingrepen in de huren tot verlagen of afschaffen van de vennootschapsbelasting

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

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

Bij onze ambities kiezen we er voor maximaal in te zetten op nieuwbouw. Dat is de belangrijkste bijdrage die we kunnen leveren om het aanbod voor de doelgroep te vergroten. Vooralsnog zien we een stijging van de vraag naar sociale huurwoningen in de regio, met als gevolg meer actief woningzoekenden die minder kans hebben op een woning.

2. Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen

De keuzes die gemaakt worden bij de gemeentelijke transitievisie warmte bepalen hoe wij onze investeringsstrategie bij verduurzaming verder invullen. Voor een groot deel van onze woningen lijkt aansluiting op het warmtenet de voorliggende strategie. Wij hebben aangegeven dat als wijken niet binnen 10 jaar worden aangesloten, wij pas na 2040 overgaan tot aansluiting op het warmtenet. In de tussenliggende periode plaatsen we hybride systemen in onze woningen. Op het vervangingsmoment van deze systemen kunnen we een definitieve keuze maken.

3. Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert

De gevolgen van de economische ontwikkelingen worden in de hele sector gevoeld. Dit raakt aan de investeringsruimte van alle woningcorporaties. In relatie tot de woondeal Noord-Holland Noord werken we aan afspraken tussen corporaties om elkaar te steunen bij het realiseren van de (nieuwbouw)ambities.

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

Ook het feit dat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten komt uit het rapport opgaven en middelen naar voren en geldt voor de hele sector. De marges om daarop te acteren zijn smal. Een groot deel van de kostenstijgingen ligt buiten de directe invloedssfeer. Door het beperken van de renteaftrek bij de vennootschapsbelasting, drukken de rentelasten zwaarder op onze begroting. De gevoeligheid voor renteontwikkelingen is daarmee toegenomen. In de begroting werken we met scenario's om inzicht te krijgen in de effecten van (kosten)ontwikkelingen.

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

We zien van jaar tot jaar sterke schommelingen in het aantal terugkopen en verkopen van de Koopgarantvoorraad. Om de effecten daarvan op de liquiditeitspositie te beheersen, houden we een kredietfaciliteit bij de Rabobank aan en willen we gebruik blijven maken van een roll-over financiering. We gaan door met de afbouw van de Koopgarantportefeuille en willen deze binnen 10 jaar tot onder de 80 woningen terugbrengen.

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

We hebben in 2022 ervaren dat door het niet snel in kunnen vullen van vacatures en een hoger verzuim een zware wissel op de organisatie is getrokken. Het is lastig om de formatie kwalitatief en kwantitatief op peil te brengen. De extra opgave voor de komende jaren kan alleen gerealiseerd worden met extra personele inzet. Het is noodzakelijk om snel te kunnen schakelen als de bezetting in het gedrang komt. Dat kan door de samenwerking met collega's en ketenpartners voort te zetten en verder uit te werken. In 2023 hebben we een strategische toekomstoriëntatie afgerond en vertaald in een Strategische Personeelsplanning (SPP) voor de komende vier jaar. Daarmee hebben we in beeld welke oplossingsrichtingen er zijn om de kwetsbaarheid van de organisatie verder terug te dringen.

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 geborgd is, maar ook tussen de oren zit bij het dagelijks handelen.

Vorig jaar heeft de manager Wonen er hard aan getrokken om ook binnen het SVNK de verplichtingen die voortkomen uit de AVG goed te borgen.

Dit jaar is wet- en regelgeving gewijzigd, zoals aanpassing woningwet en aanpassing toewijzingsgrenzen. Wij hebben die in onze werkprocessen geborgd.

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

We hebben het afgelopen jaar een aantal maatregelen doorgevoerd om de beveiliging van onze ICT-omgeving verder aan te scherpen. We laten door een externe partij een scan uitvoeren op de veiligheid van onze systemen en procedures.

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 verdwijnen ook maatregelen als de energietoeslag en het prijsplafond. Daardoor kan voor individuele bewoners de betaalbaarheid van wonen onder druk komen te staan. De beheersingsmaatregelen die we de afgelopen jaren hebben genomen, actieve benadering en maatwerk bij betaalafspraken, blijven we ook in de komende jaren inzetten.

A: Winst en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING - RJ645 FUNCTIONEEL MODEL	Verwachting 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<i>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</i>											
Huuropbrengsten	11.095.822	11.356.470	12.471.616	13.835.569	14.828.004	15.605.804	16.305.525	17.022.486	17.774.446	18.354.170	18.940.006
Opbrengsten servicecontracten	194.041	201.415	207.256	211.815	215.628	219.078	222.912	226.813	230.782	234.821	238.930
Lasten servicecontracten	-195.729	-203.159	-209.050	-213.649	-217.503	-220.974	-224.847	-228.788	-232.783	-236.863	-241.006
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-678.883	-766.335	-785.492	-801.204	-824.635	-845.162	-869.000	-895.166	-922.219	-950.180	-979.079
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.360.141	-3.860.896	-4.075.499	-3.755.929	-4.627.550	-5.520.502	-4.340.278	-5.284.608	-6.336.386	-5.295.532	-5.641.424
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-879.822	-922.902	-960.370	-981.499	-1.028.654	-1.133.236	-1.175.552	-1.218.769	-1.262.897	-1.307.946	-1.341.415
Totaal Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.175.288	5.804.591	6.648.460	8.295.104	8.345.291	8.105.008	9.918.760	9.621.968	9.250.943	10.798.470	10.976.011
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>											
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.885.154	2.811.875	2.875.142	2.939.833	3.005.979	3.073.614	3.142.770	3.213.482	3.285.786	3.359.716	3.435.309
Toegerekende organisatiekosten	-18.376	-17.161	-17.575	-17.920	-18.486	-18.980	-19.557	-20.196	-20.858	-21.543	-22.252
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.841.312	-1.774.375	-1.923.286	-1.922.641	-2.102.528	-2.122.562	-2.169.257	-2.428.801	-1.998.823	-2.106.028	-2.199.563
Directe kosten inzake verkoop vastgoedportefeuille	0	-51.900	-53.405	-54.580	-55.562	-56.451	-57.439	-58.445	-59.467	-60.508	-61.567
Totaal Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.025.467	968.440	880.876	944.692	829.403	875.620	896.516	706.041	1.206.638	1.171.637	1.151.928
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>											
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.667.287	-6.766.328	-3.372.439	-3.603.225	-3.003.556	-4.288.968	-4.559.066	-2.692.128	-1.624.114	-1.130.617	1.185.782
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.991.366	12.716.654	11.219.587	9.220.027	5.002.404	5.216.601	4.471.759	5.847.721	5.578.303	5.750.812	5.411.718
Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.324.079	5.950.326	7.847.148	5.616.802	1.998.848	927.633	-87.307	3.155.594	3.954.189	4.620.195	6.597.500
Overige organisatiekosten	-477.810	-654.493	-698.126	-705.042	-742.765	-772.605	-804.602	-837.902	-873.632	-897.937	-928.825
Kosten omtrent leefbaarheid	-192.469	-202.628	-207.816	-212.024	-217.906	-223.079	-229.055	-235.571	-242.324	-249.276	-256.448
<i>Financiële baten en lasten</i>											
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.116.687	-2.548.015	-2.939.536	-3.338.814	-3.622.365	-3.881.915	-4.228.153	-4.552.085	-4.815.078	-4.900.020	-5.057.685
Overige rentelasten	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000	-18.000
Totaal Financiële baten en lasten	-2.134.687	-2.566.015	-2.957.536	-3.356.814	-3.640.365	-3.899.915	-4.246.153	-4.570.085	-4.833.078	-4.918.020	-5.075.685
Resultaat voor belastingen	9.719.868	9.300.220	11.513.005	10.582.718	6.572.506	5.012.662	5.448.160	7.840.044	8.462.737	10.525.069	12.464.480
Belastingen over de winst of het verlies	-848.622	-1.028.613	-1.188.619	-1.538.623	-1.538.622	-1.488.621	-1.858.615	-1.788.611	-1.707.773	-2.022.602	-2.062.600
Nettoresultaat na belastingen	8.871.246	8.271.607	10.324.387	9.044.095	5.033.884	3.524.041	3.589.545	6.051.433	6.754.964	8.502.466	10.417.474

B: Balans

	Jaarrekening	31-12-2023	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
Activa												
<i>Materiële vaste activa</i>												
Bedrijfsgebouwen	367.682	352.131	336.594	321.058	305.786	290.685	275.652	260.620	245.587	230.555	215.523	200.490
Inventaris	45.723	45.803	24.226	10.852	5.680	1.069	-2.643	-2.643	-2.643	-2.643	-2.643	-2.643
Automobielen en overige transportmiddelen	43.523	34.485	25.447	16.409	7.371	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	103.619	62.211	20.966	2.039	528	1	1	1	1	1	1	1
Totaal Materiële vaste activa	560.548	494.629	407.232	350.357	319.364	291.754	273.010	257.978	242.945	227.913	212.881	197.848
<i>Vastgoedbeleggingen</i>												
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	160.330	392.922	10.727.900	18.022.065	101.821	101.821	101.821	101.821	101.821	101.821	101.821	101.821
Daeb-vastgoed in exploitatie	251.176.242	266.956.050	280.457.908	299.636.712	339.348.257	354.482.543	368.193.519	381.862.868	396.684.853	407.477.873	419.596.963	430.793.492
Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie	2.220.517	2.357.383	2.477.610	2.584.147	2.659.087	2.717.587	2.766.504	2.810.768	2.859.956	2.910.005	2.960.930	3.012.747
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.711.821	35.712.000	34.712.000	33.712.000	32.712.000	31.712.000	30.712.000	29.712.000	28.712.000	27.712.000	26.712.000	25.712.000
Totaal Vastgoedbeleggingen	290.268.910	305.418.355	328.375.417	353.954.925	374.821.165	389.013.951	401.773.844	414.487.457	428.358.630	438.201.699	449.371.715	459.620.060
<i>Financiële vaste activa</i>												
Latente belastingvorderingen	5.445	6.827	8.209	9.591	10.973	12.355	13.737	15.119	16.510	18.737	16.138	13.539
Totaal Financiële vaste activa	5.445	6.827	8.209	9.591	10.973	12.355	13.737	15.119	16.510	18.737	16.138	13.539
<i>Voorraden</i>												
Vastgoed	1.036.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Voorraden	1.036.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Vorderingen</i>												
Vorderingen op handelsdebiteuren	49.932	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	985.482	420.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Overlopende activa	5.733	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Totaal Vorderingen	1.041.146	477.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500
<i>Liquide middelen</i>												
Tegoeden op bankrekeningen	3.155.588	-299.395	1.444.560	1.519.204	1.589.619	1.662.306	1.725.684	1.773.863	1.815.892	1.885.263	1.952.405	2.000.000
Totaal Liquide middelen	3.155.588	-299.395	1.444.560	1.519.204	1.589.619	1.662.306	1.725.684	1.773.863	1.815.892	1.885.263	1.952.405	2.000.000
Totaal Activa	296.067.638	306.097.917	330.392.918	355.991.577	376.898.622	391.137.866	403.943.775	416.691.917	430.591.477	440.491.112	451.710.639	461.988.947
Passiva												
<i>Eigen vermogen</i>												
Herwaarderingsreserves	150.573.519	159.709.493	169.839.216	179.135.516	186.432.902	188.678.387	191.244.783	192.545.512	193.737.565	197.061.403	200.706.187	204.215.543
Overige reserves	38.131.592	28.995.619	27.737.142	26.712.448	29.739.450	36.538.060	39.005.547	41.228.859	43.626.351	46.353.946	49.464.126	54.457.235
Onverdeelde winst	-	8.871.246	8.271.607	10.324.387	9.044.095	5.033.884	3.524.041	3.589.545	6.051.433	6.754.964	8.502.466	10.401.880
Eigen vermogen	188.705.112	197.576.357	205.847.965	216.172.351	225.216.446	230.250.330	233.774.371	237.363.916	243.415.349	250.170.313	258.672.779	269.074.659
<i>Voorzieningen</i>												
Overige voorzieningen	29.605	30.000	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	610.808	4.257.632	5.460.748	4.811.256	3.927.932	4.053.878	4.192.209	4.150.475	1.678.194	1.747.411	1.818.518	-550.857
Totaal Voorzieningen	640.413	4.287.632	5.490.748	4.841.256	3.957.932	4.083.878	4.222.209	4.180.475	1.708.194	1.777.411	1.848.518	-520.857
<i>Langlopende schulden</i>												
Schulden aan banken	62.895.822	67.396.630	83.126.456	99.792.452	113.331.155	123.253.473	129.339.465	142.932.504	150.389.911	154.685.752	157.225.429	165.620.356
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (langlopend)	34.287.587	33.288.000	32.288.000	31.288.000	30.288.000	29.288.000	28.288.000	27.288.000	26.288.000	25.288.000	24.288.000	23.288.000
Overige schulden	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Totaal Langlopende schulden	97.183.909	100.685.130	115.414.956	131.080.952	143.619.655	152.541.973	157.627.965	170.221.004	176.678.411	179.974.252	181.513.929	188.908.856
<i>Kortlopende schulden</i>												
Schulden aan leveranciers en handelskredietten	754.568	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	339.463	335.000	335.000	335.000	335.000	335.000	335.000	335.000	335.000	335.000	335.000	335.000
Schulden ter zake van pensioenen	11.600	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	7.382.774	1.499.193	1.516.564	1.534.945	1.554.392	1.574.969	5.496.740	1.879.776	5.544.149	5.200.000	6.200.000	950.000
Overlopende passiva	1.049.799	1.102.605	1.175.685	1.415.073	1.603.197	1.739.715	1.875.489	2.099.746	2.298.374	2.422.137	2.528.414	2.629.289
Totaal Kortlopende schulden	9.538.203	3.548.797	3.639.249	3.897.018	4.104.589	4.261.684	8.319.230	4.926.522	8.789.523	8.569.137	9.675.414	4.526.289
Totaal Passiva	296.067.638	306.097.917	330.392.918	355.991.577	376.898.622	391.137.866	403.943.775	416.691.917	430.591.477	440.491.112	451.710.639	461.988.947

C: Kasstromen

Kasstroombestanddeel	Verwachting 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Operationele activiteiten											
Saldo ingaande kasstromen											
Huurontvangsten	11.095.236	11.356.470	12.471.616	13.835.569	14.828.004	15.605.804	16.305.525	17.022.486	17.774.446	18.354.170	18.940.006
Vergoedingen	194.041	201.415	207.256	211.815	215.628	219.078	222.912	226.813	230.782	234.821	238.930
Totaal Saldo ingaande kasstromen	11.289.277	11.557.885	12.678.871	14.047.384	15.043.632	15.824.882	16.528.437	17.249.298	18.005.228	18.588.991	19.178.936
Saldo uitgaande kasstromen											
Betalingen aan werknemers	-901.528	-1.155.903	-1.246.825	-1.264.745	-1.314.010	-1.362.670	-1.413.269	-1.465.736	-1.520.186	-1.576.685	-1.635.312
Onderhoudsuitgaven	-3.892.409	-3.424.096	-3.628.147	-3.299.803	-4.157.010	-5.037.393	-3.842.477	-4.770.544	-5.805.480	-4.747.188	-5.075.026
Overige bedrijfsuitgaven	-2.048.817	-1.903.098	-1.963.329	-2.031.687	-2.117.752	-2.253.630	-2.328.932	-2.405.408	-2.484.982	-2.553.811	-2.617.361
Betaalde interest	-2.279.321	-2.294.978	-2.718.148	-3.168.690	-3.503.846	-3.764.141	-4.021.897	-4.371.457	-4.709.315	-4.811.743	-4.974.811
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-36.381	-57.081	-58.753	-60.037	-61.116	-62.101	-63.181	-64.278	-65.420	-66.561	-67.718
Vennootschapsbelasting	-284.522	-709.995	-1.190.001	-1.540.005	-1.540.004	-1.490.003	-1.859.997	-1.790.002	-1.710.000	-2.020.003	-2.060.001
Totaal Saldo uitgaande kasstromen	-9.442.978	-9.545.151	-10.805.202	-11.364.968	-12.693.738	-13.969.938	-13.529.753	-14.867.426	-16.295.381	-15.775.992	-16.430.228
Totaal Operationele activiteiten	1.846.299	2.012.734	1.873.670	2.682.416	2.349.895	1.854.944	2.998.684	2.381.873	1.709.847	2.813.000	2.748.708
Investeringsactiviteiten											
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.885.154	2.759.975	2.821.737	2.885.253	2.950.417	3.017.162	3.085.331	3.155.038	3.226.318	3.299.208	3.373.743
Totaal Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.885.154	2.759.975	2.821.737	2.885.253	2.950.417	3.017.162	3.085.331	3.155.038	3.226.318	3.299.208	3.373.743
Verwerving van materiële vaste activa											
Nieuwbouw huur	-5.097.566	-15.996.800	-17.262.490	-14.844.512	-11.048.730	-11.302.851	-11.557.165	-11.817.201	-6.041.544	-6.177.479	-6.316.472
Verbeteruitgaven	-964.270	-822.152	-2.036.723	-2.158.831	-2.022.531	-1.366.100	-2.258.884	-2.554.192	-481.156	-1.059.821	-503.051
Aankoop	-1.723.881	-1.957.000	-2.005.925	-2.052.061	-2.099.259	-2.147.542	-2.195.861	-2.245.268	-2.295.787	-2.347.442	-2.400.259
Investeringen overig	-17.945	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Verwerving van materiële vaste activa	-7.803.662	-18.775.952	-21.305.138	-19.055.404	-15.170.519	-14.816.492	-16.011.910	-16.616.662	-8.818.487	-9.584.741	-9.219.783
Totaal Investeringsactiviteiten	-3.918.508	-16.015.977	-18.483.401	-16.170.151	-12.220.103	-11.799.330	-12.926.579	-13.461.624	-5.592.168	-6.285.534	-5.846.040
Financieringsactiviteiten											
Kasstroombestanden uit financieringsactiviteiten											
Nieuwe te borgen leningen	6.000.000	17.246.391	18.200.941	15.093.095	11.497.287	11.582.732	15.472.815	13.001.556	9.495.841	8.739.676	9.344.928
Aflossing geborgde leningen	-7.382.774	-1.499.193	-1.516.564	-1.534.945	-1.554.392	-1.574.969	-5.496.740	-1.879.776	-5.544.149	-5.200.000	-6.200.000
Totaal Kasstroombestanden uit financieringsactiviteiten	-1.382.774	15.747.198	16.684.376	13.558.151	9.942.895	10.007.763	9.976.075	11.121.780	3.951.692	3.539.676	3.144.928
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.155.588	-299.395	1.444.560	1.519.204	1.589.619	1.662.306	1.725.684	1.773.863	1.815.892	1.885.263	1.952.405
Geldmiddelen aan het eind van de periode	-299.395	1.444.560	1.519.204	1.589.619	1.662.306	1.725.684	1.773.863	1.815.892	1.885.263	1.952.405	2.000.000

Bijlage 2: uitvoeringsplan onderhoud en verbetering 2024

Omschrijving	complex	locatie	begroot incl btw
Contract onderhoud			
OH CV - boilers - zonneboilers - BP+	1		€ 154.482
OH MV - WTW - Climarad - OH	1		€ 60.059
OH CV warmtepomp	56		€ 5.545
daggoten schoonmaken	13, 16, 18, 20, 21, 30, 31, 33, 35, 40, 41, 53, 56, 63, 67, 69, 72 en		€ 8.195
noodverlichting - keuring en onderhoud	31, 40, 41, 53, 56, 57, 63, 67, 69, 70, 73, 97, 301, 302, 303		€ 10.395
vrijloopdrangers - keuring en onderhoud	67		€ 578
brandblusmiddelen - keuring en onderhoud	63, 67, 69, 301		€ 953
liftkeuringen	1		€ 4.680
liftonderhoud	31, 46, 53, 63, 67, 73, 301, 303		€ 14.821
liftonderhoud	40, 56, 57, 70, 71		€ 5.706
deuronderhoud	71		€ 735
rolhek garage - keuring en onderhoud	40		€ 370
schoonmaakwerk	30, 46, 57		€ 2.670
Tuinonderhoud	57, 63, 71		€ 5.410
Tuinonderhoud	8, 13, 28, 30, 31, 32, 36, 40, 41, 42, 53, 56, 72, 73, 97		€ 24.749
all-in contr install.	70 en 71		€ 18.133
pomp(put) contr. en schoonmaken			€ 558
hydrofoor	63 en 67 (70 via van der weerd)		€ 858
legionella - periodiek OH controle keerkleppen + watermor	301		€ 1.542
wegdekverwarming - keuring en OH	40		€ 358
Planmatig onderhoud - bouwkundig			
dakbedekking vervangen	10	NS A. van Saksenstraat	€ 56.311
Voegwerk vervangen	16	NS hooiakker en Weidemolen	€ 69.550
Planmatig onderhoud - installatie			
cv-ketels vervangen	1		€ 251.242
lift (reparaties)	53, 73 en 303		€ 67.402
MV en WTW vervangen (post 1/16 deel)	1		€ 81.693
Planmatig onderhoud - schilderwerk			
Schilderwerk Grote beurt	6	NS Narcisenstraat e.o.	€ 84.061
Schilderwerk Grote beurt	251 (16 van de 33 garage's)	NS Garages	€ 5.570
Schilderwerk Grote beurt - met kleurwijziging	30	OK Fonteinkruid Waterlelie	€ 47.700
Schilderwerk Grote beurt	34	NS Oosterstraat	€ 4.709
Schilderwerk Grote beurt - met kleurwijziging	42	BOL Irenestraat en Margrietstra	€ 58.026
Schilderwerk Grote beurt	56	OK Beekpunge	€ 16.819
Schilderwerk Grote beurt - VvE	46	BOL Keppelsloot	€ 16.819
Schilderwerk Kleine beurt	24	BOL Mayersloot	€ 5.517
EV			
PV cvz en appartementen aanbrengen	diverse	incl overloop 2023	€ 798.206
EFG-woningen wegwerken			
vervangen houten vloeren bij mutatie			
opname E-labels > 10 jaar			
WP Beekpunge aanpassen			
inregelen cv-installaties waar de cv-ketel in 2024 vervangen wordt			
pilotwoningen hybride warmtepomp			
Planmatig onderhoud - op verzoek (BKT)			
Keukens			€ 927.906
badkamer (en toilet			
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud			€ 752.771
Mutatie onderhoud			
Mutatie onderhoud			€ 403.485
VVE			
VVE - bijdrage	29		€ 68.480
VVE - bijdrage	46		€ 2.617
VVE - bijdrage	55		€ 16.389
VVE - bijdrage	58		€ 68.226
VVE - bijdrage	61		€ 11.371
VVE - bijdrage	62		€ 11.816
VVE - bijdrage	66		€ 1.271
VVE - bijdrage	68		€ 17.660
VVE - bijdrage	97		€ 4.320
Eindtotaal			€ 4.170.736