

# Begroting 2024

Meerjarenprognose 2025-2029



> **Versie 2.0**

|  |            |
|--|------------|
| <b>Vastgesteld door het bestuur</b>                | 06-12-2023 |
| <b>Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen</b> | 06-12-2023 |
| <b>Goedkeuring door de Algemene Leden</b>          | 14-12-2023 |
| <b>Versienummer</b>                                | 2.0        |

# INHOUDSOPGAVE

|   |    |
|---|----|
| <b>1. INLEIDING</b> .....                                       | 3  |
| <b>2. PROGNOSE KENGETALLEN</b> .....                            | 4  |
| <b>3. PROGNOSE BALANS</b> .....                                 | 6  |
| <b>4. PROGNOSE WINST- EN VERLIESREKENING</b> .....              | 7  |
| <b>5. TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING</b> .....           | 8  |
| <b>6. PROGNOSE KASSTROOMOVERICHT</b> .....                      | 10 |
| <b>7. UITGANGSPUNTEN EN UITWERKING (DES)INVESTERINGEN</b> ..... | 11 |
| <b>8. SCENARIO'S</b> .....                                      | 12 |
| <b>8.1 WHAT-IF-SCENARIO'S</b> .....                             | 12 |
| <b>8.2 MONTE CARLO SIMULATIE</b> .....                          | 13 |
| <b>8.3 CONCLUSIES SCENARIO'S</b> .....                          | 14 |
| <b>BIJLAGE A: UITLEG BEOORDELINGSKADER/KENGETALLEN</b> .....    | 15 |
| <b>BIJLAGE B: PARAMETERS</b> .....                              | 17 |

## 1. INLEIDING

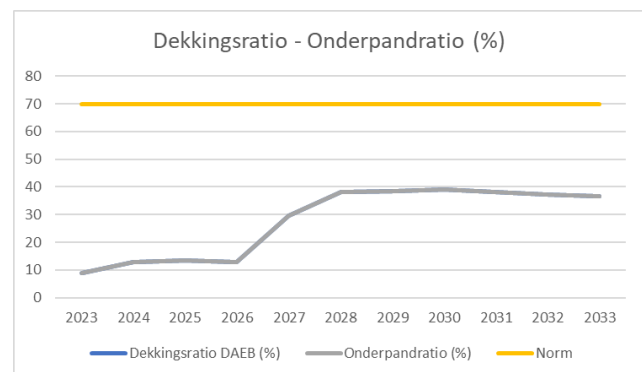
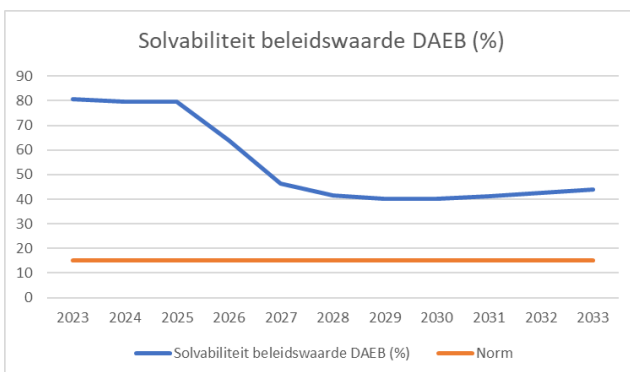
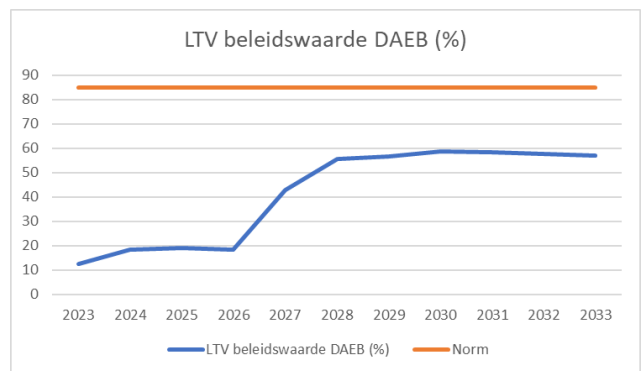
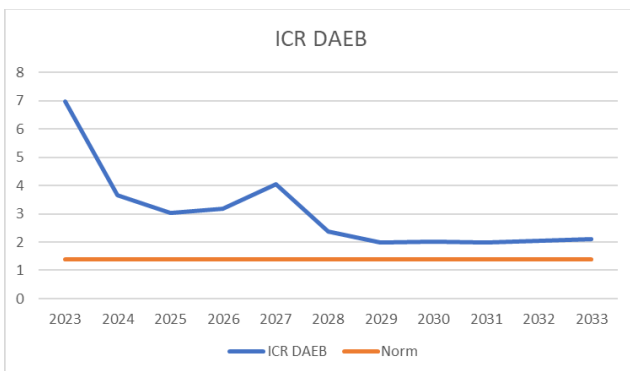
De begroting 2024 van WBV Arnemuiden is samengesteld uit het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en de aanwezige inzichten met betrekking tot de bedrijfs- en exploitatielasten. Vooral de portefeuillestrategie die dit jaar is opgesteld, is een belangrijke onderlegger voor deze begroting. De (des)investeringen die het bezit van WBV Arnemuiden kwalitatief op orde houden, zijn ingerekend. Het gaat hier vooral om warmtepompen in het bestaand bezit. Daarnaast zijn sloop- en nieuwbouwprogramma's opgenomen. Deze investeringen vragen financieel een behoorlijke opgave.

In deze begroting nemen we de financiële doorrekeningen op met de nieuwste inzichten. Aan de hand van het vastgesteld financieel kader toetsten we de begroting 2024. We presenteren overzichten met cijfers en grafieken om een zo duidelijk mogelijk beeld te geven. Per hoofdstuk lichten we de belangrijkste punten toe.

## 2. PROGNOSE KENGETALLEN

De financiële ratio's zijn gelijk aan het financieel beoordelingskader van het Aw/WSW. In bijlage A leggen we deze ratio's verder uit. De interne normeringen zijn afgeleid van het financieel beleid opgenomen in het ondernemingsplan. Alle ratio's laten dezelfde verloop zien. Door sloop en nieuwbouw lopen de ratio's meer naar de normeringen toe. Het meest kritische is de ICR. De operationele kasstromen nemen weliswaar toe maar de te betalen interest groeit harder. Hierdoor zakt de ICR in 2029 door de interne normering grens naar 1,98. Na 2029 stabiliseert de ICR rond de 2,0. Niet direct verontrustend omdat het Aw/WSW een normering van 1,4 hanteert en WBV Arnhemvelden voldoende middelen heeft om aan de (kortlopende ) verplichtingen te voldoen.

| Financiële ratio's              | norm   | norm   | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  |
|---------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                 | Aw/WSW | intern |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Interest Coverage Ratio (ICR)   | > 1,40 | > 2,15 | 1,37  | 6,98  | 3,67  | 3,03  | 3,19  | 4,06  | 2,38  | 1,98  |
| Loan to Value marktwaarde (LTV) | < 85%  | < 78%  | 14,9% | 12,3% | 18,5% | 19,1% | 18,2% | 42,9% | 55,4% | 56,7% |
| Solvabiliteit beleidswaarde     | > 15%  | > 21%  | 82,5% | 80,8% | 79,8% | 79,7% | 63,8% | 46,5% | 41,4% | 40,0% |
| Dekkingsratio                   | < 70%  | geen   | 9,3%  | 8,8%  | 12,9% | 13,5% | 12,9% | 29,6% | 38,0% | 38,4% |



De ontwikkeling van het woningbezit laat het verloop zien van het aantal woningen tot 2029. Voor een groot deel wordt dit verloop beïnvloed door het sloop- en nieuwbouwprogramma. Vanuit mutatie zijn twee verkopen ingerekend. Eind 2029 calculeren we het bezit van WBV Arnemuiden in op 414 woningen. Een groei van 28 woningen ten opzichte van het huidige niveau.

| Woningbezit                           | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <i>Verhuureenheden in exploitatie</i> |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Woningen en woongebouwen              | 387  | 386  | 386  | 406  | 367  | 366  | 394  | 409  |
| Onroerende zaken niet zijnde won.     | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |
|                                       | 387  | 386  | 386  | 406  | 367  | 366  | 394  | 409  |
| <i>Mutaties in het woningbezit</i>    |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Nieuwbouw                             | -    | -    | 20   | -    | -    | 33   | 20   | 5    |
| Aankoop                               | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |
| Verkoop                               | -1   | -    | -    | -1   | -1   | -    | -    | -    |
| Sloop                                 | -    | -    | -    | -38  | -    | -5   | -5   | -    |
|                                       | -1   | -    | 20   | -39  | -1   | 28   | 15   | 5    |
| <i>Verhuureenheden in exploitatie</i> |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Woningen en woongebouwen              | 386  | 386  | 406  | 367  | 366  | 394  | 409  | 414  |
| Onroerende zaken niet zijnde won.     | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |
| Per 31 december                       | 386  | 386  | 406  | 367  | 366  | 394  | 409  | 414  |

### 3. PROGNOSE BALANS

De balans laat per jaar een ontwikkeling zien die sterk wordt veroorzaakt door sloop- en nieuwbouw. De post 'Vastgoed in exploitatie' laat per saldo een groei zien door de stijging van de marktwaarde en de toename van het aantal woningen. Het eigen vermogen neemt af door de hogere onrendabele toppen op de nieuwbouwprojecten. Zowel de afwaardering van de te slopen woningen als de onrendabele top (verschil tussen stichtingskosten en marktwaarde) zijn hier verantwoordelijk voor. De post 'Voorzieningen' verloopt grillig. Dit hangt sterk af van de onrendabele toppen die worden genomen als het besluit intern is geformaliseerd en extern gecommuniceerd. De voorziening neemt weer af bij start en oplevering van de nieuwbouw. Tot slot zien we dat de langlopende schulden toenemen van € 4,3 miljoen in 2022 naar € 23,7 miljoen in 2029. Een forse stijging die volledig voor rekening van de nieuwbouw komt.

| ACTIVA (x €1.000)                      | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                    | <b>49.614</b> | <b>49.502</b> | <b>53.187</b> | <b>52.973</b> | <b>53.456</b> | <b>58.766</b> | <b>62.293</b> | <b>63.844</b> |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>             |               |               |               |               |               |               |               |               |
| DAEB vastgoed in exploitatie           | 49.235        | 49.081        | 52.799        | 51.770        | 53.158        | 58.361        | 61.911        | 63.614        |
| DAEB vastgoed in ontwikkeling          | 28            | 28            | 28            | 874           | -             | 134           | 137           | -             |
|  | 49.263        | 49.109        | 52.827        | 52.644        | 53.158        | 58.496        | 62.049        | 63.614        |
| <b>Materiële vaste activa</b>          |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Onroerende en roerende zaken tdv expl. | 351           | 393           | 361           | 329           | 297           | 271           | 244           | 230           |
| <b>Financiële vaste activa</b>         |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Latente belastingvordering(en)         | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                | <b>1.201</b>  | <b>1.453</b>  | <b>456</b>    | <b>457</b>    | <b>457</b>    | <b>459</b>    | <b>462</b>    | <b>464</b>    |
| <b>Overige voorraden</b>               | <b>33</b>     | <b>33</b>     | <b>33</b>     | <b>33</b>     | <b>33</b>     | <b>33</b>     | <b>33</b>     | <b>33</b>     |
| <b>Vorderingen</b>                     |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Huurdebiteuren                         | 17            | 25            | 27            | 28            | 28            | 31            | 34            | 35            |
| Overige vorderingen                    | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            |
| Belastingen en premies                 | 254           | 125           | 125           | 125           | 125           | 125           | 125           | 125           |
|  | 291           | 171           | 172           | 174           | 174           | 176           | 179           | 181           |
| <b>Liquide middelen</b>                | <b>877</b>    | <b>1.249</b>  | <b>250</b>    | <b>250</b>    | <b>250</b>    | <b>250</b>    | <b>250</b>    | <b>250</b>    |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                   | <b>50.815</b> | <b>50.955</b> | <b>53.643</b> | <b>53.430</b> | <b>53.913</b> | <b>59.225</b> | <b>62.755</b> | <b>64.308</b> |

| PASSIVA (x €1.000)                   | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                | <b>45.619</b> | <b>44.538</b> | <b>46.624</b> | <b>46.320</b> | <b>41.447</b> | <b>38.327</b> | <b>38.376</b> | <b>38.983</b> |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                 | <b>277</b>    | <b>1.785</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>5.605</b>  | <b>3.684</b>  | <b>887</b>    | <b>861</b>    |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>          | <b>4.262</b>  | <b>3.978</b>  | <b>6.338</b>  | <b>6.433</b>  | <b>6.300</b>  | <b>16.532</b> | <b>22.739</b> | <b>23.707</b> |
| Schulden/leningen kredietinst.       | 3.897         | 3.618         | 5.981         | 6.080         | 5.951         | 16.187        | 22.399        | 23.370        |
| Overige schulden                     | 365           | 361           | 357           | 353           | 349           | 345           | 340           | 336           |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>          | <b>657</b>    | <b>653</b>    | <b>682</b>    | <b>677</b>    | <b>561</b>    | <b>683</b>    | <b>753</b>    | <b>757</b>    |
| Schulden aan kredietinstellingen     | 281           | 280           | 283           | 287           | 183           | 183           | 183           | 183           |
| Schulden aan leveranciers            | 99            | 99            | 99            | 99            | 99            | 99            | 99            | 99            |
| Belastingen en premies sociale verz. | 26            | 26            | 26            | 26            | 26            | 26            | 26            | 26            |
| Schulden ter zake van pensioenen     | 2             | 2             | 2             | 2             | 2             | 2             | 2             | 2             |
| Overige schulden                     | 27            | 31            | 31            | 31            | 31            | 31            | 31            | 31            |
| Overlopende passiva                  | 222           | 215           | 240           | 231           | 219           | 341           | 411           | 415           |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                | <b>50.815</b> | <b>50.955</b> | <b>53.643</b> | <b>53.430</b> | <b>53.913</b> | <b>59.225</b> | <b>62.755</b> | <b>64.308</b> |

## 4. PROGNOSE WINST- EN VERLIESREKENING

De geprognosticeerde resultaten laten ook een grillig verloop zien. De exploitatie van de vastgoedportefeuille maakt in 2023 een sprong vanwege de lage onderhoudslasten. Het planmatig onderhoud ligt in dit jaar onder het gemiddelde doordat aannemers niet de gewenste onderhoudsprojecten konden uitvoeren. De waardeveranderingen worden veroorzaakt door de onrendabele toppen en de marktwaarde fluctuaties. De rentelasten stijgen, zoals al aangeven, door de sterk oplopende schulden.

| WINST- EN VERLIESREKENING                        | 2022             | 2023              | 2024             | 2025             | 2026              | 2027              | 2028             | 2029             |
|--|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>          | <b>1.062.226</b> | <b>1.698.557</b>  | <b>922.681</b>   | <b>1.036.540</b> | <b>1.088.751</b>  | <b>1.272.976</b>  | <b>1.542.299</b> | <b>1.687.696</b> |
| Huuropbrengsten                                  | 2.490.435        | 2.519.590         | 2.677.425        | 2.806.040        | 2.832.963         | 3.035.857         | 3.341.695        | 3.516.399        |
| Opbrengsten servicecontracten                    | 79.791           | 85.000            | 87.465           | 86.119           | 83.618            | 92.540            | 108.766          | 117.436          |
| Lasten servicecontracten                         | 53.321-          | -51.000           | -52.479          | -51.671          | -50.171           | -50.980           | -51.393          | -52.161          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten            | 145.849-         | -202.200          | -218.600         | -232.451         | -244.797          | -251.850          | -259.234         | -265.880         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                    | 730.124-         | -340.000          | -1.175.000       | -1.158.682       | -1.121.493        | -1.137.492        | -1.173.713       | -1.208.167       |
| Overige directe operationele lasten expl. bezit  | 558.090-         | -292.400          | -363.984         | -381.195         | -379.749          | -388.387          | -397.381         | -405.845         |
| Afschrijvingen                                   | 20.616-          | -20.433           | -32.146          | -31.620          | -31.620           | -26.712           | -26.441          | -14.086          |
| <b>VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>              | <b>69.223</b>    | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>35.689</b>    | <b>60.290</b>     | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille            | 195.000          | -                 | -                | 159.585          | 169.906           | -                 | -                | -                |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille        | 125.777-         | -                 | -                | -123.896         | -109.616          | -                 | -                | -                |
| <b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORT.</b>         | <b>1.333.783</b> | <b>2.056.318-</b> | <b>1.659.468</b> | <b>804.952-</b>  | <b>5.439.108-</b> | <b>3.668.808-</b> | <b>531.394-</b>  | <b>7.640-</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedport.        | 277.000-         | -1.858.170        | -843.647         | -2.939.282       | -6.937.257        | -4.823.902        | -1.570.934       | -998.222         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen           | 1.610.783        | -198.148          | 2.503.115        | 2.134.330        | 1.498.149         | 1.155.094         | 1.039.540        | 990.582          |
| Overige organisatiekosten                        | 205.511-         | -214.800          | -154.400         | -160.113         | -164.436          | -168.546          | -172.423         | -176.303         |
| Leefbaarheid                                     | -                | -                 | -8.000           | -8.296           | -8.520            | -8.733            | -8.934           | -9.135           |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbr.          | -                | 14.709            | 22.101           | 3.009            | 5.522             | 4.261             | 4.354            | 4.559            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten               | 184.833-         | -172.701          | -198.003         | -234.517         | -230.224          | -352.137          | -575.492         | -674.381         |
|  | 390.344-         | -372.792          | -338.302         | -399.917         | -397.658          | -525.155          | -752.495         | -855.260         |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTING</b>                  | <b>2.074.888</b> | <b>730.553-</b>   | <b>2.243.847</b> | <b>132.640-</b>  | <b>4.687.725-</b> | <b>2.920.987-</b> | <b>258.410</b>   | <b>824.796</b>   |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoef. | 149.983-         | -346.286          | -158.028         | -171.366         | -185.411          | -198.778          | -209.534         | -217.341         |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                  | <b>1.924.905</b> | <b>1.076.839-</b> | <b>2.085.819</b> | <b>304.006-</b>  | <b>4.873.136-</b> | <b>3.119.765-</b> | <b>48.876</b>    | <b>607.455</b>   |

## 5. TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

De toelichting op de winst- en verliesrekening is gedetailleerd een weergave van de begroting 2024 met een vergelijk realisatie 2022 en de verwachting over 2023. Deze opzet is categoriaal en vormt de basis om de realisatie in 2024 te volgen. In hoofdlijnen lichten we een aantal posten toe:

- a) De huuropbrengsten nemen in 2024 toe door de verwachte huurverhoging per 1 juli 2024: 5,1%. Dit percentage is afhankelijk van de werkelijk looninflatie minus 0,5%.
- b) De post inleenkrachten is opgenomen voor de werkzaamheden van de business controller.
- c) De kosten voor de externe controle nemen eenmalig toe doordat we voor 2023 nog een voorschotnota verwachten.
- d) De kosten van de administratieve bijstand nemen af doordat afscheid is genomen van de WEA.
- e) Vanaf 2024 zijn kosten opgenomen voor de huurdersorganisatie Hoogaars.
- f) De kosten van de woonruimteverdeling zijn apart opgenomen. Voorheen waren deze opgenomen in de algemene kosten.
- g) Voor planmatig onderhoud is vanaf 2024 een bedrag van € 850.000 opgenomen. In 2024 stellen we een actuele meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op.
- h) Leefbaarheid wordt vanaf 2024 een aparte post waar bijvoorbeeld buurtbemiddeling en wijkgerichte acties op worden geboekt.
- i) In de contributiepost zit in 2022 de verhuurdersheffing. Vanaf 2023 is deze heffing afgeschaft.
- j) Verkoop vastgoedportefeuille: in 2023 en 2024 voorzien we geen verkopen.
- k) De onrendabele top op de 20 flexwoningen wordt in 2023 verantwoord onder de post 'Waardeverandering materiële vaste activa. In 2024 wordt de hoogte van deze post vooral door de investeringen in warmtepompen veroorzaakt.
- l) De niet gerealiseerde waardeveranderingen worden veroorzaakt door de negatieve of positieve fluctuaties van de marktwaardeontwikkeling van ons huidig bezit.

| Omschrijving posten                  | jaarrekening<br>2022 | verwachting<br>2023 | begroting<br>2024 |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| <b>HUROPBRENGSTEN</b>                | <b>2.490.435</b>     | <b>2.519.590</b>    | <b>2.677.425</b>  |
| Huren                                | 2.518.207            | 2.533.524           | 2.692.193         |
| Huurderving leegstand                | -27.772              | -13.934             | -14.768           |
| <b>OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b> | <b>79.791</b>        | <b>85.000</b>       | <b>87.465</b>     |
| <b>LASTEN SERVICECONTRACTEN</b>      | <b>53.321</b>        | <b>51.000</b>       | <b>52.479</b>     |
| <b>PERSONEELSKOSTEN</b>              | <b>172.263</b>       | <b>202.200</b>      | <b>218.600</b>    |
| Bruto salarissen                     | 205.889              | 176.600             | 208.700           |
| Pensioenpremie                       | 27.197               | 23.400              | 30.700            |
| Sociale lasten                       | 30.641               | 26.700              | 29.000            |
| Inleenkrachten                       | -                    | 9.100               | 33.300            |
| Overige personeelskosten             | 26.414               | 15.800              | 26.900            |
| Loon ED in onderhoud                 | -117.878             | -49.400             | -110.000          |
| <b>HUISVESTINGSKOSTEN</b>            | <b>26.125</b>        | <b>15.710</b>       | <b>20.400</b>     |
| Afschrijving bedrijfspand            | 14.238               | 12.410              | 12.400            |
| Gas, water en elektra                | 7.382                | 3.000               | 4.500             |
| Belasting en assurantiepremie        | 3.498                | 3.200               | 3.500             |
| Overige huisvestingskosten           | 1.007                | -2.900              | -                 |
| <b>BESTUURSKOSTEN</b>                | <b>69.885</b>        | <b>61.100</b>       | <b>70.400</b>     |
| Presentiegeld                        | 50.298               | 50.300              | 56.800            |
| Overige bestuurskosten               | 19.587               | 10.800              | 13.600            |



| Omschrijving posten                        | jaarrekening<br>2022 | verwachting<br>2023 | begroting<br>2024 |
|--|----------------------|---------------------|-------------------|
| <b>ALGEMENE KOSTEN</b>                     | <b>318.171</b>       | <b>268.523</b>      | <b>246.046</b>    |
| Bankkosten                                 | 1.774                | 1.900               | 2.000             |
| Verzekeringen                              | 8.229                | 2.200               | 2.400             |
| Porti-/telecommunicatiekosten              | 5.006                | 6.000               | 6.600             |
| Drukwerk/kantoorbenodigdheden              | 1.686                | 1.200               | 3.000             |
| Kosten bewonersblad/advertentiekosten      | 2.273                | 2.900               | 3.000             |
| Contributie en abonnementen                | 2.993                | 3.000               | 3.000             |
| Kosten externe controle                    | 39.325               | 59.000              | 44.000            |
| Kosten administratieve bijstand            | 74.521               | 94.700              | 40.000            |
| Advieskosten                               | 43.564               | 25.800              | 25.800            |
| Kosten automatisering                      | 47.238               | 30.000              | 50.000            |
| Afschrijving inventaris                    | 6.378                | 8.023               | 8.523             |
| Expl.kosten auto                           | 2.170                | 5.400               | 8.000             |
| Afschrijving auto                          | -                    | -                   | 11.223            |
| Kosten huurdersorganisatie Hoogaars        | -                    | -                   | 5.000             |
| Woonruimteverdeling                        | -                    | 20.000              | 22.000            |
| Overige algemene kosten                    | 83.013               | 8.400               | 11.500            |
| <b>LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN</b>       | <b>730.124</b>       | <b>340.000</b>      | <b>1.175.000</b>  |
| Kosten reparatie onderhoud                 | 280.121              | 210.000             | 265.000           |
| Kosten mutatie onderhoud                   | 71.612               | -                   | 60.000            |
| Kosten planmatig onderhoud                 | 378.391              | 130.000             | 850.000           |
| <b>OVERIGE DIRECTE EXPLOITATIELASTEN</b>   | <b>343.622</b>       | <b>182.300</b>      | <b>221.684</b>    |
| Leefbaarheid                               | -                    | -                   | 8.000             |
| Belastingen                                | 166.213              | 170.200             | 178.700           |
| Verzekeringen                              | 6.945                | 4.700               | 6.000             |
| Contributie CFV/NWR/bijdr.huur/AW          | 170.089              | 5.300               | 7.500             |
| Overige baten                              | -8.645               | -4.000              | -4.116            |
| Overige lasten                             | 9.020                | 6.100               | 10.600            |
| Lasten nieuwbouw/aankoop                   | -                    | -                   | 15.000            |
| <b>VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>        | <b>69.223</b>        | <b>-</b>            | <b>-</b>          |
| Opbrengst verkoop bestaand bezit           | 195.000              | -                   | -                 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -125.777             | -                   | -                 |
| <b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORT.</b>   | <b>1.333.783</b>     | <b>2.056.318-</b>   | <b>1.659.468</b>  |
| Waardeverandering materiële vaste activa   | -277.000             | -1.858.170          | -843.647          |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen     | 1.610.783            | -198.148            | 2.503.115         |
| <b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>          | <b>184.833</b>       | <b>157.992</b>      | <b>175.902</b>    |
| Rentelasten leningen overheid/kredietinst. | 177.361              | 160.046             | 184.436           |
| Rente waarborgsommen                       | 4.731                | 6.883               | 7.059             |
| Kosten (her)financiering en beleggingen    | 3.200                | 5.772               | 6.508             |
| Rente liquide en uitgezette middelen       | -459                 | -14.709             | -22.101           |
| <b>VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>              | <b>149.983</b>       | <b>346.286</b>      | <b>158.028</b>    |
| <b>RESULTAAT</b>                           | <b>1.924.905</b>     | <b>1.076.839-</b>   | <b>2.085.819</b>  |

## 6. PROGNOSE KASSTROOMOVERICHT

Het kasstroomoverzicht geeft het verloop van de liquide middelen weer. WBV Arnhemuiden stuurt op een minimum werkkapitaal van € 250.000. Dit betekent dat indien het saldo van de liquide middelen onder de € 250.000 komt, direct wordt bijgeleend. Een aantal opvallende cijfers uitgelicht:

- De operationele kasstromen zijn in 2023 hoog met name veroorzaakt door de lagere uitgaven voor planmatig onderhoud.
- De overige bedrijfsuitgaven zijn in 2022 hoger vanwege uitgaven voor conditiemetingen bezit, brandpreventie en advisering.
- De hoogte van de rentelasten, investerings- en financieringskasstromen worden sterk beïnvloed door de nieuwbouw.

| KASSTROOMOVERZICHT                             | 2022              | 2023              | 2024              | 2025              | 2026              | 2027               | 2028              | 2029              |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b> | <b>66.985</b>     | <b>1.104.470</b>  | <b>477.878</b>    | <b>482.911</b>    | <b>521.263</b>    | <b>690.940</b>     | <b>669.713</b>    | <b>627.227</b>    |
| Huurontvangsten                                | 2.476.854         | 2.511.527         | 2.675.838         | 2.804.747         | 2.832.692         | 3.033.818          | 3.338.621         | 3.514.643         |
| Vergoedingen                                   | 79.314            | 85.000            | 87.465            | 86.119            | 83.618            | 84.966             | 85.655            | 86.936            |
| Overige bedrijfsontvangsten                    | 11.533            | 4.000             | 4.053             | 3.935             | 11.572            | 27.142             | 34.591            | 38.179            |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>               | <b>2.567.701</b>  | <b>2.600.527</b>  | <b>2.767.356</b>  | <b>2.894.801</b>  | <b>2.927.882</b>  | <b>3.145.926</b>   | <b>3.458.867</b>  | <b>3.639.758</b>  |
| Personeelsuitgaven                             | 280.699-          | -251.600          | -328.600          | -340.758          | -349.959          | -358.708           | -366.958          | -375.214          |
| Overige organisatiekosten                      | 205.511-          | -214.800          | -154.400          | -160.113          | -164.436          | -168.546           | -172.423          | -176.303          |
| Onderhoudsuitgaven                             | 1.021.064-        | -389.400          | -1.285.000        | -1.266.989        | -1.226.655        | -1.244.350         | -1.281.437        | -1.317.501        |
| Overige bedrijfsuitgaven                       | 413.133-          | -254.371          | -215.025          | -238.945          | -250.321          | -264.197           | -281.077          | -293.863          |
| Betaalde interest                              | 182.124-          | -182.274          | -170.526          | -236.728          | -235.359          | -224.668           | -482.079          | -636.868          |
| Ontvangen interest                             | -                 | 14.709            | 22.101            | 3.009             | 5.522             | 4.261              | 4.354             | 4.559             |
| Verhuurdersheffing                             | 170.089-          | -                 | -                 | -                 | -                 | -                  | -                 | -                 |
| Vennootschapsbelasting                         | 228.096-          | -218.321          | -158.028          | -171.366          | -185.411          | -198.778           | -209.534          | -217.341          |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>              | <b>2.500.716-</b> | <b>-1.496.057</b> | <b>-2.289.478</b> | <b>-2.411.890</b> | <b>-2.406.619</b> | <b>-2.454.986</b>  | <b>-2.789.154</b> | <b>-3.012.531</b> |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>  | <b>179.863-</b>   | <b>455.924-</b>   | <b>3.843.647-</b> | <b>586.055-</b>   | <b>288.448-</b>   | <b>10.927.096-</b> | <b>6.881.297-</b> | <b>1.598.928-</b> |
| Investerings in bestaand bezit                 | 158.982-          | -373.000          | -752.000          | -442.800          | -377.487          | -                  | -                 | -                 |
| Investerings in vastgoed in ontwikkeling       | 215.881-          | -                 | -3.000.000        | -                 | -80.867           | -10.851.203        | -6.803.658        | -1.598.928        |
| Investerings t.d.v. exploitatie                | -                 | -61.775           | -                 | -                 | -                 | -                  | -                 | -                 |
| Desinvesterings (sloop en verkoop)             | 195.000           | -21.149           | -91.647           | -143.255          | 169.906           | -75.893            | -77.639           | -                 |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b> | <b>270.583-</b>   | <b>276.259-</b>   | <b>2.366.756</b>  | <b>103.144</b>    | <b>232.815-</b>   | <b>10.236.156</b>  | <b>6.211.584</b>  | <b>971.701</b>    |
| Ontvangsten uit langlopende leningen           | -                 | -                 | 2.646.453         | 386.406           | 54.145            | 10.419.489         | 6.394.917         | 1.155.034         |
| Aflossingen van langlopende leningen           | 270.583-          | -276.259          | -279.697          | -283.262          | -286.960          | -183.333           | -183.333          | -183.333          |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                    | <b>383.461-</b>   | <b>372.287</b>    | <b>999.013-</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Liquide middelen</b>                        |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| Stand liquide middelen per 1 januari           | 1.260.187         | 876.726           | 1.249.013         | 250.000           | 250.000           | 250.000            | 250.000           | 250.000           |
| Mutatie geldmiddelen (A+B+C)                   | 383.461-          | 372.287           | -999.013          | -                 | -                 | -                  | -                 | -                 |
| Stand liquide middelen per 31 december         | 876.726           | 1.249.013         | 250.000           | 250.000           | 250.000           | 250.000            | 250.000           | 250.000           |

## 7. UITGANGSPUNTEN EN UITWERKING (DES)INVESTERINGEN

In dit overzicht staan de portefeuillestrategieën tot 2030 omtrent sloop, nieuwbouw, verkoop en investeringen in bestaand bezit. Opvallend is de lage marktwaarde ten opzichte van de stichtingskosten waardoor een hoge onrendabele top wordt geïncasseerd. Een percentage van iets meer dan 40% is rendabel. De oorzaken liggen vooral bij de fors hogere stichtingskosten door stijgingen van de bouwprijzen en de (duurzaamheids)eisen.

Voor de jaren 2024, 2025 en 2026 is er rekening gehouden met vervanging van een aantal CV ketels voor warmtepompen. In de komende begrotingsperiode is rekening gehouden met de volgende projecten:

|                |            |  |
|----------------|------------|--|
| <b>2024</b>    | Nieuwbouw  | Als wisselwoningen plaatsing 20 Flexwoningen. Looptijd 15 jaar.  |
|                | Huur grond | De grond huren we van de Gemeente. De beraamde kosten hiervoor bedragen € 30.000 op jaarbasis.   |
| <b>2024 ev</b> | Verkoop    | Spoorstraat 58-64 (complex 1) en Schuttershof 3-7 (complex 2). Uitgangspunt verkoop bij mutatie.   |
| <b>2025</b>    | Sloop      | Vollenhovenstraat, totaal 31 woningen  |
|                | Sloop      | Langstraat, totaal 2 woningen  |
|                | Sloop      | Langebeekstraat, totaal 5 woningen   |
|                | Aankoop    | Om het project aan de Van Vollenhovenstraat mogelijk te maken, dienen we tevens de locatie van Arduin ('s-Heeren Loo) aan te kopen. In de begroting staat dit voor een bedrag van € 509.000 (inclusief indexatie). |
| <b>2027</b>    | Sloop      | Walstraat, totaal 5 woningen   |
|                | Nieuwbouw  | 5 nieuwe woningen aan de Langebeekstraat   |
|                | Nieuwbouw  | 28 nieuwe woningen van Vollenhovenstraat   |
| <b>2028</b>    | Sloop      | Nieuwlandseweg, totaal 5 woningen  |
|                | Nieuwbouw  | Hazenburg III, totaal 20 woningen. Sprake van een permanent uitbreiding van het woningbezit.   |
| <b>2029</b>    | Nieuwbouw  | Walstraat, totaal 5 woningen   |
| <b>2030</b>    | Nieuwbouw  | Nieuwlandseweg, totaal 5 woningen  |

### 2024: 20 Flexwoningen

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Stichtingskosten   | € 150.000   |
| Marktwaarde        | € 60.748    |
| Onrendabele top    | € 89.252    |
| Onrendabel %       | 60%         |
| Huur per maand     | € 738       |
| WWS punten         | 120         |
| Totale investering | € 3.000.000 |

### 2027: 5 woningen van Langebeekstraat

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Stichtingskosten   | € 341.268   |
| Marktwaarde        | € 142.488   |
| Onrendabele top    | € 198.780   |
| Onrendabel %       | 58%         |
| Huur per maand     | € 790       |
| WWS punten         | 143         |
| Totale investering | € 1.706.342 |

### 2027: 28 woningen van Vollenhovenstraat

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Stichtingskosten   | € 341.268   |
| Marktwaarde        | € 142.488   |
| Onrendabele top    | € 198.780   |
| Onrendabel %       | 58%         |
| Huur per maand     | € 790       |
| WWS punten         | 143         |
| Totale investering | € 9.555.518 |

### 2028: 20 woningen Hazenburg III

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Stichtingskosten   | € 367.376   |
| Marktwaarde        | € 155.981   |
| Onrendabele top    | € 211.395   |
| Onrendabel %       | 58%         |
| Huur per maand     | € 790       |
| WWS punten         | 143         |
| Totale investering | € 7.347.513 |

### 2029: 5 woningen Walstraat

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Stichtingskosten   | € 346.603   |
| Marktwaarde        | € 142.354   |
| Onrendabele top    | € 204.249   |
| Onrendabel %       | 59%         |
| Huur per maand     | € 791       |
| WWS punten         | 143         |
| Totale investering | € 1.733.015 |

### 2030: 5 woningen Nieuwlandseweg

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Stichtingskosten   | € 354.415   |
| Marktwaarde        | € 154.771   |
| Onrendabele top    | € 199.644   |
| Onrendabel %       | 56%         |
| Huur per maand     | € 804       |
| WWS punten         | 143         |
| Totale investering | € 1.772.075 |

## 8. SCENARIO'S

### 8.1 WHAT-IF-SCENARIO'S

De toekomst kunnen we niet voorspellen, maar we pogen wel inzicht te krijgen in mogelijke gevolgen van scenario's. Via what-if-scenario's maakt WBV Arnemuiden risico's inzichtelijk om indien nodig hierop te anticiperen. Naast het hoofdsценario (MJB WBV Arnemuiden) zijn zes scenario's doorgerekend. De 'verhogings' scenario's hebben een negatief effect op de ratio's. Bij het financieel positieve scenario 'Geen nieuwbouw van 2026' zien we het tegengesteld effect: een sterke verbetering van de ratio's.

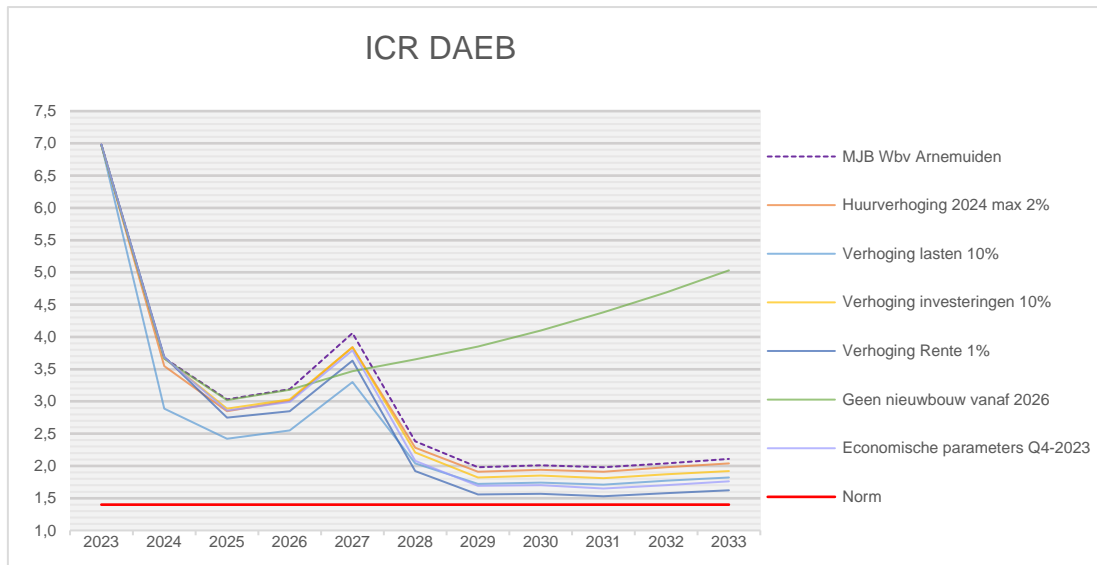
Bij de ICR zien we dat de verhoging van de rente met 1,0% het meest gevoelig is (zie ook grafiek volgende pagina). In 2031 daalt de ICR in dit scenario naar 1,53. Dit is beneden de interne norm maar boven de norm van de Aw/WSW. Bij de LTV, solvabiliteit en dekkingsratio constateren we dat het scenario waar de uitgaven voor investeringen met 10,0% stijgen, het meest gevoelig is. De uitkomsten blijven wel allemaal boven de interne norm en dus ook boven de norm van het Aw/WSW. Bij de economische parameters Q4-2023 is de 10-jaars renteverwachting voor 2024 naar boven bijgesteld met 70 basispunten. Dit heeft ook een duidelijk negatief effect op de ICR.

| ICR - interne norm >2,15       | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| MJB WBV Arnemuiden             | 6,98 | 3,67 | 3,03 | 3,19 | 4,06 | 2,38 | 1,98 | 2,01 | 1,98 | 2,04 | 2,11 |
| Huurverhoging 2024 max 2,0%    | 6,98 | 3,55 | 2,85 | 3,01 | 3,84 | 2,28 | 1,91 | 1,94 | 1,91 | 1,98 | 2,04 |
| Verhoging lasten 10,0%         | 6,98 | 2,89 | 2,42 | 2,55 | 3,30 | 2,04 | 1,72 | 1,74 | 1,71 | 1,77 | 1,82 |
| Verhoging investeringen 10,0%  | 6,97 | 3,67 | 2,89 | 3,03 | 3,84 | 2,21 | 1,82 | 1,85 | 1,81 | 1,87 | 1,92 |
| Verhoging Rente 1,0%           | 6,98 | 3,69 | 2,75 | 2,85 | 3,63 | 1,92 | 1,56 | 1,57 | 1,53 | 1,58 | 1,62 |
| Geen nieuwbouw vanaf 2026      | 6,97 | 3,66 | 3,02 | 3,18 | 3,47 | 3,65 | 3,85 | 4,10 | 4,38 | 4,69 | 5,03 |
| Economische parameters Q4-2023 | 6,98 | 3,68 | 2,86 | 2,99 | 3,79 | 2,08 | 1,69 | 1,70 | 1,65 | 1,70 | 1,76 |

| LTV % - interne norm <78,0%    | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| MJB WBV Arnemuiden             | 12,3 | 18,5 | 19,1 | 18,2 | 42,9 | 55,4 | 56,7 | 58,8 | 58,2 | 57,6 | 57,0 |
| Huurverhoging 2024 max 2,0%    | 12,3 | 18,5 | 19,3 | 18,5 | 43,3 | 56,0 | 57,4 | 59,6 | 59,0 | 58,4 | 57,7 |
| Verhoging lasten 10,0%         | 12,3 | 18,8 | 19,9 | 19,4 | 44,3 | 57,2 | 58,8 | 61,2 | 60,6 | 60,0 | 59,3 |
| Verhoging investeringen 10,0%  | 12,3 | 19,6 | 20,5 | 19,7 | 47,1 | 61,1 | 62,8 | 65,3 | 64,7 | 64,1 | 63,5 |
| Verhoging Rente 1,0%           | 12,3 | 18,4 | 19,2 | 18,3 | 43,0 | 55,8 | 57,4 | 59,9 | 59,2 | 58,6 | 58,0 |
| Geen nieuwbouw vanaf 2026      | 12,3 | 18,5 | 19,1 | 18,1 | 17,6 | 17,3 | 16,7 | 16,1 | 15,5 | 14,9 | 14,3 |
| Economische parameters Q4-2023 | 12,4 | 18,5 | 19,1 | 18,2 | 43,0 | 55,6 | 57,1 | 59,4 | 58,6 | 57,8 | 57,0 |

| Solvabiliteit % - interne norm >21,0 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| MJB WBV Arnemuiden                   | 80,8 | 79,8 | 79,7 | 63,8 | 46,5 | 41,4 | 40,0 | 40,0 | 41,3 | 42,6 | 44,0 |
| Huurverhoging 2024 max 2,0%          | 80,8 | 79,8 | 79,5 | 63,3 | 45,9 | 40,8 | 39,3 | 39,2 | 40,5 | 41,8 | 43,1 |
| Verhoging lasten 10,0%               | 80,8 | 79,4 | 78,9 | 62,6 | 45,0 | 39,7 | 38,0 | 37,6 | 38,7 | 39,9 | 41,0 |
| Verhoging investeringen 10,0%        | 79,9 | 78,7 | 78,4 | 59,3 | 40,3 | 35,4 | 33,6 | 33,5 | 34,8 | 36,1 | 37,5 |
| Verhoging Rente 1,0%                 | 80,8 | 79,8 | 79,6 | 63,7 | 46,2 | 40,8 | 39,1 | 38,7 | 39,8 | 40,9 | 42,0 |
| Geen nieuwbouw vanaf 2026            | 80,8 | 79,8 | 79,1 | 80,2 | 80,8 | 81,4 | 82,2 | 82,8 | 83,6 | 84,5 | 85,3 |
| Economische parameters Q4-2023       | 80,8 | 79,7 | 79,7 | 63,7 | 46,2 | 41,0 | 39,4 | 39,2 | 40,5 | 41,9 | 43,3 |

| Dekkingsratio % - norm < 70,0% | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| MJB WBV Arnemuiden             | 8,8  | 12,9 | 13,5 | 12,9 | 29,6 | 38,0 | 38,4 | 39,2 | 38,2 | 37,3 | 36,5 |
| Huurverhoging 2024 max 2,0%    | 8,8  | 12,9 | 13,7 | 13,1 | 29,9 | 38,3 | 38,8 | 39,7 | 38,7 | 37,8 | 36,9 |
| Verhoging lasten 10,0%         | 8,8  | 13,1 | 14,1 | 13,7 | 30,6 | 39,1 | 39,7 | 40,8 | 39,8 | 38,9 | 38,0 |
| Verhoging investeringen 10,0%  | 8,8  | 13,6 | 14,4 | 13,8 | 32,4 | 41,9 | 42,5 | 43,6 | 42,5 | 41,6 | 40,7 |
| Verhoging Rente 1,0%           | 8,8  | 13,3 | 14,0 | 13,4 | 31,6 | 40,8 | 41,3 | 42,3 | 40,9 | 39,7 | 38,5 |
| Geen nieuwbouw vanaf 2026      | 8,8  | 12,9 | 13,5 | 12,8 | 12,2 | 11,6 | 11,0 | 10,3 | 9,7  | 9,2  | 8,6  |
| Economische parameters Q4-2023 | 8,7  | 12,5 | 13,2 | 12,5 | 29,3 | 37,9 | 38,5 | 39,6 | 38,5 | 37,5 | 36,5 |

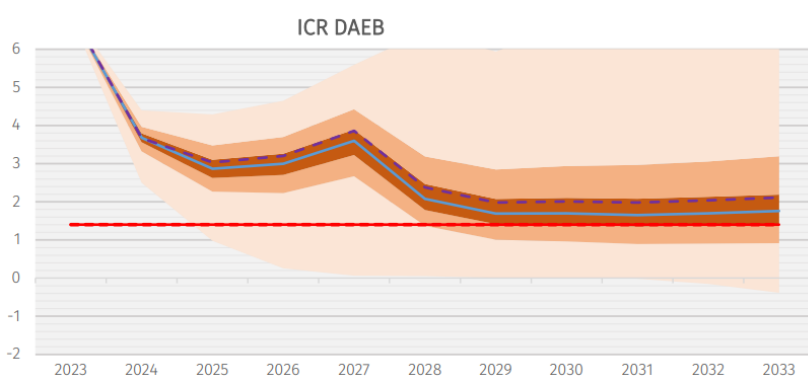


## 8.2 MONTE CARLO SIMULATIE

De macro-economische scenarioanalyse OFS (ook wel Monte Carlo simulatie genoemd) is gebaseerd op een set van vele toekomstige economische scenario's waar woningcorporaties in de toekomst mee te maken kunnen krijgen. Denk hierbij aan parameters als prijsinflatie, looninflatie, rente, vastgoedwaardeontwikkeling en bouwkostenstijgingen. De economische scenario's worden gegenereerd op basis van historische data en toekomstige verwachtingen van economische ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de verbanden tussen verschillende economische variabelen. Met de Monte Carlo simulatie worden 2.000 even waarschijnlijke economische scenario's gegenereerd, die allemaal leiden tot een ander toekomstig verloop van de financiële ratio's van WBV Arnemuiden. Hierdoor is het mogelijk uitspraken te doen over kansen en risico's bij het huidige beleid.

Onderstaand zijn weergegeven:

- De scenariografiek van de meest knellende financiële ratio. Het betreft de ICR met de grootste overschrijdingskans van 6% in 2028 en van 23% in 2033.
- De tabel met de samenvattende weergave voor de continuïteitsratio's (ICR, Loan to Value en Solvabiliteit).



| Continuïteitsratio's | DAEB |      |      |
|----------------------|------|------|------|
|                      | ICR  | LtV  | Solv |
| <b>Kengetal 2028</b> |      |      |      |
| Prognose             | 2,38 | 55,4 | 41,4 |
| OFS                  | 2,08 | 52,1 | 44,7 |
| Norm                 | 1,4  | 85   | 15   |
| Overschrijdingskans  | 6%   | 0%   | 1%   |
| <b>Kengetal 2033</b> |      |      |      |
| Prognose             | 2,11 | 57   | 44   |
| OFS                  | 1,76 | 50,8 | 49,2 |
| Norm                 | 1,4  | 85   | 15   |
| Overschrijdingskans  | 23%  | 2%   | 2%   |

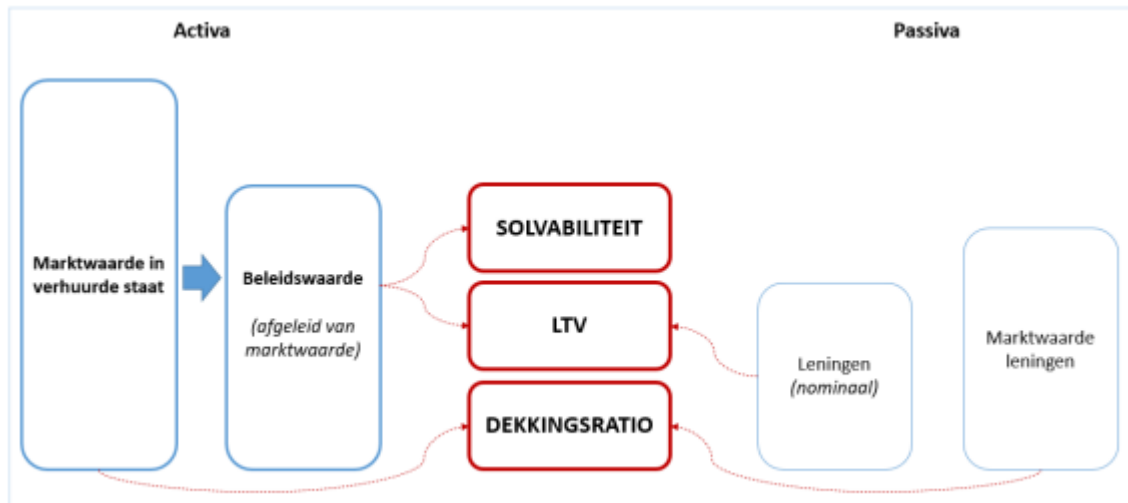
---

### 8.3 CONCLUSIES SCENARIO'S

De financiële risicoanalyse maken de effecten van what-if-scenario's en slechte economische ontwikkelingen duidelijk. Een hoge onderhoudsinflatie, prijs- en looninflatie zorgen alle drie voor een lagere operationele kasstroom. Deze daling wordt veroorzaakt door hogere personeelskosten, onderhoudskosten en overige beheerlasten. Een lagere operationele kasstroom heeft een negatief effect op de ICR. Aan de andere kant stijgt de financieringsbehoefte wat de rentelast laat toenemen. Dit effect wordt versterkt indien de rente stijgt. Ook dat heeft een negatief effect op de ICR.

Nu er goed zicht is op de financiële gevolgen van scenario's is het zaak om de mogelijke risico's te monitoren. In 2024 maken we inzichtelijk welke bijsturingsmogelijkheden we inzetten om deze risico's te beheersen. We houden hierbij rekening met de financiële en maatschappelijke gevolgen van de mitigerende maatregelen.

## BIJLAGE A: UITLEG BEOORDELINGSKADER/KENGETALLEN



Figuur 5: waardebegrippen in vermogensratio's

### INTEREST COVERAGE RATIO

#### Omschrijving

De ICR toetst of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

#### Berekening<sup>8</sup>

$$\text{ICR} = \frac{\text{Operationele kasstroom} + \text{Rente uitgaven} - \text{rente inkomsten}}{\text{Rente uitgaven} - \text{rente inkomsten van interne lening}}$$

### LOAN TO VALUE

#### Omschrijving

De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid.

#### Berekening

$$\text{LTV} = \frac{\text{Nominale schuld}}{\text{Beleidswaarde}}$$

### SOLVABILITEIT

### Omschrijving

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het corporatiebeleid. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

### Berekening

$$\text{SOLV.} = \frac{\text{Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde}}{\text{Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde}}$$

## DEKKINGSRATIO

### Omschrijving

De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde van de leningportefeuille. De dekkingsratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. Uitgangspunt voor de leningen is de marktwaarde van de leningen.

### Berekening

$$\text{DEK.} = \frac{\text{Marktwaarde schuld}}{\text{Marktwaarde verhuurde staat}}$$



## BIJLAGE B: PARAMETERS

| Verwachting | Prijsinflatie | Looninflatie | Bouwindex | Onderhouds- |         | Marktindex | Korte rente | Opslag kort | Lange rente | Opslag lang |
|-------------|---------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|             |               |              |           | index       | index   |            |             |             |             |             |
| 2023        | 4,7000%       | 5,6000%      | 5,0000%   | 5,0000%     | 1,0000% | 3,5931%    | 0,1492%     | 2,7000%     | 0,7500%     |             |
| 2024        | 3,1000%       | 4,8000%      | 3,0000%   | 3,0000%     | 2,0000% | 3,2659%    | -0,3172%    | 2,2000%     | 0,7500%     |             |
| 2025        | 2,9000%       | 3,7000%      | 2,5000%   | 2,5000%     | 2,0000% | 2,3732%    | -0,2615%    | 2,0000%     | 0,7500%     |             |
| 2026        | 2,2000%       | 2,7000%      | 2,3000%   | 2,3000%     | 2,0000% | 1,8504%    | -0,1010%    | 1,9000%     | 0,7500%     |             |
| 2027        | 1,8000%       | 2,5000%      | 2,3000%   | 2,3000%     | 2,0000% | 1,5615%    | 0,1428%     | 1,8000%     | 0,7500%     |             |
| 2028        | 1,6000%       | 2,3000%      | 2,3000%   | 2,3000%     | 2,0000% | 1,4088%    | 0,3327%     | 1,8000%     | 0,7500%     |             |
| 2029        | 1,7500%       | 2,2500%      | 2,2500%   | 2,2500%     | 2,0000% | 1,3567%    | 0,4671%     | 1,8500%     | 0,7500%     |             |
| 2030        | 1,7500%       | 2,2500%      | 2,2500%   | 2,2500%     | 2,0000% | 1,3726%    | 0,5323%     | 1,9000%     | 0,7500%     |             |
| 2031        | 1,7500%       | 2,2500%      | 2,2500%   | 2,2500%     | 2,0000% | 1,3603%    | 0,5824%     | 1,9500%     | 0,7500%     |             |
| 2032        | 1,7500%       | 2,2500%      | 2,2500%   | 2,2500%     | 2,0000% | 1,2744%    | 0,6432%     | 2,0000%     | 0,7500%     |             |
| 2033        | 1,7500%       | 2,2500%      | 2,2500%   | 2,2500%     | 2,0000% | 1,1395%    | 0,6665%     | 2,0500%     | 0,7500%     |             |