



wbv
arnemuiden

Welkom!

Wat fijn dat u er bent.

Algemene Ledenvergadering

14 december 2023

1. Opening
door de
voorzitter van
het bestuur,
Louis van Mal





2. Mededelingen en vaststellen agenda



wbv
arnemuiden

AGENDA

1. Opening.
2. Mededelingen.
3. Vaststelling notulen vergadering 29 juni 2023.
4. Herstructurering van Vollenhovenstraat/Burg.
Langebeekestraat.
5. Begroting en huuraanpassing 2024.
6. Rondvraag.



3. Vaststelling notulen vergadering 29 juni 2023*

* Op website





4.

Herstructurering

van

Vollenhovenstraat

/

Burg.

Langebeekestraat.

5. Begroting 2024

Begroting 2024

Meerjarenprognose 2025-2029



Vastgesteld door het bestuur	06-12-2023
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen	06-12-2023
Goedkeuring door de Algemene Leden	14-12-2023
Versienummer	2.0



Uitleg normen Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor DAEB-woningen. DAEB= sociale huurwoningen

1. LtV
2. ICR
3. Solvabiliteit

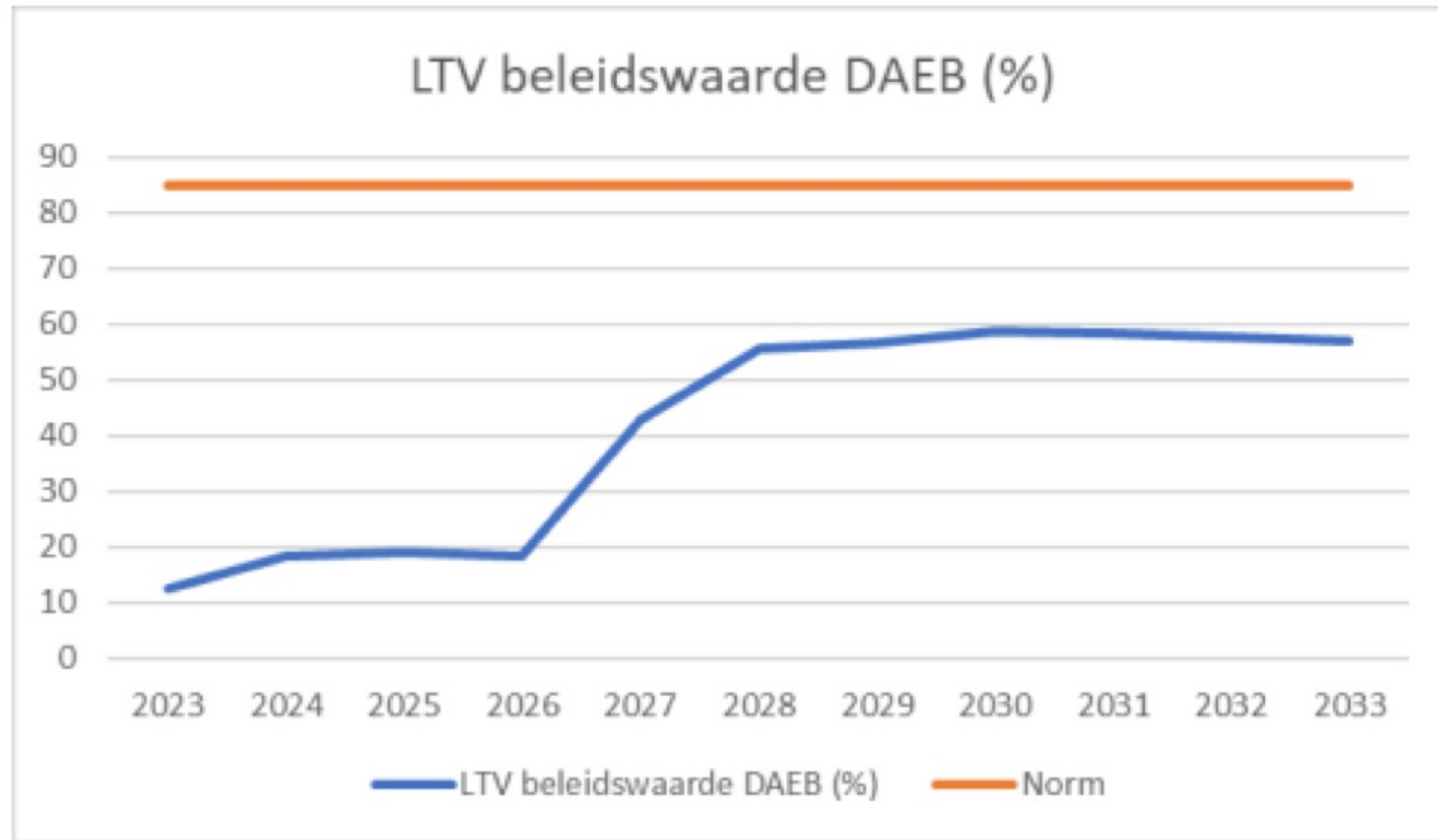
LtV (Loan to value)

1. Wat is de LtV:

$$\text{LtV} = \frac{\text{Loan}}{\text{Value}} = \frac{\text{Leningen}}{\text{Waarde}}$$

Eis DEAB: LtV =
maximaal 85%
Intern 78%

LtV in onze begroting:



De LtV in de toekomst

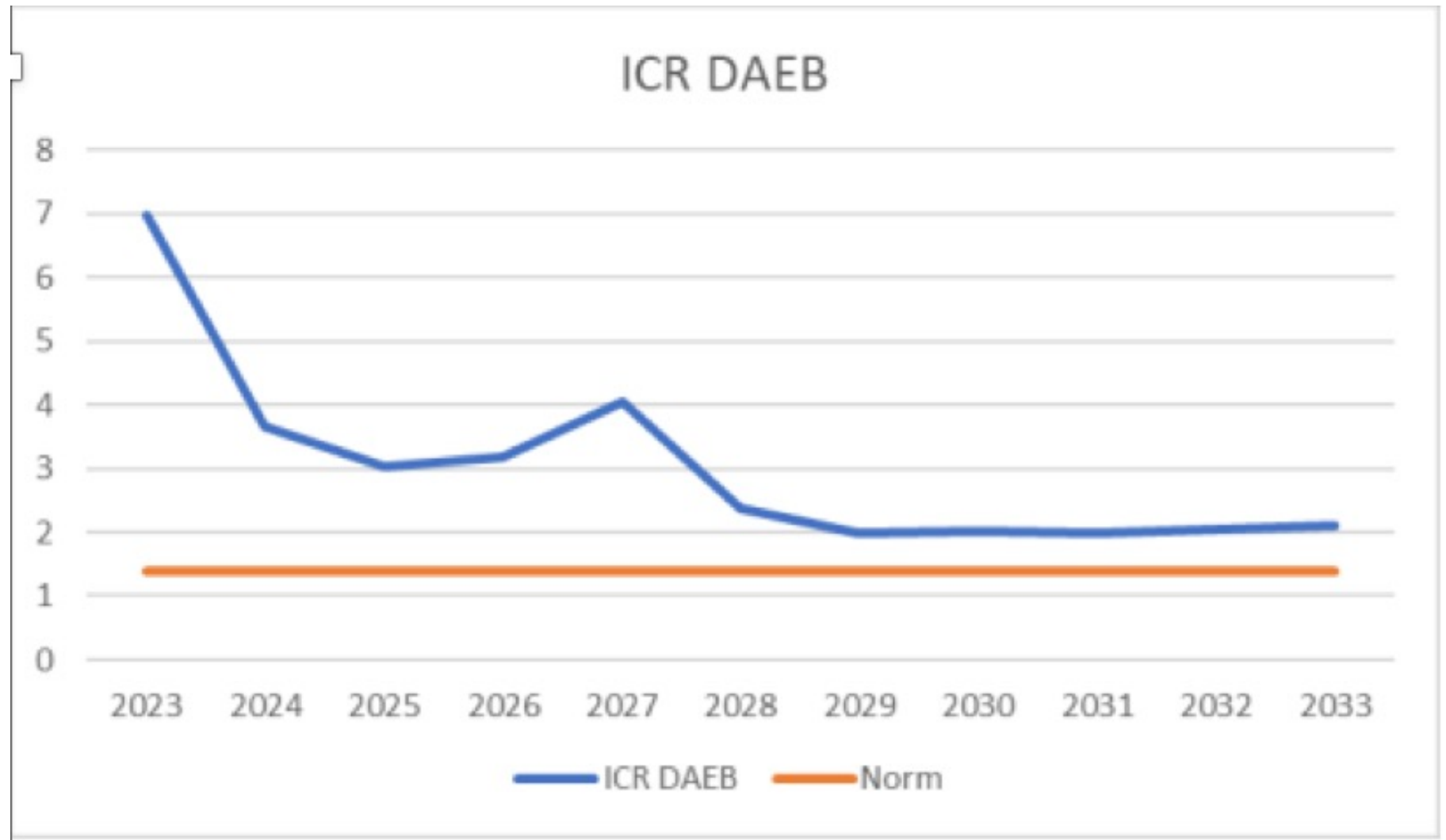
Financiële ratio's	norm Aw/WSW	norm intern	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loan to Value marktwaarde (LTV)	< 85%	< 78%	14,9%	12,3%	18,5%	19,1%	18,2%	42,9%	55,4%	56,7%

ICR (Interest Covered ratio)

$$\text{ICR} = \frac{\text{Coverage}}{\text{Interest}} = \frac{\text{operationele inkomsten} - \text{uitgaven}}{\text{Rente}}$$

Eis DEAB: ICR = **minimaal 1,4**
intern minimaal 2,15

ICR in onze begroting



De ICR in de toekomst

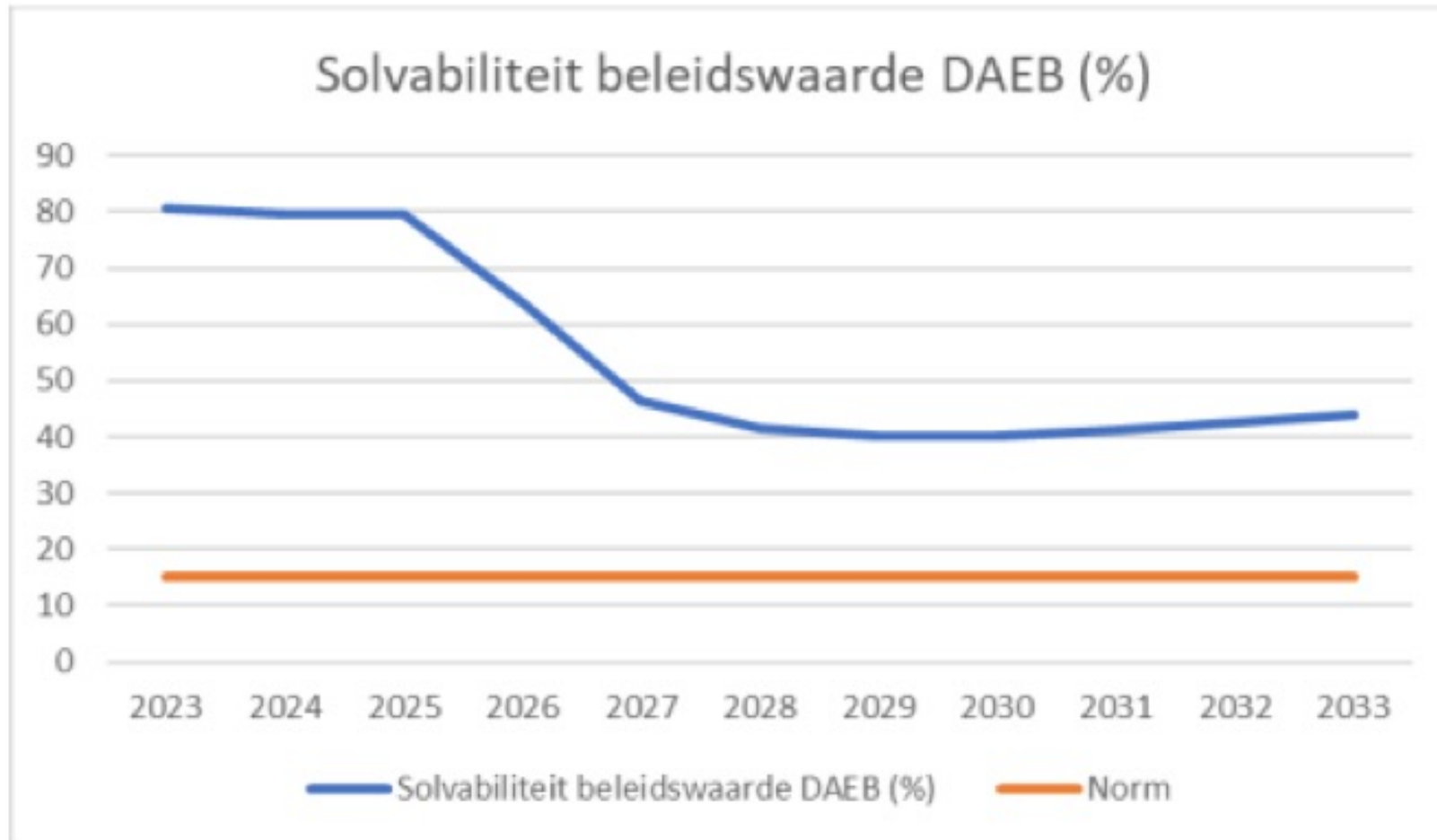
Financiële ratio's	norm Aw/WSW	norm intern	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,40	> 2,15	1,37	6,98	3,67	3,03	3,19	4,06	2,38	1,98

Solvabiliteit

$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Eigen vermogen}}{\text{Balans totaal}}$$

Eis DEAB: Solvabilitit = Hoger dan 15%
intern hoger dan 21%

Solvabiliteit in onze begroting



Solvabiliteit in de toekomst

Financiële ratio's	norm Aw/WSW	norm intern	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	> 21%	82,5%	80,8%	79,8%	79,7%	63,8%	46,5%	41,4%	40,0%

Alle kengetallen op een rijtje

Financiële ratio's	norm Aw/WSW	norm intern	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
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%

Conclusie:

Wat maakt u hieruit op?

Als u dit zo hoort en ziet:

Hoe vindt u dat wij het doen?



Ontwikkelingen woningbezit

De ontwikkeling van het woningbezit laat het verloop zien van het aantal woningen tot 2029.

Eind 2029 calculeren we het bezit van WBV Arnemuiden in op 414 woningen.

Een groei van 28 woningen ten opzichte van het huidige aantal.

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

Prognose balans



ACTIVA (x €1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
VASTE ACTIVA	49.614	49.502	53.187	52.973	53.456	58.766	62.293	63.844
Vastgoedbeleggingen								
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
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken tdv expl.	351	393	361	329	297	271	244	230
Financiële vaste activa								
Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-	-	-	-	-
VLOTTENDE ACTIVA	1.201	1.453	456	457	457	459	462	464
Overige voorraden	33	33	33	33	33	33	33	33
Vorderingen								
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
Liquide middelen	877	1.249	250	250	250	250	250	250
TOTAAL ACTIVA	50.815	50.955	53.643	53.430	53.913	59.225	62.755	64.308

PASSIVA (x €1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
EIGEN VERMOGEN	45.619	44.538	46.624	46.320	41.447	38.327	38.376	38.983
VOORZIENINGEN	277	1.785	-	-	5.605	3.684	887	861
LANGLOPENDE SCHULDEN	4.262	3.978	6.338	6.433	6.300	16.532	22.739	23.707
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
KORTLOPENDE SCHULDEN	657	653	682	677	561	683	753	757
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
TOTAAL PASSIVA	50.815	50.955	53.643	53.430	53.913	59.225	62.755	64.308

Vinst



Prognose winst-
en
verliesrekening

Verlies

wbv
arnemuidenten

WINST- EN VERLIESREKENING	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.062.226	1.698.557	922.681	1.036.540	1.088.751	1.272.976	1.542.299	1.687.696
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
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	69.223	-	-	35.689	60.290	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	195.000	-	-	159.585	169.906	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	125.777-	-	-	-123.896	-109.616	-	-	-
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORT.	1.333.783	2.056.318-	1.659.468	804.952-	5.439.108-	3.668.808-	531.394-	7.640-
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
RESULTAAT VOOR BELASTING	2.074.888	730.553-	2.243.847	132.640-	4.687.725-	2.920.987-	258.410	824.796
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoef.	149.983-	-346.286	-158.028	-171.366	-185.411	-198.778	-209.534	-217.341
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.924.905	1.076.839-	2.085.819	304.006-	4.873.136-	3.119.765-	48.876	607.455

HUURVERHOGING 2024

HUURBELEID 2024 OP HOOFDLIJNEN

De jaarlijkse huuraanpassing is gekoppeld aan de cao-loonontwikkeling. Gemiddeld mogen de huren van corporatiewoningen stijgen met 0,5% minder dan de cao-loonontwikkeling van het jaar ervoor. Naar verwachting stijgen de lonen in 2023 met 5,8%. De huurverhoging per 1 juli 2024 zou obv dit percentage waarschijnlijk uitkomen op 5,3%.

Huurders met een laag inkomen die nog niet eerder een huurverlaging hebben gehad, kunnen uiterlijk op 30 december 2024 nog een verzoek doen voor huurverlaging.

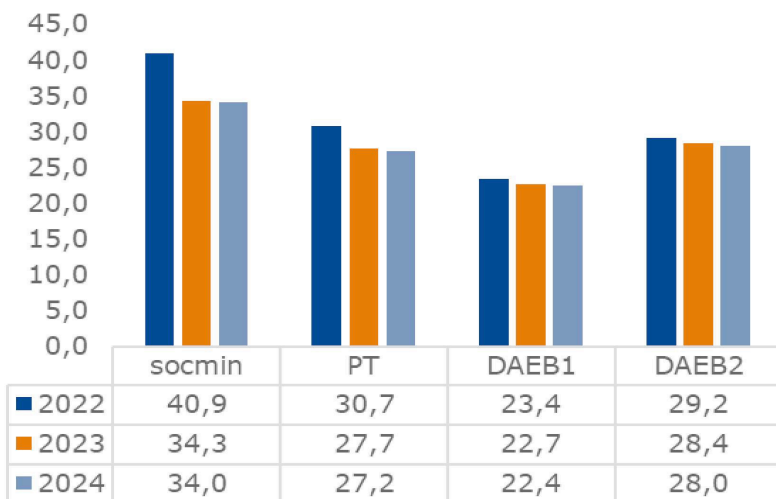
De huurtoeslag gaat in 2024 met ongeveer € 34,-- per maand omhoog.

Huurverhogingen WBVA:

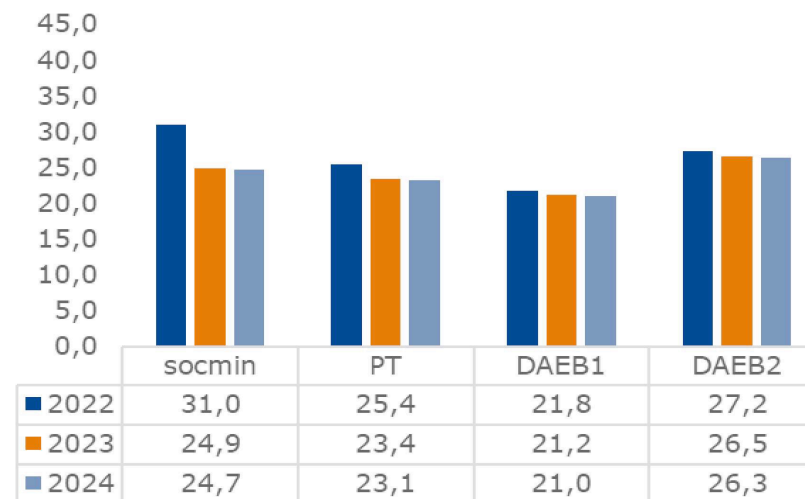
In 2022 0%

In 2023 2,7% plus huurverlaging voor 103 woningen. Huuropbrengst in 2023 per saldo lager dan in 2022

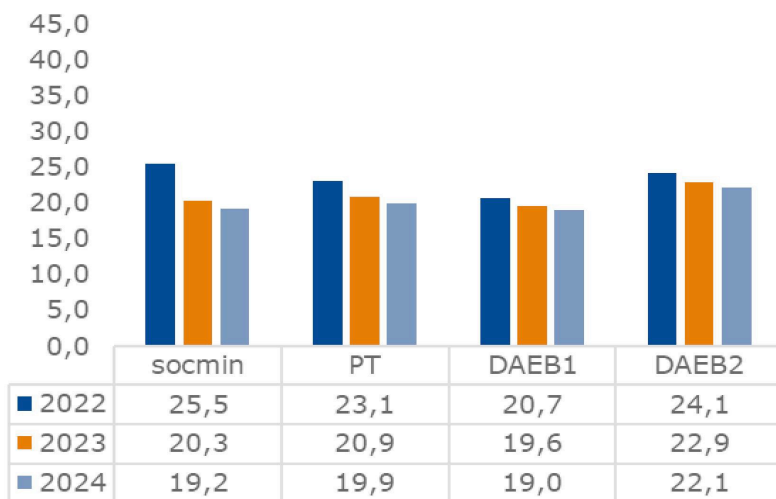
Alleenstaand



Paar zonder kinderen



Paar met twee kinderen



Tabel Huurquote van de rekenvoorbeelden

	Alleenstaand			Paar zonder kinderen			Paar met kinderen		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Toetsinkomen per jaar									
- sociaal minimum	10280	11381	nb	16229	17881	nb	16229	17881	nb
- passend toewijzen	24642	25475	26946	33489	34575	36570	33489	34575	36570
Netto besteedbaar inkomen									
- sociaal minimum	1213	1370	1424	1787	2002	2096	2221	2520	2795
- passend toewijzen	1931	2125	2246	2387	2590	2725	2805	3108	3420
Rekenhuur									
- sociaal minimum	630	575	605	655	575	605	655	575	605
- passend toewijzen	632	647	681	632	647	681	678	694	730
Huurtoeslag									
- sociaal minimum	327	306	360	329	306	360	343	306	360
- passend toewijzen	128	209	257	104	179	217	134	210	248
Inkomen plus huurtoeslag									
- sociaal minimum	1540	1677	1784	2116	2308	2456	2564	2826	3155
- passend toewijzen	2059	2334	2503	2491	2769	2942	2939	3318	3668
Huurquote									
- sociaal minimum	40,90%	34,30%	34%	31%	24,90%	24,70%	25,50%	20,30%	19,20%
- passend toewijzen	30,70%	27,70%	27,20%	25,40%	23,40%	23,10%	23,10%	20,90%	19,90%

Waarom maximale huurverhoging toepassen in 2024?

- In 2022 en 2023 ondanks stijging kosten corporaties geen stijging van de huuropbrengsten.
- In 2023 verlaging huren 103 woningen.
- Voor de komende jaren een grote investeringsopgave waaronder warmtepompen, sloop- (48 woningen) en nieuwbouw (78 woningen). Deze investeringen vragen financieel een behoorlijke opgave. (zie begroting 2024 en meerjarenbegroting 2025-2029 voor cijfers)
- Stijging lasten onderhoudsactiviteiten (kosten materialen en lonen).
- Stijging rentelasten.

Hoe komt
dit op u
over?





8. Rondvraag; welke vragen wilt u nog stellen?

Bedankt voor uw
aanwezigheid en wel thuis.
U ontvangt nog een attentie!

w**w**b

arnemuide