

Jaarplan / Begroting

Meerjarenprognose 2026-2030

2025



> **Versie 2.0 (DEFINITIEF)**

Vastgesteld door het bestuur	22-11-2024
Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen	26-11-2024
Goedkeuring door de Algemene Leden	05-12-2024
Versienummer	2.0

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. JAARPLAN 2025 – MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN	4
2.1 JAARPLAN 2025	4
2.2 MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN	5
3. PROGNOSE KENGETALLEN	7
3.1 FINANCIËLE RATIO'S	7
3.2 VERLOOP WONINGBEZIT	8
3.3 VERLOOP WONINGBALANS	8
4. PROGNOSE BALANS	9
5. PROGNOSE WINST- EN VERLIESREKENING	10
6. TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING	11
7. PROGNOSE KASTROOMOVERICHT	13
8. PLANMATIG ONDERHOUD	14
9. UITGANGSPUNTEN EN UITWERKING (DES)INVESTERINGEN	16
10. WHAT-IF-SCENARIO'S	17
BIJLAGE A: UITLEG BEOORDELINGSKADER/KENGETALLEN	18
BIJLAGE B: PARAMETERS	20
BIJLAGE C: PLANMATIG ONDERHOUD MEERJARENBEGROTING	21

1. INLEIDING

De begroting 2025 van Woningbouwvereniging Arnemuiden (WbvA) is afgeleid uit het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en de aanwezige inzichten met betrekking tot de bedrijfs- en exploitatielasten. Vooral de portefeuillestrategie is een belangrijke onderlegger voor deze begroting. Sloop- en nieuwbouwprogramma's zijn opgenomen. Deze (des)investeringen vragen financieel een behoorlijke opgave.

Hoofdstuk 2 omvat de focuspunten voor onze organisatie uitgelicht in het jaarplan. Daarnaast geven we inzicht in de opvolging van de zes punten benoemd in de leidraad die is ontvangen van de Aw/WSW inzake de meerjarenbegroting 2025 en dPi2024. In deze begroting zijn de nieuwe regels omtrent de beleidswaarde en de financiële beoordelingskaders van de Aw/WSW verwerkt. In hoofdstuk 3 gaan we hier verder op in.

De balansontwikkeling, het verloop van de verwachte resultaten en het kasstroomoverzicht voor het lopend en de komende zes jaar staan in hoofdstuk 4, 5 en 7. Hoofdstuk 6 geeft de gedetailleerde begroting voor 2024 en 2025 weer inclusief toelichting.

Planmatig onderhoud is een belangrijke post binnen de begroting als onderdeel van de operationele kasstromen. Het inzicht in de aanpak van complexen met betrekking tot planmatig onderhoud benoemen we in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 geeft de desinvesteringen (sloop en verkoop) en de investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit weer. Het gaat hier om aanzienlijke bedragen die nodig zijn om ons bezit up-to-date te houden. Tenslotte maakt hoofdstuk 10 inzichtelijk welke effect mogelijk scenario's hebben op onze financiële ratio's.

2. JAARPLAN 2025 – MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN

In dit hoofdstuk zetten we onze doelstellingen voor 2025 uiteen. Daarnaast geven we inzicht in de opvolging van de zes punten benoemd in de leidraad die is ontvangen van de Aw/WSW inzake de meerjarenbegroting 2025 en dPi2024.

2.1 JAARPLAN 2025

Hieronder benoemen we de speerpunten die WbvA in 2025 voor ogen heeft:

- Actualisatie ondernemingsplan (2022-2026) en portefeuillestrategie: feitelijk gaan deze twee thema's samen. Onze missie staat nog steeds maar hoe ver staan we met onze ambities ten aanzien van de externe en interne opgaven en zijn deze nog actueel?
- Actualisatie huurbeleid: in 2024 hebben we een start gemaakt met het herijken van ons huurbeleid. In 2025 werken we dit verder uit om tot besluitvorming te komen.
- Hogere score dienstverlening: de klanttevredenheid heeft in 2024 een deukje opgelopen. Vermoedelijk vanwege de beoordeling van tijdelijke verhuurcontracten Mortiere. Het komend jaar streven we weer naar de hoge klanttevredenheid zoals alle bewoners dat van WbvA gewend zijn.
- Waarborgsommen uitfaseren: we zijn voornemens om de waarborgsommen uit te faseren. WbvA hanteert bij het betrekken van een woning door een huurder een waarborgsom van één maand. Dit vergt een extra financiële inspanning van de huurder. We bezien volgend jaar of we nog steeds waarborgsommen vragen en/of we de ontvangen waarborgsommen vervroegd uitbetalen.
- Realisatie sloop/-niewbouwplannen: de sloop van 38 woningen aan de Langebeekstraat, de Van Vollenhovestraat en Langstraat en nieuwbouw van 37 woningen op deze locatie komt steeds dichterbij. In 2025 zetten we in op de verdere verhuizing van de permanente bewoners van de te slopen woningen waardoor de feitelijk sloop en start nieuwbouw (2026) kan plaatsvinden.
- Hoge(re) participatiegraad: we zoeken naar mogelijkheden om verder inhoud te geven aan het dialoog waarin een proactieve rol vanuit onze bewoners op wijk-/buurniveau het meest wenselijk is.
- Intensivering stakeholdermanagement: uit het visitatierapport komt voort dat WbvA zich proactiever in het netwerk kan opstellen. We gaan beleid opmaken om een beter inzicht te krijgen in de behoeften én de beperkingen van partners bij het realiseren van eigen en gezamenlijke doelstellingen.
- Oplijnen organisatie/processen: in 2024 zijn we gestart met het (volledig) opzetten van processen. We zetten het beschrijven van de processen voort in 2025. We kijken waar we slimmer kunnen werken en benoemen proceseigenaren waardoor afbakening van taken beter georganiseerd is.
- Opzetten intern controleplan: in vervolg op het beschrijven van de processen zetten we direct een intern controleplan op waarbij we vooral kijken naar de processen waar risico's aan vast zitten en dus beheersingsmaatregelen noodzakelijk zijn.
- Communicatie-/social mediabeleid: de communicatie naar buiten toe staat nog een laag pitje. WbvA heeft het voornemen om hier verandering in 2025 aan te brengen door het communicatiebeleid, waaronder onze website en social media, te ontwikkelen. Ook kijken hoe we meer onze kernwaarden tot leven kunnen brengen.
- Scorecard ontwikkelen: dit jaar zijn de periodieke rapportage (op tertiaal basis) verder geprofessionaliseerd. Een overall scorecard met de essentiële doelstellingen ontbreekt nog. In 2025 geven we hier invulling aan.

2.2 MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN

De zes punten benoemd in de leidraad die is ontvangen van de Aw/WSW inzake de meerjarenbegroting 2025 en dPi2024 zijn de volgende:

1. Relatie bod, prestatieafspraken en Meerjarenbegroting (MJB).
2. Inzet van vermogen.
3. Nationale Prestatieafspraken (NPA) inzake kwaliteit in combinatie met doelen voor goed verhuurderschap.
4. Realiseerbaarheid Meerjarenbegroting (MJB).
5. Scenario (risico)analyses met opties voor bijsturing.
6. Varianten voor inzicht in beleidskeuzes.

Onderstaand geven we inzicht in de opvolging.

1. Relatie bod, prestatieafspraken en Meerjarenbegroting (MJB)

WbvA heeft haar bod afgestemd op de prestatieafspraken en dit doorgetrokken in de meerjarenbegroting. We werken op dit moment hard om inhoud te geven aan de prestatieafspraken. De woningen die zowel technisch als economisch afgeschreven zijn, vervangen we in de vorm van een sloop-nieuwbouw project met de daarbij behorende nul op de meter labels. De in de prestatieafspraken overeengekomen aantallen nieuwe woningen zijn geheel opgenomen in de begroting.

2. Inzet van vermogen

WbvA blijft woningen exploiteren binnen de DAEB categorie. De maximale inzet van het vermogen realiseren we voor een groot deel door de realisatie van de plannen voor 40 nieuwe woningen. WbvA is zich ervan bewust dat de eigen remweg die we meenamen in onze kengetallen een te grote voorzichtigheid met zich meebrengen. In deze begroting hebben we de eigen grotere remweg verlaten en nemen de kengetallen over welke worden gehanteerd door het WSW. De ruimte in de kengetallen gebruiken we de komende jaren door met de gemeente Middelburg nadere afspraken te maken over het verhogen van de te realiseren woningen. De huidige plannen hebben nog een grote mate van onzekerheid voor wat betreft het vermogensbeslag op WbvA. De komende jaren streven we op basis van de voortgang van de projecten naar de maximale inzet van vermogen.

3. Nationale Prestatieafspraken (NPA) inzake kwaliteit in combinatie met doelen voor goed verhuurderschap

De huidige kwaliteit van het woningbezit van WbvA is als zeer goed te kwalificeren. Schimmelvorming bij ons woning is uitzondering en loden leidingen zijn er niet. Als het gaat om asbest hebben we al onze woningen geïnventariseerd. Plaatsen waar asbest is aangetroffen, zijn de bewoners geïnformeerd hoe ze hier veilig mee om moeten gaan. In de begroting PO is een overzicht opgenomen van het periodieke voorgenomen onderhoud op complexniveau.

De afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan onderhoud in combinatie met het verhogen van de duurzaamheid. Op dit moment hebben we twee labels E en een label G in de boeken. Dit is administratief aangezien hier de labels uit de geldigheidsdatum zijn gelopen. Herlabeling vindt in 2025 plaats.

Conditiemetingen voert WbvA eens in de vier jaar uit. De laatste conditiemetingen uit 2022 laten geen scores van 5 of 6 zien. Voor de voorgenomen sloopcomplexen zijn geen conditiemetingen uitgevoerd.

4. Realiseerbaarheid Meerjarenbegroting (MJB)

De realiseerbaarheid onze nieuwbouwplannen wordt beïnvloed door het beschikbaar krijgen van grondpercelen inclusief de benodigde vergunningen door de Gemeente Middelburg voor wat betreft het project aan de Veerseweg. Ondanks de huidige vertragingen, acht WbvA de in de planning staande projecten als realiseerbaar. WbvA is zich zeer bewust van de urgentie en handelt dienovereenkomstig door bijvoorbeeld de verhuizing van permanente bewoners van de Mortieren te gaan versnellen. Daarbij dienen we ook aan te geven dat de contacten met de gemeente goed zijn maar dat de regelgeving de WbvA voor uitdagingen plaatst.

5. Scenario (risico)analyses met opties voor bijsturing

We hebben in hoofdstuk 10 een aantal what-if-scenario's opgenomen. Hieruit blijkt dat we met de uitgewerkte reële toekomst mogelijkheden binnen de parameters blijven. Dit geeft een goed uitgangspunt om de doelstellingen van WbvA te realiseren.

6. Varianten voor inzicht in beleidskeuzes

Voor wat betreft het uitwerken van varianten voor inzicht in de beleidskeuzes achten wij het door WbvA geschetste inzicht in deze begroting en op onze schaal voldoende. We gaan op basis van deze begroting met de Gemeente Middelburg in gesprek om verwachtingen op elkaar af te stemmen. In 2025 willen we in ieder geval onze portefeuillestrategie actualiseren.

3. PROGNOSE KENGETALLEN

In dit hoofdstuk geven we een aantal kengetallen weer waaronder de financiële ratio's met als meest essentiële de ICR en de LTV.

3.1 FINANCIËLE RATIO'S

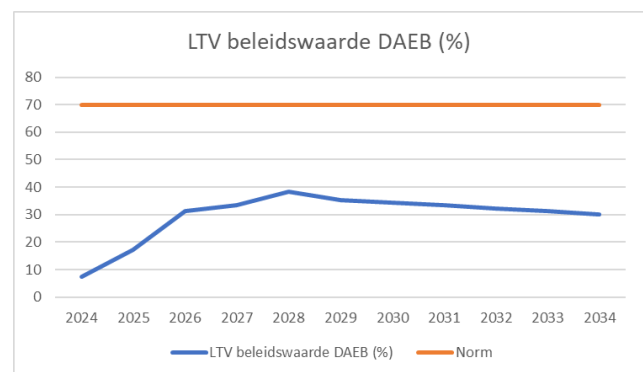
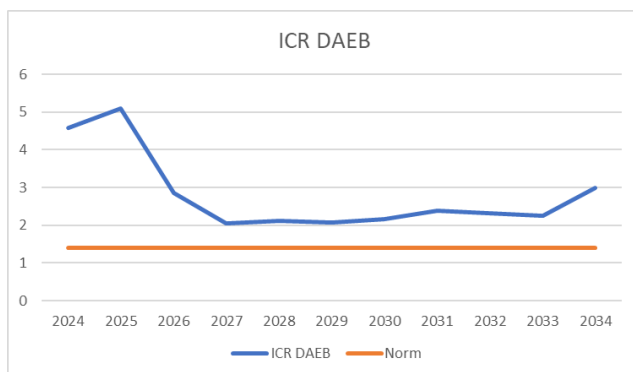
De normen van de financiële ratio's (zie uitleg bijlage A) zijn aangepast aan het nieuwe beoordelingskader van de Aw/WSW. Dit geldt voor de Loan to Value (van 85% naar 75%) en Solvabiliteit (van 15% naar 30%). De nieuwe berekeningswijze van de beleidswaarde gaf hiertoe aanleiding. De beleidswaarde is namelijk niet langer een afgeleide waarde van de marktwaarde, maar van een contante waarde berekening die per complex wordt bepaald.

In de beleidswaarde komt de uiteindelijk realiseerbare waarde van het vastgoed tot uitdrukking rekening houdend met het beleid van de corporatie. Belangrijke aspecten binnen deze berekening zijn de streefhuur (haalbaarheid) en meerjarenonderhoudsbegroting. Bij de onderhoudsbegroting is van belang dat er een goed onderbouwde prognose begroting ligt voor de oneindige exploitatieperiode. Wbva implementeert hiervoor software waarbij we ook kijken naar de betrouwbaarheid en dus actualisatie van onze vastgoeddata.

De nieuwe systematiek voor de beleidswaarde is ook ingerekend in deze begroting. De beleidswaarde stijgt van € 27,3 miljoen (2023) naar een voorlopige € 48,3 miljoen in 2024. Belangrijkste reden van de stijging van de beleidswaarde is de aanpassing van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij een sociale verhuurder. Bij de komende jaarrekening stellen we de definitieve beleidswaarde op voor 2024.

De onderstaande 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 maar deze blijft nog boven de 2,0. De operationele kasstromen nemen weliswaar toe maar de te betalen interest groeit harder.

Financiële ratio's	norm									
	Aw/WSW	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,40	5,90	4,58	5,10	2,86	2,05	2,11	2,07	2,17	
Loan to Value marktwaarde (LTV)	< 70%	13,8%	7,5%	17,2%	31,3%	33,3%	38,3%	35,3%	34,3%	
Solvabiliteit beleidswaarde	> 30%	83,9%	91,3%	77,2%	69,5%	66,8%	62,4%	63,7%	64,9%	
Dekkingsratio	< 70%	9,1%	7,5%	17,0%	30,9%	33,7%	38,3%	35,3%	33,8%	



3.2 VERLOOP WONINGBEZIT

De ontwikkeling van het woningbezit laat het verloop zien van het aantal woningen tot 2030. Voor een groot deel wordt dit verloop beïnvloed door het sloop- en nieuwbouwprogramma. Vanuit mutatie zijn drie verkopen ingerekend. Eind 2030 calculeren we het bezit van WBV Arnhemuiden in op 426 woningen. Een groei van 40 woningen ten opzichte van het huidige niveau.

Woningbezit	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>								
Woningen en woongebouwen	386	386	386	409	370	397	407	427
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-	-	-	-	-	-	-
	0	386	386	409	370	397	407	427
<i>Mutaties in het woningbezit</i>								
Opgeleverd			24		37	10	20	
Aangekocht								
Verkocht			-1	-1				-1
Gesloopt				-38	-10			
	386	-	23	-39	27	10	20	-1
<i>Verhuureenheden in exploitatie</i>								
Woningen en woongebouwen	386	386	409	370	397	407	427	426
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-	-	-	-	-	-	-
Per 31 december	386	386	409	370	397	407	427	426

3.3 VERLOOP WONINGBALANS

De tabel woningbalans geeft de ontwikkeling weer van de woningen gerelateerd aan de huurprijscategorieën. Door het (streef)huurbeleid schuiven woningen meer op naar de duurdere categorieën. De oplevering van de Veerseweg zien we in 2025 in de categorie 'Duur tot huurtoeslaggrens'. Het verval in de goedkoopste categorie in 2026 is een gevolg van de voorgenomen sloop van de Van Vollenhovestraat.

Woningbalans	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Aantal woningen in exploitatie</i>	386	386	409	370	397	407	427	426
Goedkoop	74	69	68	36	37	36	36	34
NPA-grens	175	179	167	147	130	125	115	107
Betaalbaar 1-2 pers.	67	38	38	58	64	66	68	69
Betaalbaar 3+pers.	36	30	41	39	33	29	28	28
Duur tot huurtoeslaggrens	34	70	95	90	133	151	180	188

4. 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 laat tot 2028 een redelijk stabiel verloop zien door enerzijds sloop en de hoge onrendabele toppen op de nieuwbouwprojecten en anderzijds de verwachte stijging van de marktwaarde. De post 'Voorzieningen' 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 € 4,0 miljoen in 2023 naar € 25,1 miljoen in 2030. Een forse stijging die volledig voor rekening van de nieuwbouw komt.

ACTIVA (x €1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
VASTE ACTIVA	49.606	53.492	58.657	62.024	65.980	70.162	72.704	74.019
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	49.206	53.008	58.275	55.967	63.352	66.693	72.473	73.802
DAEB vastgoed in ontwikkeling		116	-	5.719	2.331	3.212	-	-
	49.206	53.125	58.275	61.687	65.683	69.905	72.473	73.802
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken tdv expl.	400	367	382	337	297	258	231	217
Financiële vaste activa								
Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-	-	-	-	-
VLOTTENDE ACTIVA	1.192	631	399	402	404	408	411	850
Overige voorraden	40	40	40	40	40	40	40	40
Vorderingen								
Huurdebiteuren	13	26	28	31	33	36	39	42
Overige vorderingen	11	11	11	11	11	11	11	11
Belastingen en premies	38	38	38	38	38	38	38	38
Overlopende activa	32	33	33	33	33	33	33	33
	94	108	110	112	114	118	121	123
Liquide middelen	1.058	484	250	250	250	250	250	687
TOTAAL ACTIVA	50.798	54.123	59.056	62.426	66.385	70.570	73.115	74.869

PASSIVA (x €1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EIGEN VERMOGEN	46.183	49.803	46.487	44.207	44.501	44.135	46.373	48.654
VOORZIENINGEN	-	-	2.416	629	-	-	-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN	3.982	3.695	9.366	16.699	20.869	25.288	25.581	25.056
Schulden/leningen kredietinst.	3.617	3.334	9.009	16.346	20.521	24.944	25.241	24.720
Overige schulden	365	361	357	353	348	344	340	336
KORTLOPENDE SCHULDEN	633	625	788	891	1.014	1.147	1.162	1.159
Schulden aan kredietinstellingen	284	283	361	357	420	490	510	521
Schulden aan leveranciers	87	88	88	88	88	88	88	88
Belastingen en premies sociale verz.	16	16	16	16	16	16	16	16
Schulden ter zake van pensioenen	3	3	3	3	3	3	3	3
Overige schulden	24	28	28	28	28	28	28	28
Overlopende passiva	219	207	292	400	459	522	517	504
TOTAAL PASSIVA	50.798	54.123	59.056	62.426	66.385	70.570	73.115	74.869

5. PROGNOSE WINST- EN VERLIESREKENING

De geprognosticeerde resultaten laten nog steeds een grillig verloop zien. Een aantal toelichtingen:

- 1) De waardeveranderingen worden veroorzaakt door de onrendabele toppen van de nieuwbouwprojecten en de marktwaarde fluctuaties.
- 2) De stijging van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten in 2024 volgt onder andere uit hogere kosten voor automatisering en de opname voor kosten voor een flexibele schil (inleen 2025).
- 3) Planmatig onderhoud ligt op een hoger niveau doordat de kosten voor PO in 2024 lager uitvallen. In vergelijking met de begroting 2024 zijn lagere PO kosten ingerekend vanwege de verschuiving van BKT (Badkamer-Keuken-Toilet) uitgaven van planmatig onderhoud (PO) naar mutatieonderhoud (MO).
- 4) De rentelasten stijgen door de sterk oplopende schulden.

WINST- EN VERLIESREKENING	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.313.950	1.189.866	1.139.449	1.334.374	1.562.320	1.961.832	2.313.363	2.482.691
Huuropbrengsten	2.506.361	2.580.775	2.765.860	3.059.211	3.258.101	3.591.405	3.884.282	4.125.402
Opbrengsten servicecontracten	92.713	87.465	94.877	92.770	89.166	90.520	93.254	95.806
Lasten servicecontracten	95.818	-88.000	-90.882	-88.864	-85.411	-86.709	-89.327	-91.772
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	183.198	-222.974	-331.601	-285.669	-295.286	-310.025	-312.005	-315.203
Lasten onderhoudsactiviteiten	786.803	-965.000	-1.090.343	-1.228.951	-1.188.790	-1.092.725	-1.018.223	-1.075.873
Overige directe operationele lasten expl. bezit	219.305	-202.400	-208.462	-214.123	-215.460	-230.634	-244.618	-255.669
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	-	-	39.062	58.800	-	-	-	73.551
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	161.128	179.957	-	-	-	191.778
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-122.066	-121.157	-	-	-	-118.227
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORT.	118.853	2.981.876	3.883.379	2.839.673	226.290	1.071.273	1.333.855	1.172.893
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	89.816	-820.583	-4.941.102	-3.937.071	-1.320.505	-2.338.308	-	-274.197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	29.037	3.802.459	1.057.723	1.097.398	1.094.215	1.267.035	1.333.855	1.447.090
Overige organisatiekosten	244.004	-179.800	-170.600	-175.940	-181.253	-186.745	-192.385	-197.944
Leefbaarheid	10.080	-16.000	-10.000	-10.313	-10.624	-10.946	-11.277	-11.603
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	166.641	123.639	232.727	458.444	657.152	801.497	883.742	874.720
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.119	32.504	10.284	5.614	5.342	5.435	5.659	14.949
Rentelasten en soortgelijke kosten	171.760	-156.143	-243.011	-464.058	-662.494	-806.932	-889.401	-889.669
RESULTAAT VOOR BELASTING	774.372	3.852.303	3.118.195	2.091.196	487.001	108.629	2.559.814	2.644.868
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoef.	210.531	-231.987	-198.001	-188.456	-193.276	-257.540	-322.009	-363.374
RESULTAAT NA BELASTINGEN	563.841	3.620.316	3.316.196	2.279.652	293.725	366.169	2.237.805	2.281.494

6. TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

De toelichting op de winst- en verliesrekening is gedetailleerd een weergave van de begroting 2025 met een vergelijk realisatie 2023 en de verwachting over 2024. Deze opzet is categoriaal en vormt de basis om de realisatie in 2025 te volgen. In hoofdlijnen lichten we een aantal posten toe:

- a) De huuropbrengsten nemen in 2025 toe door de huurverhoging (looninflatie minus 0,5%), huurharmonisatie (aanpassing huurprijs bij mutatie naar streefhuur) en nieuwbouw Veerseweg.
- b) De posten brutosalarissen, Loon ED in onderhoud en overige personeelskosten nemen toe door het aantrekken van een extra vakman. Ook stijgen de overige personeelskosten door reservering voor onbelaste uitkeringen.
- c) De post inleenkrachten stijgt door de inzet van de communicatie adviseur en de reservering voor een flexibele schil.
- d) Automatiseringskosten zijn hoger door een verwerkte creditnota van NCCW in 2023.
- e) Door het aantrekken van een extra vakman zijn de out of pocket kosten voor reparatieonderhoud verlaagd. De mutatiekosten stijgen door het verschuiven van BKT (Badkamer-Keuken-Toilet) uitgaven van planmatig onderhoud (PO) naar mutatieonderhoud (MO).
- f) Verkoop vastgoedportefeuille: in 2025 is de verkoop van één woning opgenomen.
- g) De onrendabele toppen van de 24 woningen Veerseweg en 37 woningen Mortiere zijn in 2024 verantwoord onder de post 'Waardeverandering materiële vaste activa'.
- h) De niet gerealiseerde waardeveranderingen worden veroorzaakt door de fluctuaties van de marktwaardeontwikkeling van ons huidig bezit.
- i) De rentelasten nemen toe het aantrekken van leningen voor de nieuwbouw.

	Realisatie 2023	Verwachting 2024	Begroting 2025
HUROPBRENGSTEN	2.506.361	2.580.775	2.765.860
Huren	2.531.467	2.624.072	2.807.678
Huurderving	-25.106	-43.297	-41.818
OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	92.713	87.465	94.877
LASTEN SERVICECONTRACTEN	-95.818	-88.000	-90.882
PERSONEELSKOSTEN	-191.269	-284.000	-374.200
Bruto salarissen	-182.113	-221.700	-268.500
Pensioenpremie	-24.130	-30.700	-41.200
Sociale lasten	-27.969	-29.000	-40.800
Inleenkrachten	-13.794	-58.000	-145.300
Overige personeelskosten	-9.903	-14.600	-29.600
Loon ED in onderhoud	66.640	70.000	151.200
HUISVESTINGSKOSTEN	-26.801	-33.800	-28.900
Afschrijving bedrijfspand	-12.410	-14.300	-14.300
Gas, water en elektra	-12.512	-10.000	-11.000
Belasting en assurantiepremie	-3.390	-3.500	-3.600
Overige huisvestingskosten	1.511	-6.000	-
BESTUURSKOSTEN	-70.345	-90.800	-85.100
Presentiegeld	-50.928	-56.800	-63.100
Overige bestuurskosten	-19.417	-34.000	-22.000

	Realisatie 2023	Verwachting 2024	Begroting 2025
ALGEMENE KOSTEN	-288.498	-234.174	-254.001
Bankkosten	-2.208	-4.000	-4.000
Verzekeringen	-2.179	-8.600	-8.800
Porti-/telecommunicatiekosten	-6.352	-6.600	-6.700
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	-1.361	-2.500	-2.000
Kosten bewonersblad/advertentiekosten	-2.442	-2.500	-2.000
Contributie en abonnementen	-4.075	-2.000	-2.000
Kosten externe controle	-66.828	-44.000	-50.500
Kosten administratieve bijstand	-96.955	-45.000	-35.000
Advieskosten	-32.495	-20.000	-15.000
Kosten automatisering	-22.431	-50.000	-48.000
Afschrijving inventaris	-6.348	-5.700	-5.200
Exploitatiekosten auto	-4.530	-2.000	-5.000
Afschrijving auto	-192	-12.774	-25.801
Gereedschap	-7.997	-1.500	-9.000
PR/communicatie			-4.000
Kosten huurdersorganisatie Hoogaars		-5.000	-5.000
Woonruimteverdeling	-19.434	-14.000	-18.000
Overige algemene kosten	-12.671	-8.000	-8.000
LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	-662.293	-725.000	-850.343
Kosten reparatie onderhoud	-213.106	-195.000	-30.616
Kosten mutatie onderhoud	-111.468	-60.000	-115.000
Kosten planmatig onderhoud	-271.079	-400.000	-553.527
Toerekening vakman	-66.640	-70.000	-151.200
OVERIGE DIRECTE EXPLOITATIELASTEN	-204.184	-218.400	-218.462
Leefbaarheid	-10.080	-16.000	-10.000
Belastingen	-170.076	-176.300	-184.162
Verzekeringen	-11.368	-5.600	-5.792
Contributie CFV/NWR/bijdr.huur/AW	-12.418	-7.500	-7.790
Overige baten	7.597	2.000	4.263
Overige lasten	-7.839	-15.000	-14.981
Lasten nieuwbouw/aankoop		-	-
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	-	-	39.062
Opbrengst verkoop bestaand bezit		-	161.128
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-122.066
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORT.	-118.853	2.981.876	-3.883.379
Waardeverandering materiële vaste activa	-89.816	-820.583	-4.941.102
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-29.037	3.802.459	1.057.723
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-166.641	-123.639	-232.727
Rentelasten leningen overheid/kredietinst.	-160.042	-147.986	-231.934
Rente waarborgsommen	-4.962	-7.000	-5.000
Kosten (her)financiering en beleggingen	-6.756	-1.157	-6.077
Rente liquide en uitgezette middelen	5.119	32.504	10.284
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-210.531	-231.987	-198.001
RESULTAAT	563.841	3.620.316	-3.316.196

7. PROGNOSE KASSTROOMOVERICHT

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

- De hoogte van de rentelasten, investerings- en financieringskasstromen worden sterk beïnvloed door de nieuwbouw.
- De onderhoudsuitgaven hebben we genivelleerd door planmatig onderhoud zo veel mogelijk gelijkmatig te verdelen over de jaren.
- In 2030 geen nieuwbouwinvesteringen opgenomen waardoor positieve kasstroom ontstaat.

KASSTROOMOVERZICHT	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	888.959	642.769	652.101	646.863	613.201	800.159	917.943	1.029.395
Huurontvangsten	2.507.513	2.567.811	2.764.024	3.056.399	3.256.114	3.588.044	3.881.337	4.122.968
Vergoedingen	128.385	87.465	94.877	92.770	89.166	90.520	93.254	95.806
Overige bedrijfsontvangsten	12.716	2.000	4.168	4.006	4.067	4.190	4.305	4.417
Saldo ingaande kasstromen	2.648.614	2.657.276	2.863.069	3.153.175	3.349.347	3.682.754	3.978.896	4.223.191
Personeelsuitgaven	257.909	-354.000	-525.400	-479.967	-494.462	-509.444	-524.830	-539.997
Overige organisatiekosten	126.316	-179.800	-170.600	-175.940	-181.253	-186.745	-192.385	-197.944
Onderhoudsuitgaven	595.652	-655.000	-699.143	-833.018	-788.148	-687.216	-607.715	-660.438
Overige bedrijfsuitgaven	391.389	-455.758	-471.692	-489.909	-505.221	-534.156	-563.781	-583.202
Betaalde interest	183.105	-170.467	-156.417	-344.636	-579.127	-712.929	-855.894	-863.788
Ontvangen interest	-	32.505	10.267	5.597	5.324	5.412	5.632	14.947
Vennootschapsbelasting	205.284	-231.987	-197.983	-188.439	-193.259	-257.517	-321.980	-363.374
Saldo uitgaande kasstromen	1.759.655	-2.014.507	-2.210.968	-2.506.312	-2.736.146	-2.882.595	-3.060.953	-3.193.796
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	434.181	937.038	6.638.768	7.979.358	4.851.713	5.292.797	1.234.325	82.419
Investeringen in bestaand bezit	280.574	-561.766	-304.920	-385.561	-	-	-	-274.197
Investeringen in vastgoed in ontwikkeling	86.243	-116.456	-6.282.147	-7.147.252	-4.471.790	-5.292.797	-1.234.325	-
Investeringen t.d.v. exploitatie	67.364	-	-60.000	-	-	-	-	-
Desinvesteringen (sloop en verkoop)	-	-258.816	8.299	-446.545	-379.923	-	-	191.778
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	273.787	279.697	5.752.916	7.332.495	4.238.512	4.492.638	316.382	509.949
Ontvangsten uit langlopende leningen	-	-	6.036.178	7.693.871	4.595.342	4.913.117	806.289	-
Aflossingen van langlopende leningen	273.787	-279.697	-283.262	-361.376	-356.830	-420.479	-489.907	-509.949
Mutatie geldmiddelen	180.991	573.966	233.751	-	-	-	-	437.027
Liquide middelen								
Stand liquide middelen per 1 januari	876.726	1.057.717	483.751	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Mutatie geldmiddelen (A+B+C)	180.991	-573.966	-233.751	-	-	-	-	437.027
Stand liquide middelen per 31 december	1.057.717	483.751	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000	687.027

8. PLANMATIG ONDERHOUD

In de onderstaande tabellen hebben we de uitgaven voor planmatig (PO) en contractonderhoud per complex opgenomen. De grootste uitgaven 2025 zitten voor PO in complex 4 (cv ketels vervangen), complex 7 (keukenblokken vervangen) en complex 17 (dakcapellen vervangen). De meerjarenbegroting PO voor 10 jaar staat in bijlage C.

Complex	Straat:	Werkzaamheden	Aantal	Planmatig onderhoud	Contract onderhoud	Werkzaamheden op adres
1	Nieuwlandsweg	onderhoud kozijnen	9		378	
		Spoorstraat 22-57	cv onderhoud/storingen	14		1.260
		cv ketels vervangen	1	1.925		Nw weg 13
		el. kookaansluiting	2	830		
2	B. Langebeekestraat, Walstraat	cv onderhoud/storingen	23		2.369	
	Schuttershof	cv ketels vervangen	6	11.550		Schut 3,5 en 7 Sp 58,64 Wal 3
	Spoorstraat 58-66	el. kookaansluiting	3	1.245		
3	Mansfeldstraat	onderhoud kozijnen	11		462	
		De Manstraat 12-19	cv onderhoud/storingen	9		990
		el. kookaansluiting	2	830		
		controle mech. Vent.	11		440	
4	Houwerstraat	onderhoud kozijnen	30		1.260	
	Radermacherstraat	cv onderhoud/storingen	30		2.700	
	De Manstraat	cv ketels vervangen	9	44.275		Man 2,6,8,10 Houw 2,7,11 Rader 6,10
		el. kookaansluiting	3	1.245		
	controle mech. Vent.	30		1.200		
5	van Vollenhovenstraat	schoonmaak portalen	2		1.100	
	Langstraat	cv onderhoud/storingen	2		188	
		onderhoud lift	1		1.675	
		tuinonderhoud			3.300	
6	Ooststraat 28-38	onderhoud kozijnen	18		756	
	Tuindorp 2-25	keukenblokken vervangen	5	13.750		Tuin 2,4,22 en Oost 28 en 32
		asbestinventarisatie	5	3.750		
		cv onderhoud/storingen	18		1.620	
	el. kookaansluiting	2	830			
7	Pr. Bernhardstraat	schoonmaak portalen			1.100	
	Or. Nassastraat	keukenblokken vervangen	19	42.750		Bern 3,5,7,9,11,13,17,14,16,6,8,10 en
		asbestinventarisatie	19	14.250		Nas 37,39, 41,43,47,49,51
		cv onderhoud/storingen	3		282	
	tuinonderhoud			3.300		
8	Ooststraat 18-26	houtrot	9	1.250		
	Nieuwstraat 6-13	schilderwerk berging	9	3.000		
		onderhoud kozijnen	9		378	
		keukenblokken vervangen	5	13.750		Nieuw 6,8 Oost 20, 22,24
		asbestinventarisatie	5	3.750		
	cv onderhoud/storingen	9		-	garantie	
	el. kookaansluiting	2	830			
10	B. Hackstraat	bergingen voorzien van waterk	8	8.500		waterkering bergingen
	Pr. Margrietstraat	schilderwerk berging	30	18.000		incl.windveer en wc raam
	Ooststraat 15-31	onderhoud kozijnen	30		1.260	
		cv onderhoud/storingen	30		-	garantie
	el. kookaansluiting	3	1.245			
11	Tuindorp 26-94	Voegwerk gevels		31.000		vanuit PO 2023
		onderhoud kozijnen	24		1.008	
		keukenblokken vervangen	5	13.750		Tuin 31,33,37, 41 en 43
		asbestinventarisatie	5	3.000		
		cv onderhoud/storingen	24		2.160	
	el. kookaansluiting	3	1.245			

Complex	Straat:	Werkzaamheden	Aantal	Planmatig onderhoud	Contract onderhoud	Werkzaamheden op adres
12	Bremstraat 1-20	onderhoud kozijnen	20		840	
		cv onderhoud/storingen	20		1.080	
		cv ketels vervangen	1	1.925		Brem 16
		el. kookaansluiting	2	830		
		controle mech. Vent.	20		960	
13	Lionstraat 4	onderhoud kozijnen	1		42	
		cv onderhoud/storingen	1		90	
		controle mech. Vent.	1		40	
14	Korenbloemlaan 58-62	kozijnvervanging berging	10	20.000		incl schilderwerk
	Bremstraat 46-59	onderhoud kozijnen	10		420	
		cv onderhoud/storingen	10		900	
		el. kookaansluiting	1	415		
15	Helmkruidstraat, Klaproosstraat	onderhoud kozijnen	10		420	
		cv onderhoud/storingen	10		900	
		el. kookaansluiting	2	830		
		controle mech. Vent.	10		400	
16	Boterbloemstraat	onderhoud kozijnen	10		420	
	Korenbloemlaan 30-37	cv onderhoud/storingen	10		900	
		cv ketels vervangen	1	1.925		Kor 36
		el. kookaansluiting	2	830		
		controle mech. Vent.	10		400	
17	Korenbloemlaan 7-17	cv onderhoud/storingen	12		1.080	
	Bereklaauwerf	cv ketels vervangen	4	7.700		
		vervangen dakkapellen	12	60.000		vanuit PO 2023
		el. kookaansluiting	2	830		
18	Middelgat, Oostgat	houtrot opgangen		1.500		
		schilderwerk opgangen		3.000		
		onderhoud kozijnen	31		1.302	
		cv onderhoud/storingen	31		3.694	
		el. kookaansluiting	3	1.245		
19	Molenzicht en Tuindorp 62-64	cv onderhoud/storingen	13		2.639	
		el. kookaansluiting	2	830		
20	Veersegat	cv onderhoud/storingen	16		1.440	
		lateien vervangen	16	25.000		
		el. kookaansluiting	2	830		
21	Noordwal	cv onderhoud/storingen	6		1.218	
		el. kookaansluiting	1	415		
22	Schoolstraat	onderhoud kozijnen	24		1.008	
		bergingen voorzien van waterk	24	35.000		waterkering bergingen
		cv onderhoud/storingen	24		2.160	
		controle mech. Vent.	24		960	
23	Kotter	onderhoud kozijnen	8		336	
		warmtepomp onderhoud/stori	8		1.448	
		balans vent. Controleren	8		868	
24	Bezaanschuit	onderhoud kozijnen	9		378	
		warmtepomp onderhoud/stori	9		1.629	
		balans vent. Controleren	9		977	
		Totaal	excl.BTW	€ 399.655	€ 58.135	€ 457.790
		Totaal	incl. BTW	€ 483.583	€ 70.343	€ 553.926

9. UITGANGSPUNTEN EN UITWERKING (DES)INVESTERINGEN

In dit overzicht staan de portefeuillestrategieën tot 2030 omtrent sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten opzichte van de begroting 2024 is een aantal aanpassingen ingerekend:

- De 20 flexwoningen aan de Veerseweg zijn vervangen door 24 permanente woningen.
- De stichtingskosten zijn aangepast aan de laatste afgegeven bedragen door Marsaki.
- De marktwaardestijging is onder andere een gevolg van hogere markthuren en positieve marktontwikkelingen (indexen).
- De lagere onrendabele toppen komen voort uit de lager ingerekende stichtingskosten en hogere berekende marktwaarde.

Voor de jaren 2024, 2025, 2026 en 2030 houden we rekening met vervanging van een aantal CV ketels voor warmtepompen. In 2024 investeren we ook nog in zonnepanelen.

In de komende begrotingsperiode staan de volgende projecten op:

Verkoop			Spoorstraat 58-64 (complex 1) en Schuttershof 3-7 (complex 2). Uitgangpunt verkoop bij mutatie.
Sloop	2026	38 won.	Vollenhovenstraat, Langstraat en Van Langebeekstraat
	2027	10 won.	Walstraat en Nieuwlandseweg
Nieuwbouw	2025	24 won.	Veerseweg (Oranjepolder)
	2027	37 won.	Van Langebeekstraat en Van Vollenhovenstraat
	2028	10 won.	Walstraat en Nieuwlandseweg
	2029	20 won.	Hazenburg III

2025: 24 won. Veerseweg

Omschrijving	
Stichtingskosten per woning	€ 262.982
Marktwaarde per woning	€ 180.457
Onrendabele top (ORT) per woning	€ 82.525
Onrendabel %	31%
Gemiddelde starthuur per maand	€ 825
WWS punten	156
Totale investering	€ 6.311.564
Totale marktwaarde	€ 4.330.960
Totale ORT (verwerkt in 2025)	€ 1.980.604

2027: 37 won. Langebeekstr en Van Vollenhovenstr

Omschrijving	
Stichtingskosten per woning	€ 271.609
Marktwaarde per woning	€ 203.967
Onrendabele top (ORT) per woning	€ 67.642
Onrendabel %	25%
Gemiddelde starthuur per maand	€ 825
WWS punten	172
Totale investering	€ 10.049.535
Totale marktwaarde	€ 7.546.787
Totale ORT (verwerkt in 2025)	€ 2.502.748

2028: 10 won. Walstraat en Nieuwlandseweg

Omschrijving	
Stichtingskosten per woning	€ 270.305
Marktwaarde per woning	€ 207.397
Onrendabele top (ORT) per woning	€ 62.908
Onrendabel %	23%
Gemiddelde starthuur per maand	€ 825
WWS punten	156
Totale investering	€ 2.703.053
Totale marktwaarde	€ 2.073.969
Totale ORT (verwerkt in 2026)	€ 629.084

2029: 20 won. Hazenburg III

Omschrijving	
Stichtingskosten per woning	€ 339.222
Marktwaarde per woning	€ 222.307
Onrendabele top (ORT) per woning	€ 116.915
Onrendabel %	34%
Gemiddelde starthuur per maand	€ 825
WWS punten	172
Totale investering	€ 6.784.443
Totale marktwaarde	€ 4.446.135
Totale ORT (verwerkt in 2028)	€ 2.338.308

De weergegeven cijfers zijn geïndexeerde bedragen.

10. WHAT-IF-SCENARIO'S

De toekomst kunnen we niet voorspellen, maar we kunnen wel inzicht te krijgen in mogelijke gevolgen door het doorrekenen van scenario's. Via what-if-scenario's maakt WBV Arnemuiden risico's inzichtelijk om indien nodig hierop te anticiperen. Naast het hoofdsenario (MJB Wbv Arnemuiden) hebben we vijf scenario's doorgerekend. De scenario's effectueren negatiever op de ratio's ten opzichte van onze ingerekende MJB met uitzondering van de nieuwe economische parameters Ortec 4^e kwartaal 2024.

Bij de ICR zien we dat de verhoging van de rente met 2,0% het meest gevoelig is. In 2029 en 2030 daalt de ICR in dit scenario naar respectievelijk 1,35 en 1,39. Deze uitkomst kleurt rood omdat deze onder de norm van de Aw/WSW uitkomt. Bij de economische parameters Q4-2024 is looninflatie naar boven bijgesteld. Dit heeft ook een positief effect op de ICR omdat de huurverhoging wordt afgeleid van de looninflatie.

Bij de LTV, solvabiliteit en dekkingsratio constateren we ook dat alle scenario's groen kleuren. Als het gaat om de LTV, is het scenario waar de lasten met 10,0% stijgen, het meest gevoelig.

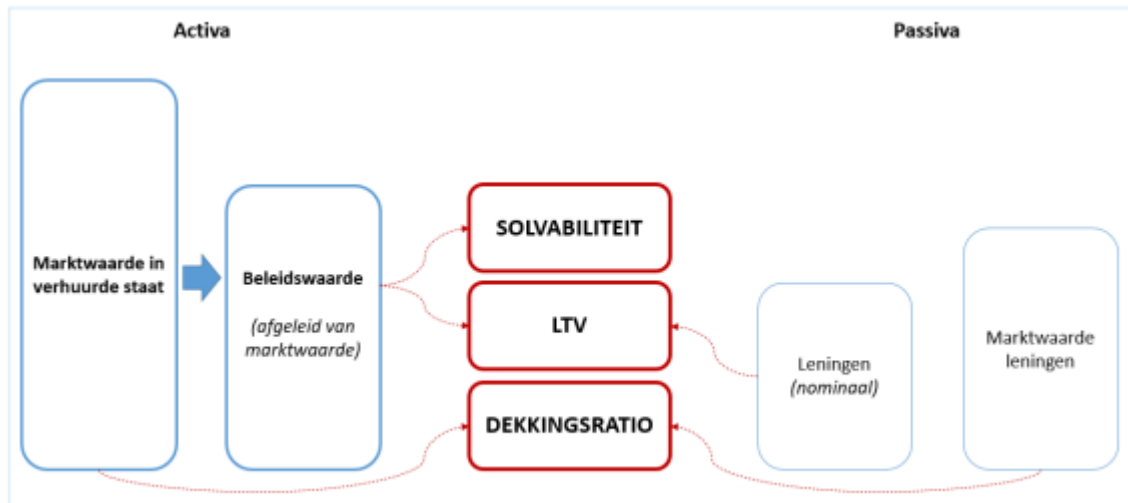
ICR - interne norm >2,15	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
MJB Wbv Arnemuiden	4,58	5,10	2,86	2,05	2,11	2,07	2,17	2,39	2,31	2,26	2,98
Huurverhoging 2024 max 2%	4,58	4,89	2,67	1,93	2,02	1,98	2,09	2,31	2,23	2,18	2,89
Verhoging lasten 10%	4,58	4,13	2,37	1,75	1,87	1,85	1,94	2,15	2,05	1,98	2,71
Verhoging investeringen 10%	4,58	5,12	2,71	1,92	1,97	1,91	2,00	2,19	2,12	2,07	2,72
Verhoging rente 2%	4,58	5,20	2,23	1,49	1,44	1,35	1,39	1,52	1,47	1,43	1,86
Economische parameters Q4-2024	4,58	5,10	3,02	2,23	2,31	2,26	2,38	2,63	2,55	2,50	3,30

LTV % - interne norm <78,0%	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
MJB Wbv Arnemuiden	7,5%	17,2%	31,3%	33,3%	38,3%	35,3%	34,3%	33,3%	32,2%	31,2%	30,1%
Huurverhoging 2024 max 2%	7,6%	17,6%	32,1%	34,1%	39,3%	36,3%	35,3%	34,2%	33,2%	32,1%	31,0%
Verhoging lasten 10%	9,3%	21,2%	37,2%	38,8%	44,6%	41,0%	39,9%	38,7%	37,5%	36,3%	35,1%
Verhoging investeringen 10%	7,5%	18,5%	34,0%	36,3%	42,0%	38,9%	37,9%	36,8%	35,6%	34,5%	33,4%
Verhoging rente 2%	7,5%	17,2%	31,4%	33,7%	39,1%	36,7%	35,8%	34,9%	34,0%	33,1%	32,1%
Economische parameters Q4-2024	7,4%	17,0%	30,9%	32,7%	37,5%	34,5%	33,5%	32,5%	31,4%	30,4%	29,3%

Solvabiliteit % - interne norm >21,0%	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
MJB Wbv Arnemuiden	91,3%	77,2%	69,5%	66,8%	62,4%	63,7%	64,9%	66,3%	67,5%	68,8%	70,2%
Huurverhoging 2024 max 2%	91,1%	76,6%	68,8%	66,0%	61,4%	62,6%	63,8%	65,2%	66,5%	67,8%	69,2%
Verhoging lasten 10%	89,2%	72,1%	64,5%	61,6%	56,6%	57,8%	59,2%	60,7%	62,1%	63,4%	65,0%
Verhoging investeringen 10%	91,3%	74,4%	66,6%	63,9%	58,7%	60,0%	61,2%	62,7%	64,0%	65,3%	66,8%
Verhoging rente 2%	91,3%	77,1%	69,2%	66,2%	61,3%	62,0%	62,9%	64,0%	65,0%	66,0%	67,2%
Economische parameters Q4-2024	91,4%	78,1%	70,3%	67,5%	63,3%	64,5%	65,8%	67,1%	68,4%	69,7%	71,1%

Dekkingsratio % - norm < 70,0%	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
MJB Wbv Arnemuiden	7,5%	17,0%	30,9%	33,7%	38,3%	35,3%	33,8%	32,2%	30,8%	29,5%	28,3%
Huurverhoging 2024 max 2%	7,5%	17,0%	31,1%	34,0%	38,7%	35,8%	34,2%	32,6%	31,3%	29,9%	28,7%
Verhoging lasten 10%	7,5%	17,2%	31,5%	34,5%	39,3%	36,4%	34,8%	33,2%	31,8%	30,5%	29,3%
Verhoging investeringen 10%	7,5%	18,1%	33,5%	36,8%	42,0%	38,9%	37,3%	35,6%	34,1%	32,6%	31,4%
Verhoging rente 2%	7,5%	20,5%	39,4%	43,8%	50,5%	47,3%	45,3%	43,3%	41,5%	39,8%	38,3%
Economische parameters Q4-2024	7,3%	16,2%	28,9%	31,4%	35,7%	32,8%	31,3%	29,8%	28,5%	27,2%	26,0%

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.

Berekening⁸

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

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-		Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
				index	Marktindex				
2024	2,7500%	6,5000%	4,0000%	4,0000%	7,0000%	3,7195%	-0,0538%	2,7800%	0,7500%
2025	3,0400%	3,8300%	3,0000%	3,0000%	4,5000%	2,9349%	-0,1364%	2,5700%	0,7500%
2026	2,5500%	3,1300%	2,1300%	2,1300%	3,1179%	2,4854%	-0,2466%	2,4900%	0,7500%
2027	2,5200%	3,0200%	2,2700%	2,2700%	3,1074%	2,3189%	-0,1891%	2,4700%	0,7500%
2028	2,4700%	3,0300%	2,6900%	2,6900%	3,1275%	2,2638%	-0,0990%	2,4900%	0,7500%
2029	2,4300%	3,0200%	2,7500%	2,7500%	3,1667%	2,2295%	0,0231%	2,5200%	0,7500%
2030	2,2900%	2,8900%	2,8100%	2,8100%	3,1164%	2,1873%	0,1115%	2,3100%	0,7500%
2031	2,1600%	2,7600%	2,8100%	2,8100%	3,0968%	2,1394%	0,2007%	2,7800%	0,7500%
2032	2,0900%	2,6800%	2,7900%	2,7900%	2,9413%	2,0734%	0,2338%	2,5700%	0,7500%
2033	2,0000%	2,5800%	2,7200%	2,7200%	2,7976%	2,0074%	0,2560%	2,4900%	0,7500%
2034	1,9500%	2,5300%	2,6600%	2,6600%	2,6784%	1,9118%	0,2312%	2,4700%	0,7500%

BIJLAGE C: PLANMATIG ONDERHOUD MEERJARENBEGROTING

Planmatig onderhoud per complex van 2025-2034

complex	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	4.393	1.638	34.138	1.638	1.188	1.188	1.188	1.188	1.188	1.188
2	15.164	3.530	86.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620
3	2.722	10.452	5.852	1.452	10.415	1.595	1.595	5.995	64.595	1.595
4	50.680	3.960	15.960	3.960	45.950	4.350	4.350	16.350	4.350	4.350
5	6.263	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	20.706	23.376	2.376	16.376	9.210	47.254	2.610	5.810	111.110	2.610
7	61.682	4.682	223.682	4.682	4.730	4.730	4.730	4.730	9.830	4.730
8	22.958	19.188	2.163	2.205	2.186	5.349	1.923	1.773	1.773	1.773
10	29.005	66.850	7.350	7.350	20.910	20.820	6.572	5.820	54.910	5.820
11	52.163	3.168	35.668	11.168	42.360	3.480	3.480	3.480	11.480	3.480
12	5.635	2.640	22.640	32.640	82.900	2.900	2.900	2.900	8.331	2.900
13	172	132	132	3.982	323	145	145	145	145	145
14	21.735	15.300	1.320	1.320	13.950	4.750	1.450	5.651	1.450	1.450
15	2.550	1.320	26.820	14.535	2.650	90.866	1.450	33.166	55.866	1.450
16	4.475	1.320	19.320	14.535	2.650	90.866	1.450	33.166	55.866	1.450
17	69.610	1.080	3.580	5.008	32.652	1.236	16.177	1.236	5.212	1.894
18	10.741	16.592	4.996	4.996	7.377	3.657	16.051	3.657	3.657	3.657
19	3.469	247.639	10.139	2.639	2.685	1.125	11.093	1.125	11.093	1.125
20	27.270	1.440	24.940	236.740	3.305	8.885	56.345	51.385	6.685	1.648
21	1.633	103.218	1.218	6.218	1.239	930	10.930	930	55.930	930
22	39.128	12.128	4.128	4.128	3.290	3.304	15.911	3.304	3.480	3.304
23	2.652	2.652	8.875	2.652	2.652	2.309	2.309	110.791	2.309	2.309
24	2.984	2.984	2.984	2.984	2.984	6.620	51.636	66.891	2.598	2.598

Totaal excl. BTW	€ 457.790	€ 545.289	€ 544.901	€ 382.827	€ 297.228	€ 307.979	€ 215.914	€ 361.113	€ 473.478	€ 52.026
Totaal incl. BTW	€ 553.926	€ 659.799	€ 659.330	€ 463.221	€ 359.645	€ 372.654	€ 261.256	€ 436.947	€ 572.908	€ 62.951