



Begroting 2024 en MeerJarenBegroting 2025-2028

Vastgesteld in MT d.d. 14 november 2023

Goedgekeurd in RvC d.d. 30 november 2023



Inhoudsopgave

Financiële samenvatting.....	3
Proces	3
Ontwikkeling financiële positie	3
Huurbeleid	4
Onderhoud en verduurzaming	5
Emmastraat	5
Verwerking overige acties toekomstplan.....	6
Portefeuillestrategie 2023-2030 (>2050)	6
Jaarresultaat 2024	7
Jaarplannen en beïnvloedbare kosten	7
Fiscaal risico.....	8
Conclusie	8
Economische ontwikkelingen en parameters	9
Relatie Nationale prestatieafspraken.....	10
Betaalbaarheid	10
Beschikbaarheid	10
De NPA in relatie tot beschikbaarheid heeft WI als volgt omgezet in acties:.....	10
Kwaliteit/duurzaamheid.....	11
Leefbaarheid.....	11
Gemeentelijke afspraken	12
Realiseerbaarheid investeringen en onderhoud.....	12
Winst- en verliesrekening (Categorieel).....	13
Toelichting op de begroting 2024	14
Kasstroomoverzicht 2024.....	19
Toelichting Begroting 2024 en Meerjarenprognose 2025-2028.....	22
Parameters bij de Begroting 2024 en de Meerjarenprognose 2025-2028	23
Scenario's	24
Bijlage 1 – Investeringsbegroting	25
Bijlage 2 – FTE Overzicht	26
Bijlage 3 – 10-jaars periode t.b.v. uitvraag WSW	27

Financiële samenvatting

Proces

Een begroting en meerjarenbegroting opstellen is een jaarlijks terugkerend intensief proces. Nadat de begroting 2023 was vastgesteld, is gewerkt aan een toekomstplan om WoonInvest toekomstbestendig te houden. In het tweede kwartaal 2023 is dit toekomstplan vastgesteld door de RvC en verstrekt aan Aw en WSW.

Het toekomstplan vormt nu een basis voor de begroting 2024. Ook is rekening gehouden met de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en het hier aan gekoppelde huurbeleid.

De discussie ging ook over de spagaat waarin we al jaren verkeren. Het leningen/derivatenbeleid van jaren geleden betekent een langjarig structureel hogere rentelast dan het gemiddelde in de sector. WoonInvest heeft om financiële redenen niet mee kunnen en mogen doen met de Vestiadeal. WoonInvest moet al jaren scherpe keuzes maken tegen de achtergrond van de financiële kengetallen. Echter zijn de mogelijkheden vanwege volkshuisvestelijke oorzaken begrensd.

Ontwikkeling financiële positie

Het jaar 2023 is een uitdagend jaar geworden. De economie stagneert met dalende huizenprijzen in onze regio, de inflatie is hoog maar begint langzaam te dalen. Na de prijsinflatie is er sprake van een looninflatie, de rente stijgt, de NPA met plussen (afschaffing verhuurdersheffing), maar vooral ook minnen (huurverlagingen lage inkomens en middeninkomens en meer nieuwbouw). De verwachting is dat de huizenprijzen vanaf 2024 weer zullen aantrekken.

De renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting (ATAD) tikt bij WI erg hard aan wegens de structureel hoge rentelast. Dus eigenlijk een dubbel negatief effect én hoge rentelast én hoge vennootschapsbelasting wegens ATAD.

Kengetallen		2023	2024	2025	2026	2027	2028
<u>T.I.</u>	Normen						
ICR	> 1,40	2,05	1,76	1,99	1,80	1,86	1,78
LTV beleidswaarde	< 85%	31,2%	30,4%	29,2%	29,2%	30,7%	31,9%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	61,7%	63,2%	63,8%	63,2%	62,5%	61,3%
Dekkingsratio	< 70%	29,3%	28,7%	27,1%	27,0%	27,5%	27,7%
Onderpandratio	< 70%	27,6%	27,0%	25,4%	25,3%	25,9%	26,7%
Geborgd schuldvolume (€ mld.)	< € 3,5 mld	0,39	0,38	0,38	0,39	0,41	0,44
<u>DAEB</u>							
ICR DAEB	> 1,40	2,00	1,67	2,02	1,66	1,76	1,57
LTV beleidswaarde DAEB	< 85%	37,3%	36,4%	34,7%	34,7%	38,2%	42,8%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB	> 15%	62,6%	64,1%	64,7%	64,1%	63,4%	61,7%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	30,6%	30,1%	28,3%	28,4%	29,8%	31,8%
<u>NIET-DAEB</u>							
ICR Niet-DAEB	> 1,80	2,19	2,05	1,88	2,23	2,17	2,56
LTV beleidswaarde Niet-DAEB	< 75%	20,6%	20,0%	19,5%	19,1%	16,9%	11,5%
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB	> 40%	77,6%	78,4%	78,9%	79,6%	81,7%	86,5%
Dekkingsratio Niet-DAEB	< 70%	25,1%	24,0%	23,1%	22,4%	19,5%	13,0%

In de vorige begroting was de toekomst voor WI zorgelijk, omdat niet blijvend aan de ratio's kon worden voldaan. Naar aanleiding daarvan is een toekomstplan gemaakt, waarbij maatregelen zijn getroffen om de continuïteit van WI te waarborgen. Dit toekomstplan heeft de basis gevormd voor de begroting 2024 t/m 2028. De conclusie is dat in de huidige begroting voldaan wordt aan de ratio's.

Het kritische punt zit in de ICR DAEB wat de aanleiding was tot het opstellen van het toekomstplan. Daarbij zijn we uitgegaan van een ondergrens van 1,50. Met uitzondering van 2025 waarbij er nog een aantal externe onzekerheden liggen (huurbeleid, onderhoud) zitten we net boven deze ondergrens.

Huurbeleid

Een belangrijke positieve ontwikkeling is de huurstijging die afgesproken is in de NPA. In het toekomstplan is rekening gehouden met een lagere huurstijging dan de afgegeven parameters. Deze houdt namelijk rekening met de stijging van de CAO-stijging waardoor we nu rekenen met een huurstijging van 5,1% in 2024. In 2025 rekenen we met een huurstijging van 4,3%. Dat helpt maar is tegelijkertijd ook een wankel basis gezien de ingrepen die Den Haag de afgelopen jaren heeft doorgevoerd in de huren van de corporaties. De stijging in 2024 beschouwen we als hard maar de stijging in 2025 is afhankelijk van veel ongewisse politiek factoren.

Het huurbeleid van WoonInvest is in 2023 vastgesteld. Het advies van de huurdersorganisaties is hierin verwerkt en was positief. De streefhuur wordt niet meer aangehouden, de totale woonlasten is de richtlijn. Hierbij wordt onder andere gekeken naar aantal kamers, bouwjaar en energielabel. De streefhuur gaat hierdoor gemiddeld naar 90%. Dit levert een bescheiden positieve bijdrage aan de MJB.

De ruimte is aanwezig om tegenvallende ontwikkelingen op te vangen of om aanvullend beleid te ontwikkelen om de doelgroep beter te huisvesten.

Onderhoud en verduurzaming

De uitgaven voor onderhoud nemen de komende jaren fors toe. Voor een groot deel is dit het gevolg van de bouwkostenstijging en inflatie, maar ook doordat sterk wordt ingezet op het op orde houden en brengen van de bestaande voorraad conform het toekomstplan. Uit de Aedesbenchmark blijkt dat WoonInvest relatief lage instandhoudingskosten per VHE heeft. Met deze begroting wordt een stap voorwaarts richting de gemiddelde benchmark van de sector gemaakt.

Daarnaast is het budget voor met name het mutatieonderhoud fors verhoogd. Hier heeft WI al 4 jaar een overschrijding door de afnemende kwaliteit aan de binnenkant van de woning. Deze hebben we in de huidige begroting gecorrigeerd. In september zijn deze extra uitgaven reeds gedeeld met de RvC.

Tevens wordt gestuurd op woonlasten van bewoners door extra te investeren in verduurzaming. De plannen hiervoor zullen in 2024 verder worden uitgewerkt.

Emmastraat

Het onderhoud aan de Emmastraat en de (beperkte) verbetering, zijn voor nu bepaald op basis van warme opnames van de aannemer en onze eigen kennis over de woningen. Dat laatste speelt met name bij mogelijk aantasting van de begane grondvloer door zwam: dit hebben we nog niet goed kunnen bepalen, omdat we daarvoor onder de vloer moeten. De meeste woningen hebben geen kruipluik, waardoor we deze opname beperken tot de nu leegstaande woningen. Daarmee zijn de kosten hiervoor nog onzeker en zouden hoger uit kunnen vallen dan onze inschatting nu op basis van historische kennis over zwamsanering in de woningen.

Voor de verkoop hebben we ingeschat dat de start hiervan kan plaatsvinden in 2024. We hoopten hier al mee te kunnen beginnen in 2023, maar dit loopt vertraging op door de zwamsanering. Op dit moment hebben we nog geen duidelijkheid wanneer de aannemer kan beginnen met het saneren. Dit moeten we in het geheel doen om herbesmetting te voorkomen. Zodra meer duidelijkheid is wanneer de start met de sanering gemaakt kan worden en wanneer dit afgerond kan zijn, starten wij met de verkoop van de leegstaande woningen en de woningen die tijdelijk verhuurd zijn. De verwachting is dat dit voor de bouwvak van 2024 is en dat daarna kan worden gestart met de verkopen. Mocht dit niet lukken dan kunnen de woningen worden verkocht met een clause waardoor de werkzaamheden doorgang kunnen vinden na verkoop.

In de begroting en MJB is rekening gehouden met de verkoop van 42 woningen in 2024 en de start van de renovatie in 2024. Een deel (45%) van deze renovatiekosten wordt aangemerkt als onderhoud. In 2024 is rekening gehouden met ruim 1,5 miljoen euro voor dit onderhoud en in 2025 nog eens ruim 1,3 miljoen euro onderhoudslasten voor dit project. De totale kosten waarmee in de meerjarenbegroting is gerekend is ruim 6,4 miljoen euro voor renovatie en onderhoud.

Verwerking overige acties toekomstplan

1. **Afkoop derivaten en herfinanciering langjarig gekoppelde leningen.** Deze afkoop is opgenomen in 2023, voor 1,5 miljoen euro. Hiervoor is inmiddels goedkeuring ontvangen van het WSW. Afwikkeling in 2023 is realistisch.
2. **Samenwerking rond verkoop La Fluo.** In de begroting is deze verkoop meegenomen in 2024 voor 4 miljoen euro, dit is de boekwaarde van de grond. De onderhandelingen lopen nog, veronderstelling is dat dit een minimum scenario is. Tevens is het scenario opgenomen om in 2028 50 woningen terug te kopen voor 16,3 miljoen euro. Begin volgend jaar wordt besloten of dit scenario wordt doorgezet.
3. **Samenwerking rond nieuwbouwproject de Star.** De nieuwbouw van dit project is niet meer meegenomen in de begroting. Er is een intentieovereenkomst getekend met een collega corporatie om dit project over te nemen. In principe worden de plankosten overgenomen, de gesprekken hierover lopen nog.
4. **De complexmatige verkoop van Lansingerland.** Betreft een activa/passiva transactie met een collega corporatie. Deze transactie is verwerkt in de prognose van 2023. De intentieovereenkomst is getekend.
5. **Complexmatige verkoop Zwaardstraat, Parkweg en Theresiastraat.** Deze verkopen zijn meegenomen in 2024 tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Portefeuillestrategie 2023-2030 (>2050)

De Portefeuillestrategie is de vertaling van de ondernemingsdoelstellingen naar een strategie op de vastgoedportefeuille. Het is de leidraad voor de organisatie om naar te handelen op zowel het terrein van de Volkshuisvesting, als dat van Vastgoed, Financiën en Wonen.

De Aw en het WSW zien de Portefeuillestrategie als bedrijfsmodel van de corporatie. Hiermee is het ook een belangrijk toetsingskader voor de RvC.

In de Portefeuillestrategie 2023-2030, met doorkijk naar 2050, is rekening gehouden met de vereisten waaraan deze moet voldoen.

De geactualiseerde Portefeuillestrategie 2019-2026 van WoonInvest is vastgesteld in september 2019. Gezien de sterk veranderde omstandigheden, is gekozen om deze strategie niet te herijken maar te vernieuwen. Mede als gevolg van de prominentere invloed van de verduurzamingsopgave. De strategie nu opgesteld voor de volledige portefeuille de voorgaande strategie was voornamelijk gericht op de woningen.

Er zijn twee Belanghouders bijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn tevens de veranderde omstandigheden ten aanzien van de Nationale Prestatie Afspraken aan de orde geweest. In 2023 zijn zowel het Koersplan, het Huurbeleid en het Toekomstplan vastgesteld. Deze documenten vormen de basis van de Portefeuillestrategie.

Kort samengevat komt de Portefeuillestrategie 2023-2030 (>2050) neer op het volgende:

Wensportefeuille (Strategie)

Dit betreft de portefeuille die we binnen onze mogelijkheden maximaal kunnen realiseren.

Ten aanzien van de **investerings**capaciteit voor de periode tot 2050 wordt rekening gehouden met € 30 miljoen per jaar ingerekend vanaf 2026. Dat is nagenoeg uitsluitend beschikbaar voor Verduurzaming en Renovaties (en ook beperkt voor kleinschalige Nieuwbouw en Slim Bouwen projecten).

0. De Kerngebieden van WoonInvest zijn: Leidschendam, Voorburg en Leidschenveen.

1. De prioriteit ligt bij de Bestaande Voorraad (Onderhoud, Renovatie, Verduurzaming)

2. Nieuwbouw past binnen de ratio's (en volgt pas na 1. Bestaande Voorraad)

3. Nieuwbouw is zoveel als mogelijk compact, 25-40 m2 (appartementen)

4. We verdiepen ons in de mogelijkheden van minder renderende complexen: Verbeteren, Voorstel aan huurder, Zo niet dan (op gepast moment) afstoten, met Werkgroep voorbereiden, gereed < 01-01-2024.

5. Verkoop DAEB Vastgoed uitsluitend:

a) Als Maatschappelijk of Financieel rendement een duidelijke Volkshuisvestelijke meerwaarde oplevert;

b) Per afgestoten DAEB-woning, bouwen wij er één terug met vrijgekomen middelen.

Jaarresultaat 2024

Deze begroting resulteert in een resultaat voor belasting van € 90,5 mln. Hiervan is € 80,5 mln niet gerealiseerde waardeveranderingen (verwachte stijging huizenprijzen) en € -16,2 mln overige waardeveranderingen (onrendabele toppen).

De operationele kasstroom is € 13,5 mln positief. Doordat tegenover de investeringen ook verkopen staan voor € 43,3 mln is de investeringskasstroom per saldo € 1,0 mln negatief. Vanwege de gunstige liquiditeitspositie is in 2024 geen nieuwe financiering nodig en kan beperkt worden afgelost.

Het eigen vermogen blijft groeien maar dat is vooral papieren groei wegens veronderstelde waardestijging van de woningen.

De liquiditeitspositie neemt in 2024 toe door de verkopen.

Jaarplannen en beïnvloedbare kosten

De belangrijkste onderdelen uit de afdelingsplannen zijn verwerkt in deze begroting. Speerpunten zijn de upgrade van het primair systeem inclusief document managementsysteem naar de Cloud dat zijn vervolg heeft in het eerste halfjaar van 2024 en het opleiden van medewerkers zodat het systeem zo optimaal mogelijk kan worden gebruikt. Daarnaast blijven het stroomlijnen van basisprocessen, versterken van de organisatie zoals op gebied van HR en functioneel beheer en meer plezier in het werk nadrukkelijk de aandacht vragen.

In 2023 was, evenals in 2021 en 2022, de inleen hoog, mede vanwege het relatief hoog personeelsverloop en de onderbezetting op sommige afdelingen die cruciaal zijn voor de operatie en de bedrijfsvoering. Daarnaast is gewerkt aan een nieuw koersplan, huurbeleid en een herziening van de portefeuille strategie. De focus is gelegd op de basis op orde, deze focus wordt ook de komende jaren vastgehouden om meer rust te creëren en processen efficiënter te laten verlopen. Uitgangspunt is van reactief naar proactief. Voor 2024 zijn de inhuurkosten begroot op het niveau van de verwachte realisatie van 2023 zodat er voldoende ruimte is om

ook daadwerkelijk met elkaar stappen te zetten in de juiste richting. Ook op het gebied van BI zijn het afgelopen jaar mooie stappen gezet, dit gaat helpen bij het scherper sturen en eerder inzichtelijk maken van zaken, zodat sneller gehandeld of bijgestuurd kan worden. Ook in 2024 zal hier veel aandacht naar uitgaan, met als prominent aandachtspunt het verder verbeteren van de datakwaliteit.

Fiscaal risico

Ook dit jaar heeft BDO een toets gedaan op de begrote vennootschapsbelasting. Het grootste potentiële fiscale risico van de fiscale onderhoudsvoorziening is in 2022 opgelost door het besluit de voorziening te laten vrijvallen ten gunste van het resultaat. Dit nadat de kosten van de doorzakoperatie van de derivaten ineens ten laste van het fiscale resultaat van 2018 zijn gebracht (n.a.v. uitspraak van de Hoge Raad in eenzelfde situatie).

WI verwacht dat de gevolgen van de eenzijdige opzegging door de Belastingdienst van VSO 2 en 2a een beperkt effect zal hebben.

Bij de tweede kamer is in het najaar van 2023, een motie ingediend om woningcorporaties vrij te stellen van vennootschapsbelasting. In deze begroting is nog geen rekening gehouden met een eventuele afschaffing.

Conclusie

De ICR is voor WI de meest kritische ratio. In de prognose periode blijft WI voldoen aan de intern vastgestelde minimale ratio van 1,5 voor de Daeb en op TI- niveau, voor de niet-Daeb wordt blijvend voldaan aan de norm van 1,8. De verwachting is dan ook dat alle plannen die zijn opgenomen in de begroting uitgevoerd kunnen worden en waardoor het een realistische begroting is.

Economische ontwikkelingen en parameters

In de economie zijn een aantal factoren te onderkennen die leiden tot zorgen over de toekomstige financiële ontwikkelingen: hoge inflatie, stijgende lonen, een stijgende werkloosheid en een stijgende rente. In de afgelopen twee jaar hebben we te maken gehad met een fors stijgende inflatie, stijgende loonontwikkeling en een oplopende rente. In juli 2023 heeft de Aw en WSW de leidraad afgegeven die als basis dient voor de aan te leveren dPi. In deze leidraad is de verwachting dat het huidige hoge niveau van de economische parameters weer gaat dalen, naar niveaus van twee tot drie jaar geleden.

WI hanteert ieder jaar in principe de parameters uit de Leidraad van de AW(/WSW).

In de scenario's wordt de gevoeligheid van de MJB in relatie tot onder andere de inflatiecijfers inzichtelijk gemaakt.

Relatie Nationale prestatieafspraken

WI houdt rekening met de Nationale Prestatie Afspraken (hierna: NPA). De mogelijkheden, maar ook onmogelijkheden hiervan zijn beschreven in ons toekomstplan. Uitgangspunt is dat voor WI de ratio's leidend zijn en dat we dus doen wat moet (wet is) en kan. Wat niet kan, doen we niet. Dit hoofdstuk belicht de wijze waarop WI de NPA meeneemt in haar plannen.

Betaalbaarheid

WI heeft de volgende maatregelen uit de NPA inzake betaalbaarheid opgenomen in haar begroting:

- NPA: 2023/2025 CAO-verhoging +/- 0,5%. WI: opname in MJB. Differentiatie individuele huurprijs +0,5% mits binnen totale huursom passend.
- Op Prinsjesdag 2022 is bekend geworden dat de huurverlaging voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum ingaat in 2023. De huren worden voor huurders in deze inkomenscategorie verlaagd tot € 562,50. De kwaliteit van de woning en de huurprijs zijn daarmee losgekoppeld. WI heeft in 2022 een gedetailleerde berekening laten maken en verwerkt in de begroting 2023. Omdat huurders ook de huurverlaging nog steeds kunnen aanvragen in 2024 (op basis van gegevens van halfjaar voor juli 2023), verwachten wij nog een kleine huurverlaging. Het effect van 2024 is een verlaging van € 65 gemiddeld. De huuropbrengsten door de huurverlaging in 2023 werken door in 2024 en zijn € 1,5 miljoen voor 2024.
- NPA: Begin 2024 stuurt Belastingdienst inkomensgegevens o.b.v. inkomen 2022 (dus ook weer individuele verzoeken om verlaging)
- NPA: Gratis isolatie. WI: opname in MJB.
- WI heeft al seniorenmakelaar om voorrang te geven aan doorstroom midden huurders uit daeb woningen.

Welke optimalisatiemogelijkheden ziet WI?

- Nieuw huurbeleid voor sociale huurwoningen op basis van totale woonlasten, zie hierboven. Oude woning heeft lage huur; nieuwbouw hoge huur (en lage energielast) waardoor nieuwbouw voor hoger sociaal inkomen geschikt wordt.
- Geplande nieuwbouw alleen voor hoger sociaal en middeninkomen (doorstroming). Wel een LPA dat 70% van de woningen tot en met 2e aftoppingsgrens (betaalbaar 2) moeten zijn, dit heeft voorlopig geen invloed op de samenstelling van de nieuwbouw.
- Bij nieuwbouw kleinere woningen, hierbij mogelijk meer doelgroepen kunnen plaatsen.

Beschikbaarheid

De NPA in relatie tot beschikbaarheid heeft WI als volgt omgezet in acties:

- WI zorgt in Den Haag via collegiale ondersteuning 250 woningen, afgesproken in LPA is 235 dus voldoet WI hieraan. Meer woningen zoals de NPA wenst, zijn financieel niet haalbaar bovenop de al geplande 250 woningen.
- WI zorgt voor meer middenhuur bij nieuwbouw. Dit zou op termijn enige ruimte kunnen bieden.

WI onderzoekt een aantal in de NPA benoemde oplossingen voor de woningnood:

- meer samen-wonen waarbij gedacht wordt aan:

- Friendsconcept en andere vormen van woningdelen
- Kunamo-woningen
- Flexwoningen.
- Kleinere woningen van 25m2, omdat WI meer eenpersoonshuishoudens ziet ontstaan, dit past ook in de samenwerking met Sociale Verhuurders Haaglanden.
- Mogelijkheden tot het optoppen van portiekflats en garages worden onderzocht in combinatie met renovatie.
- Standaardisering verduurzaming portiekflats in samenwerking met collega corporaties.
- Verkoop aan zittende huurder en andere huurder, kan oplossing zijn voor scheefhuur.

WI heeft hier nog geen concrete plannen voor, in 2023 heeft de focus vooral gelegen op financiële continuïteit, nu is er tijd om dit soort initiatieven verder te onderzoeken.

Kwaliteit/duurzaamheid

Het bezit van WI kenmerkt zich door een relatief goede kwaliteit van de buitenkant. De binnenkant en de installaties zijn soms kritisch. Deze maken geen deel uit van de conditiemetingsystematiek.

Vanaf 2028 mag WI-woningen met een energielabel E, F, of G niet meer verhuren dan wel tegen een gereduceerd tarief, tenzij het monumenten betreft, om woningen in een VvE gaat of de bewoners niet (voor 70%) akkoord zijn. WI heeft de verduurzaming van de woningen met een E, F en G waarvoor dit echt moet al opgenomen in de MJB. Voor de 700 woningen met een E, F of G-label is een analyse gemaakt. De planning is dat het bezit buiten VvE's, complexen aangemerkt voor verkoop en los van monumenten van WI uiterlijk in 2027 minimaal een D label heeft, waarbij het gemiddelde label B bereikt is in 2025. Vanwege beschikbaarheid van aannemers en de financiële positie van WI is een versnelling niet realistisch. In de herziening van de portefeuillestrategie komt inzicht voor de aanpak tot 2030 en minder nauwkeurig voor daarna tot 2050.

Leefbaarheid

WI zet sinds 2019 met de aanstelling van 12 Wijkbeheerders fors in op leefbaarheid in de wijken. Dit blijft WI in de toekomst doen. Hierbij wordt scherp gekeken naar de bezetting en benodigde capaciteit. De leefbaarheid staat onder druk. Dit zal de komende jaren met het zicht op de verdere vergrijzing niet minder worden. Door overall in de complexen "ogen en oren" in de wijk te hebben, vult WI een belangrijk onderdeel uit de NPA over leefbare wijken en buurten in.

In overleg met gemeenten en (lokale) samenwerkingspartners zal de inzet vanuit leefbaarheid gericht en meer gedifferentieerd gaan worden. In 2024 gaat WI starten met leefbaarheidsprogramma's. Deze zijn in eerste aanleg gemaakt in co-creatie door de wijkbeheerders en woonconsulenten leefbaarheid. Waar er een klankbordgroep of bewonerscommissie is, worden de plannen afgestemd.

In 2021 is WI gestart met de inzet van een seniorenmakelaar om de doorstroming van ouderen te stimuleren. Deze inzet wordt gecontinueerd en wellicht geïntensiveerd.

WI heeft in haar bezit geen woningen met conditiescores 5 of 6 en voldoet daarmee aan de NPA.

WI heeft in het MJOB de aanpak van schimmel, vocht en brandveiligheid opgenomen, met name in duurzaamheidsprojecten. Eventueel aanwezige asbest wordt verwijderd waar dat moet.

Gemeentelijke afspraken

In de begroting is rekening gehouden met de afspraken die voor 2024 gemaakt worden met de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag. De afspraken zijn in concept gereed, maar nog niet geformaliseerd.

Realiseerbaarheid investeringen en onderhoud

Zowel de investeringen in duurzaamheid, nieuwbouw en renovatie als ook het onderhoud zijn kritisch waar het om realisatie gaat, los van de ook risicovolle kostenontwikkeling. Op de markt zijn tekorten aan aannemers, producten en medewerkers.

Voor de investeringen heeft WI meerjarige afspraken als het om duurzaamheid gaat. Deze afspraken worden in 2024 geëvalueerd om te bepalen of en in welke vorm dit wordt doorgezet, nadat in 2023 de overeenkomst is verlengd tot en met 2026. Voor nieuwbouw en renovatie heeft WI tot nu toe meerdere partijen kunnen interesseren bij de inkoop en goede aanbiedingen gekregen. De doorlooptijden zijn tot nu toe vooral kritisch waar het de gemeente aangaat en daarmee in de voorbereiding, nog niet in de realisatie. Hierover worden afspraken gemaakt met de gecontracteerde partijen.

Voor het onderhoud geldt een vergelijkbare situatie. Voor veel werkzaamheden hebben we vaste partijen en vaste afspraken. Gevelonderhoud, installaties en het niet planmatig onderhoud is de afgelopen jaren gegund aan partijen. Dit geldt eveneens voor het onderhoud aan ons zorgvastgoed. Wel merkt WI vertraging bij onderhoud en met name vervanging van installaties. Om die reden koopt WI, net als voorgaande jaren, beperkt in voor de start van het begrotingsjaar.

In de afgelopen jaren is gebleken dat het goed lukt het onderhoudsbudget te besteden. WI acht de kans om de onderhoudsbegroting voor 2024 te realiseren aannemelijk.

Vanuit het toekomstplan is besloten om minder nieuwbouw te realiseren. De grondpositie La Fluo zal verkocht worden en op termijn is het uitgangspunt om een aantal woningen binnen dit plangebied aan te kopen. Voor nieuwbouw is rekening gehouden met de vervangende nieuwbouw De Bres en het op toppen van woningen aan de Frederiklaan. Deze plannen lopen conform planning. De planning van de nieuwbouw lijkt hiermee realiseerbaar.

Winst- en verliesrekening (Categorieel)

(x € 1.000)

	Jaarrekening	Begroting	Prognose	Begroting
	2022	2023	2023	2024
01. Huren	67.978	67.280	68.657	69.751
02. Opbrengsten servicecontracten	4.257	5.776	5.863	5.931
03. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.058	2.466	4.212	12.556
04. Overige bedrijfsopbrengsten	201	181	181	154
Som der bedrijfsopbrengsten	76.494	75.703	78.913	88.392
05. Afschrijvingen op materiële vaste activa	-501	-560	-546	-530
06. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-7.967	-44.106	-14.901	-16.186
07. Erfpacht	-18	-28	-28	-28
08. Personeelskosten	-5.869	-6.389	-6.389	-6.762
09. Onderhoudskosten	-21.368	-18.917	-17.801	-21.931
10. Leefbaarheid	-971	-798	-802	-822
11. Lasten service contracten	-4.537	-5.593	-5.593	-5.638
12. Overige bedrijfslasten	-5.720	-8.077	-8.321	-9.346
13. Sectorspecifieke heffingen	-5.439	-764	-764	-753
Som der bedrijfslasten	-52.390	-85.232	-55.145	-61.996
14. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.921	40.706	32.195	80.472
Bedrijfsresultaat	26.025	31.177	55.963	106.868
15. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	918	548	1.903
16. Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.195	-16.215	-17.822	-15.811
Netto resultaat overige activiteiten	-19.195	-15.297	-17.274	-13.908
Netto resultaat voor belastingen	6.830	15.880	38.689	92.960
17. Belastingen	3.128	-6.417	-4.841	-2.443
Netto resultaat na belastingen	9.958	9.463	33.848	90.517

Toelichting op de begroting 2024

Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
67.280	68.657	69.751

01. Huren

Bij de bepaling van de huuropbrengst is bij de woningen rekening gehouden met 0,9 % derving vanwege leegstand. Dit is inclusief leegstand van de te verkopen woningen. Voor sloopleegstand wordt er rekening gehouden met 40% derving bij 1 jaar voor sloop en in het sloopjaar met 80% derving. Voor Maatschappelijk onroerend goed is een huurderving van 12% begroot, voor Bedrijfsmatig onroerend goed 5% en voor parkeerplaatsen 12%. Per 1 juli 2023 is rekening gehouden met de eenmalige huurverlaging. Het effect van huurharmonisatie bedraagt 0,7%.

De reguliere huurverhoging voor huurwoningen in 2024 is 5,1%. Dit is de verwachte CAO-loonontwikkeling minus 0,5% over 2023. Daarnaast is rekening gehouden met extra huurverhogingen vanwege inkomensafhankelijke huurverhoging.

02. Opbrengsten servicecontracten

5.776	5.863	5.931
-------	-------	-------

De betaalde vergoedingen voor levering van service en diensten is bepaald aan de hand van de meest recente gegevens. Hierbij zijn de vergoedingen van de VvE complexen meegenomen. Deze ontvangen wij van onze huurders. Ieder jaar worden de servicekosten afgerekend met de huurder.

03. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.466	4.212	12.556
-------	-------	--------

In de begroting is ingerekend dat uit de totale verkoopvijver naar verwachting 20 woningen worden verkocht in Voorburg, Leidschendam en Den Haag.

In het vierde kwartaal worden de huidige leegstaande woningen aan de Emmastraat te koop aangeboden. Voor 2024 is de verwachting dat ca 40 woningen aan de Emmastraat worden verkocht. De daaropvolgende jaren is rekening gehouden met 3 verkopen per jaar.

Naar aanleiding van het toekomstplan is het uitgangspunt dat in 2024 ook drie complexgewijze verkopen plaatsvinden. In 2024 zal de grondpositie La Fluo worden verkocht.

Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 1.

04. Overige bedrijfsopbrengsten

181	181	154
-----	-----	-----

De overige bedrijfsopbrengsten hebben met name betrekking op de verhuur van antenne opstelplaatsen ed.

	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
05. Afschrijvingen op materiële vaste activa	-560	-546	-530

De afschrijvingen hebben betrekking op afschrijvingen op het eigen kantoor en inventaris.

06. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-44.106	-14.901	-16.186
---	---------	---------	---------

De overige waardeveranderingen is het verschil tussen de investeringen die worden gedaan en de toename van de marktwaarde die deze investeringen tot gevolg hebben.

08. Personeelskosten

Lonen en salarissen	-5.398	-5.398	-5.696
Sociale lasten	-776	-776	-880
Pensioenlasten	-695	-695	-666
Sub-totaal	-6.869	-6.869	-7.242
Ten laste van Leefbaarheid	480	480	480
Totaal personeelskosten	-6.389	-6.389	-6.762

Aantal formatieplaatsen (F.T.E.'s)

Afdeling	Begroting 2023	Begroting 2024
Directie/Staf	9,2	10,6
Vastgoedbeheer	20,8	18,0
Financiën/ICT	16,4	16,5
Wonen	38,1	37,0
	84,4	82,1

In de kosten is rekening gehouden met een CAO-stijging in 2024 van 10%.

Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
-------------------	------------------	-------------------

09. Onderhoudslasten

Dagelijks onderhoud	-2.054	-1.351	-2.129
Mutatie onderhoud	-855	-1.756	-1.483
Planmatig onderhoud	-16.008	-14.694	-16.753
Onderhoudsaandeel vanuit renovatie	0	0	-1.566
	<u>-18.917</u>	<u>-17.801</u>	<u>-21.931</u>

Het planmatig onderhoud kan als volgt worden gespecificeerd

Contractonderhoud	-2.765	-2.209	-2.766
Onderhoudsbijdrage VVE's	-3.104	-2.720	-3.034
Planmatig onderhoud	-10.139	-9.765	-10.953
	<u>-16.008</u>	<u>-14.694</u>	<u>-16.753</u>

10. Leefbaarheid

	<u>-798</u>	<u>-802</u>	<u>-822</u>
--	-------------	-------------	-------------

De kosten leefbaarheid betreffen voor een groot deel personeelslasten met betrekking tot wijkbeheerders die worden toegerekend. Daarnaast zijn ook onderhoudskosten opgenomen, zoals groenvoorziening, ongediertebestrijding en cameratoezicht.

12. Overige bedrijfslasten

	<u>-8.077</u>	<u>-8.321</u>	<u>-9.346</u>
Overige personeelskosten	-1.541	-1.541	-1.871
Kosten Raad van Commissarissen	-145	-145	-145
Huisvestingskosten	-271	-271	-258
Automatisering	-1.921	-1.921	-2.072
Advieskosten	-470	-261	-467
Accountantskosten	-210	-204	-219
Erfpacht suppletie	0	0	-200
Overige organisatie kosten	-247	-462	-612
Overige exploitatielasten	-3.272	-3.516	-3.502
	<u>-8.077</u>	<u>-8.321</u>	<u>-9.346</u>

In Den Haag zijn destijds afspraken gemaakt over de grondprijs om sociale woningbouw te realiseren. In verband met verkoop van woningen in De Haag is de gemeente nu voornemens om gebruik te maken van haar recht om een eenmalige erfpacht in rekening te brengen van € 10.000 per verkochte woning. In de begroting is ook het reeds verworven recht opgenomen. In de post overige organisatiekosten in 2023 is een negatieve kostenpost verantwoord hierdoor wijkt de realisatie af van de begroting 2024.

	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
<i>Overige personeelskosten</i>			
Opleidingskosten	-231	-231	-228
Formatieve inhuur	-430	-430	-1.008
Niet formatieve inhuur	-255	-255	-100
Overige personeelskosten	-625	-625	-535
<i>Totaal overige bedrijfskosten</i>	<u>-1.541</u>	<u>-1.541</u>	<u>-1.871</u>
<i>Overige exploitatielasten</i>			
Gemeentelijke belastingen en heffingen	-1.978	-2.217	-2.243
Verzekeringen	-544	-547	-527
Beheerkosten VVE's	-374	-374	-357
Overige exploitatielasten	-376	-378	-375
<i>Totaal overige exploitatielasten</i>	<u>-3.272</u>	<u>-3.516</u>	<u>-3.502</u>

De afgelopen jaren is gebleken dat het budget voor inhuurkosten structureel wordt overschreden. Deze overschrijding wordt met name veroorzaakt door het (grote) verloop, het hoge ziekteverzuim en de inwerkperiode van nieuwe medewerkers. Inmiddels is ook duidelijk dat dit budget in 2023 zal worden overschreden. Ook voor 2024 ziet WoonInvest nog uitdagingen op dit vlak. Voorzichtigheidshalve is dit hogere budget meerjarig ingerekend. In 2024 zal de realisatie van dit budget nauwlettend worden gevolgd, zodat in de begroting van 2025 dit budget mogelijk naar beneden kan worden bijgesteld.

13. Sectorspecifieke heffingen

Obligoheffing WSW	-635	-635	-627
Contributie landelijke federatie	-65	-65	-63
Bijdrageheffing AW	-64	-64	-63
	<u>-764</u>	<u>-764</u>	<u>-753</u>

14. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>40.706</u>	<u>32.195</u>	<u>80.472</u>
---	---------------	---------------	---------------

Dit betreft met name de autonome groei van marktwaarde. Deze is gebaseerd op het verwachte inflatiepercentage.

	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
15. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	918	548	1.903
16. Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.215	-17.822	-15.811

Het renteresultaat is voor een belangrijk deel bepaald door het investeringsbeleid en de renteontwikkeling hieraan gekoppeld. De overige financieringslasten bestaan uit de oprenting van de vooruit ontvangen huur van WZH. In de rentebaten is een stijging te zien, dit wordt veroorzaakt door een hogere stand van de liquide middelen in 2024 en het hogere rentepercentage waarmee is gerekend in de begroting 2024. Om de liquiditeitsverplichtingen uit de derivatenportefeuille te kunnen voldoen houdt Wooninvest een liquiditeitsbuffer van 9,95 miljoen euro bij de ABN Amro aan. Door de stijging van de rentecurve in 2022 en 2023 is de marktwaarde van de portefeuille minder negatief, dit geldt eveneens voor de marktwaarde. Met de ABN Amro is inmiddels overeenstemming bereikt over het reduceren van de geplaatste liquiditeiten tot een bedrag van 4,57 miljoen euro. Hetgeen betekent dat er voor 5,38 miljoen minder liquide middelen hoeven worden aangehouden, dit kan worden aangewend voor toekomstige investeringen en zodoende hoeft er minder snel financiering te worden aangetrokken. Deze transactie is nog niet verwerkt in de voorliggende begroting.

In de rentelasten over 2023 is de afkoop van de derivaten bij de ABN Amro opgenomen ad 1,5 miljoen euro zoals opgenomen in het toekomstplan. Deze transactie heeft een negatieve impact op de ICR van 2023. Op TI komt de ICR hierdoor 0,19 lager uit en in de Daeb-tak verlaagd de ICR 0,25. Rentebaten en –lasten en soortgelijke kosten staan in de noemer van de berekening van de ICR, de impact op de ICR is dus groter dan andere wijzigingen in de operationele kasstroom.

17. Belastingen	-6.417	-4.841	-2.443
------------------------	--------	--------	--------

Er bestaat een verschil in de commerciële en fiscale definitie van het begrip onderhoud. Zo wordt in 2024 en 2025 circa 50% van de commerciële investeringen in de fiscale sfeer toch als onderhoud aangemerkt. Dit verlaagt het fiscale resultaat, waardoor ook de vennootschapsbelasting in die jaren lager uitvalt. De investeringsplannen vanaf het jaar 2026 zijn nog niet concreet genoeg om daar fiscale consequenties aan te verbinden. Voorzichtigheidshalve zijn in de latere jaren de commerciële investeringen fiscaal ook als investering aangemerkt.

Afwijking prognose 2023 van prognose T2-rapportage

De prognose 2023 wijkt af van de in T2 gedane prognose. Het betreft kleine afwijkingen en enkele verschuivingen.

Kasstroomoverzicht 2024

Kasstroomoverzicht 2024 (x € 1.000)			
	Begroting 2024		Begroting 2024
	DAEB	Niet-DAEB	T.I.
Operationeel			
Ontvangsten			
Huur	52.890	15.076	67.966
Opbrengsten servicecontracten	4.640	540	5.180
Overige bedrijfsopbrengsten	72	16	88
Rentebaten	1.572	48	1.620
	59.174	15.680	74.854
Uitgaven			
Personeelskosten	-5.943	-1.298	-7.241
Lasten onderhoud	-19.118	-2.813	-21.931
Belastingen/verzekeringen/erfpacht	-2.173	-624	-2.797
Verhuurderheffing	0	0	0
Obligatieheffing WSW	-627	0	-627
Servicekosten	-4.206	-149	-4.355
Overige bedrijfskosten	-6.116	-1.462	-7.578
	-38.183	-6.346	-44.529
	20.991	9.334	30.325
Rentelasten	-15.201	-404	-15.605
Rente interne lening	3.460	-3.460	0
Vennootschapsbelasting	144	-1.381	-1.237
Operationele Kasstroom	9.394	4.089	0
(Des)investerings			
Verkoop regulier	35.362	7.931	43.293
	35.362	7.931	43.293
Verbetering bestaand bezit	-30.534	-57	-30.591
Sloopkosten	0	0	0
Nieuwbouw huur	-11.864	-1.612	-13.476
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	-250	0	-250
	-42.648	-1.669	-44.317
	-7.286	6.262	-1.024
Dividend uitkering van Niet-DAEB aan DAEB	9.713	-9.713	0
Mutatie Financiële Vaste Activa	0	0	0
Investeringskasstroom	2.427	-3.451	-1.024
Financiering			
Nieuwe leningen o/g	0	0	0
Aflossingen interne lening	390	-390	0
Aflossingen leningen o/g	-2.047	-250	-2.297
Financieringskasstroom	-1.657	-640	-2.297
Totale Kasstroom	10.164	-2	10.162

Begroting 2024 en Meerjarenprognose 2025-2028

Meerjaren prognose (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<u>Winst-en verliesrekening</u>						
Huren	68.657	69.751	73.294	76.550	79.110	81.650
Opbrengsten servicecontracten	5.113	5.181	5.166	5.332	5.463	5.573
Resultaat verkopen	4.212	12.555	3.005	2.811	2.643	2.910
Overige opbrengsten	181	154	114	95	97	100
Bedrijfsopbrengsten	78.163	87.641	81.579	84.788	87.313	90.233
Afschrijvingen	-546	-530	-311	-354	-367	-370
Personeelslasten	-6.389	-6.762	-7.012	-7.192	-7.353	-7.545
Lasten onderhoud	-17.802	-21.930	-20.774	-22.741	-22.363	-25.304
Overige lasten	-14.758	-15.837	-16.117	-16.443	-16.709	-16.870
Verhuuderheffing	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	-4.841	-2.443	-2.293	-5.978	-7.076	-7.181
Bedrijfslasten (incl. VPB)	-44.336	-47.502	-46.507	-52.708	-53.868	-57.270
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen						
vastgoedportefeuille	32.195	80.472	69.295	48.643	39.688	33.094
Onrendabele investeringen	-14.901	-16.186	-19.840	-50.511	-34.900	-41.923
Renteresultaat	-17.275	-13.908	-14.436	-15.033	-15.845	-16.058
Jaarresultaat	33.846	90.517	70.091	15.179	22.388	8.076
Aantal eenheden						
DAEB	7.384	7.313	7.217	7.279	7.716	7.716
Niet-DAEB	2.756	2.721	2.686	2.659	2.718	2.683
Totaal	10.140	10.034	9.903	9.938	10.434	10.399
<u>Kasstroom</u>						
Operationele ontvangsten	72.762	74.855	77.800	80.492	82.879	85.341
Onderhouds uitgaven	-17.802	-21.930	-20.774	-22.741	-22.363	-25.304
Salariskosten	-6.869	-7.242	-7.510	-7.703	-7.875	-8.081
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	-	-
Overige operationele uitgaven	-14.278	-15.357	-15.619	-15.932	-16.187	-16.334
Rentelasten	-17.639	-15.604	-15.448	-15.425	-15.609	-15.808
Vennootschapsbelasting	2.747	-1.237	-1.989	-5.689	-6.949	-7.194
Operationele kasstroom	18.921	13.485	16.460	13.002	13.896	12.620
Verkopen	19.916	43.295	8.409	8.334	8.442	8.600
Investeringen						
- Sloop en Nieuw bouw	-2.989	-13.476	-3.248	-	-	-16.318
- Verbeteringen en renovaties	-11.294	-30.592	-39.474	-50.999	-43.239	-35.604
- Activa ten dienste van exploitatie	-250	-250	-250	-250	-250	-250
Ontvangsten FVA	-	-	-	-	-	-
(Des) investeringskasstroom	5.383	-1.023	-34.563	-42.915	-35.047	-43.572
Nieuwe leningen	-	-	-	4.605	33.533	80.280
Aflossing leningen	-5.302	-2.297	-1.310	-1.002	-11.014	-62.275
Kasstroom uit financierings-activiteiten	-5.302	-2.297	-1.310	3.603	22.519	18.005
Totale kasstroom	19.002	10.165	-19.413	-26.310	1.368	-12.947

Meerjaren prognose (x € 1.000,=)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<u>Balans</u>						
<u>ACTIVA</u>						
<u>MATERIELE VASTE ACTIVA</u>						
DAEB vastgoed in exploitatie	1.219.412	1.274.077	1.360.919	1.401.634	1.432.134	1.467.605
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	371.722	385.872	399.389	405.596	408.931	410.807
MVA in ontwikkeling	5.561	13.985	222	222	222	222
MVA ten dienste van exploitatie	4.597	4.317	4.256	4.152	4.034	3.915
Woningen verkocht in koopgarant	24.911	24.911	25.160	25.663	26.176	26.700
	1.626.203	1.703.162	1.789.946	1.837.267	1.871.497	1.909.249
<u>FINANCIELE VASTE ACTIVA</u>						
Actieve Belastinglatentie	-	-	-	-	-	-
Overige FVA	52.203	50.869	49.522	48.159	46.810	45.602
	52.203	50.869	49.522	48.159	46.810	45.602
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>						
Kortlopende vorderingen	2.289	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
Liquide middelen	59.153	69.311	49.897	23.584	24.953	12.000
	61.442	70.711	51.297	24.984	26.353	13.400
BALANSTOTAAL	1.739.848	1.824.742	1.890.765	1.910.410	1.944.660	1.968.251
<u>PASSIVA</u>						
<u>EIGEN VERMOGEN</u>	1.209.226	1.299.737	1.369.827	1.385.003	1.407.392	1.415.466
<u>VOORZIENINGEN</u>						
Voorziening onrendabele top	3.204	917	-	-	-	-
Passieve belastinglatentie	4.544	4.862	5.165	5.454	5.581	5.568
	7.748	5.779	5.165	5.454	5.581	5.568
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>						
Leningen	384.079	382.769	381.767	375.359	346.616	426.109
Derivaten	74.666	72.483	70.280	68.057	66.094	64.152
Terugkoopverplichting	21.965	21.965	22.187	22.636	23.093	23.559
Vooruitontvangen huur	23.994	23.311	22.463	21.446	20.275	18.943
Overige schulden	366	366	366	366	366	366
	505.070	500.894	497.063	487.864	456.444	533.129
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>	17.804	18.333	18.710	32.091	75.242	14.088
BALANSTOTAAL	1.739.848	1.824.743	1.890.765	1.910.412	1.944.659	1.968.251

Toelichting Begroting 2024 en Meerjarenprognose 2025-2028

Huren

De forse toename van de huren in het jaar 2025 en 2026 worden ingegeven door het in exploitatie nemen van 72 nieuwbouwwoningen.

WoonInvest doet veel voor de betaalbaarheid. In 2023 is de huurverlaging doorgevoerd voor inkomens lager dan 120% van de minima. Aankomende jaar voeren wij ons huurbeleid uit binnen de maximale ruimte die de overheid biedt.

In de begroting is rekening gehouden met 1,1% huurderving conform de voorgeschreven parameters. De afgelopen jaren is de realisatie, gemiddeld genomen, hoger geweest dan deze 1,1%. Uitgangspunt is om de leegstand en huurachterstanden op dit niveau te brengen in 2024, daar zal ook intensief op worden gestuurd. In de scenario's is berekend wat de impact van een mogelijke tegenvaller ten aanzien van huurachterstanden en leegstand hebben op de ratio's.

Resultaat verkopen

In de begroting is rekening gehouden met de verkoop van 23 eenheden per jaar vanaf 2025. Dit betreft 20 eenheden uit de verkoopvijver van niet-Daeb en 3 woningen van de Emmastraat.

In de jaren 2023 en 2024 is er sprake van een complexmatige verkoop. In 2024 is rekening gehouden met de verkoop van ca 40 woningen aan de Emmastraat. In het overzicht met de investeringen is hierover meer informatie te vinden.

Complexmatige verkopen zijn opgenomen voor 100% van de marktwaarde, individuele verkopen zijn voor 105% van de WOZ-waarde opgenomen.

In 2024 wordt de grondpositie La Fluo verkocht. In 2028 is ingerekend dat er 50 woningen die op deze locatie worden ontwikkeld worden aangekocht. Dit is slechts een scenario dat in 2024 verder zal worden uitgewerkt.

Lasten onderhoud

Daar waar mogelijk zijn de lasten voor het onderhoud geoptimaliseerd. Voor verdere toelichting zie Financiële samenvatting onder kopjes Proces en Onderhoud.

Parameters bij de Begroting 2024 en de Meerjarenprognose 2025-2028

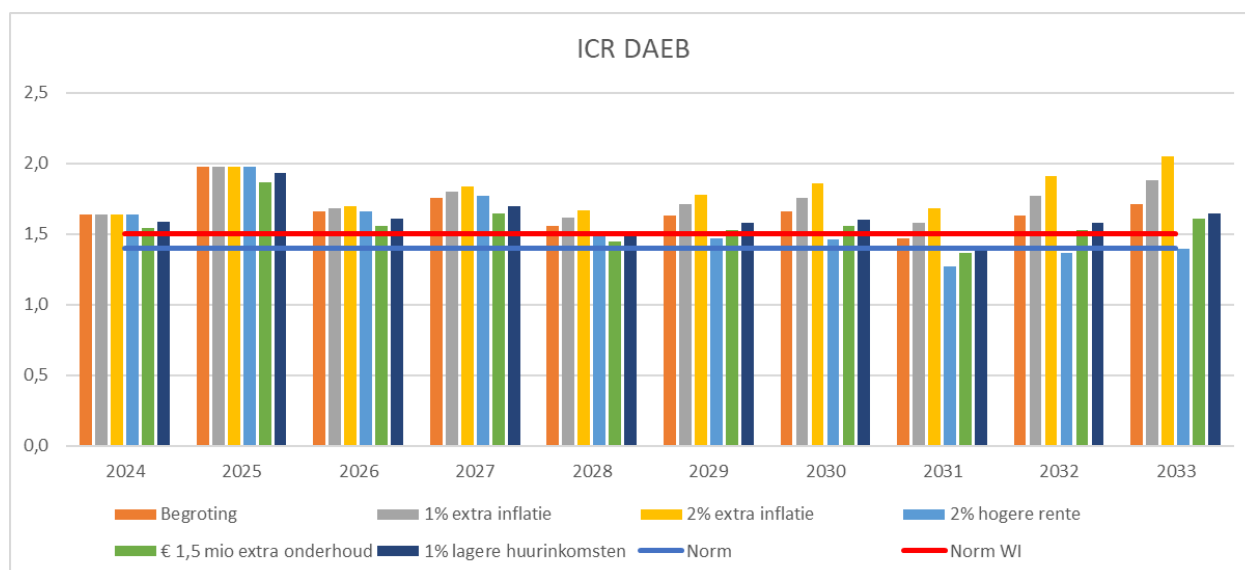
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 en verder
Prijsinflatie	4,70%	3,10%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%	1,75%
Loonstijging	5,60%	4,80%	3,70%	2,70%	2,50%	2,30%	2,25%
Huursomstijging		5,10%	4,30%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%
Bouwkostenstijging	5,00%	3,00%	2,50%	2,30%	2,30%	2,30%	2,25%
Huurharmonisatie sociaal	Streefhuur 85% maximaal redelijk, aftoppen op huurcategoriegrens volgens portefeuillestrategie						
Huurharmonisatie middenhuur	Streefhuur 100% maximaal redelijk, aftoppen op huurcategoriegrens volgens portefeuille strategie						
Huurharmonisatie Geliberaliseerd	Streefhuur 120%						
Huurtoeslaggrens (€)	808,06	846,04	€ 872,27	€ 897,56	€ 917,31	€ 933,82	
Middenhuurgrens (€)	1.123,13	1.175,91	1.212,37	€ 1.247,52	€ 1.274,97	€ 1.297,92	
Waardestijging vastgoed/WOZ (bestaand en nieuwbouw)	-5,00%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Autonome groei marktwaarde		5,10%	4,30%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%
Autonome groei beleidswaarde		3,60%	2,80%	1,40%	0,70%	0,30%	0,10%
Ondergrens liquide middelen	€ 12.000.000						
Looptijd nieuwe leningen	10 jaar Fixe						
Huurderving		1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
Rente lang		2,20%	2,00%	1,90%	1,80%	1,80%	1,80%
Opslag rente lang		0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Obligo (% v/d geborgde schuldrestant)	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	0,000%

Scenario's

WI heeft meerdere scenario's doorerekend, waarvan de meesten onderdeel zijn van de mogelijkheden om bij te sturen. De ICR van de Daeb-tak is en blijft de meest kritische ratio voor WoonInvest. Bij het opstellen van de scenario's is dus bewust gekozen voor scenario's die direct negatieve impact hebben op de ICR. In de kaderbrief bij de begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2025-2028 zijn de inflatie- en rentescenario's opgenomen. Gedurende het opstellen van de (meerjaren-)begroting zijn ook de impact van meer onderhoudslasten en de daling van de huurinkomsten aan de scenario's toegevoegd. Dit zijn kritische posten voor WoonInvest. Oplopende huurachterstanden en leegstand hebben invloed op de ingerekende huurinkomsten en ook de gevolgen van tegenvallers in de onderhoudsbegroting zijn inzichtelijk gemaakt.

1. Inflatie 1,0% hoger.
2. Inflatie 2,0% hoger.
3. Rente 2,0% hoger.
4. Stijging onderhoudslasten met € 1,5 miljoen in verband met aanvullende regelgeving.
5. Daling huurinkomsten met 1,0% in verband met het niet incasseren van de huur.

In onderstaande grafiek zijn de uitkomsten opgenomen.



We kunnen constateren dat de effecten in verband met een hogere inflatie, uiteindelijk positieve effecten hebben, omdat de huurverhoging ook is gekoppeld aan de inflatie. Een hogere rente heeft tot gevolg dat in 2031 niet meer voldaan wordt aan de ratio's. Door hogere onderhoudslasten of een daling van de huurinkomsten, heeft tot gevolg dat de ICR zal dalen echter kan aan de ratio's blijvend worden voldaan.

Voor WI is met name de ICR van de Daeb-tak kritiek. De scenario's hebben op totaal niveau en voor de niet-Daeb minder effect.

Bijlage 1 – Investeringsbegroting

Aantal Omschrijving		Gereed	Totaal investering							
				t/m 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nieuwbouw										
Gemeente Leidschendam/Voorburg										
8	2604 De Bres Blok A/B - 2 kmr	1-3-2025	2.151	107	273	1.460	312	-	-	-
28	2604 De Bres Blok A/B - 3 kmr	1-3-2025	8.952	443	1.132	6.086	1.291	-	-	-
8	2604 De Bres Blok A - 4 kmr (Niet Daeb)	1-3-2025	2.964	-	520	2.018	426	-	-	-
16	2604 De Bres Blok B - 2 kmr	1-3-2025	4.683	231	593	3.182	677	-	-	-
12	2604 De Bres Blok B - 3 kmr	1-3-2025	4.244	209	535	2.889	610	-	-	-
10	7417 De Tol 32A Optoppen 10 won	1-12-2024	1.200	-	-	1.200	-	-	-	-
Subtotaal nieuwbouw investeringen			24.194	990	3.053	16.835	3.316	-	-	-
Woningverbetering										
Renovatie										
60	Complex 1007/5207 Faukenbergestraat	2023/24	3.348	205	1.135	2.009	-	-	-	-
74	Complex 1017 Van Everdingenstraat	2022/25	9.037	21	210	1.558	7.247	-	-	-
122	Complex 1036 Van Everdingenstraat	2022/25	14.243	23	1.333	10.020	2.866	-	-	-
210	Complex 2509 Brug. Caen van Necklaan	2022/26	25.314	90	151	3.496	17.720	3.857	-	-
44	Complex 3061 Teranna Torens	2022/23	3.200	1.700	1.500	-	-	-	-	-
21	Complex 2004 Emmastraat	2024	720	-	-	720	-	-	-	-
33	Complex 2031 Emmastraat	2024	1.131	-	-	1.131	-	-	-	-
21	Complex 2004 Emmastraat	2025	700	-	-	-	700	-	-	-
33	Complex 2031 Emmastraat	2025	1.100	-	-	-	1.100	-	-	-
Subtotaal Renovatie			58.793	2.040	4.329	18.934	29.633	3.857	-	-
Verduurzamen										
70	Complex 1015 De Genestetstraat	2025/26	7.398	-	-	-	2.429	4.970	-	-
68	Complex 1035 Spinozalaan	2024/25	6.353	-	-	2.083	4.270	-	-	-
192	Complex 1055 Herman Heyermanshof	2026/27	16.490	-	-	-	-	8.151	8.339	-
161	Complex 2022 Elzendreef	2022/23	2.275	1.137	1.137	-	-	-	-	-
121	Complex 2056 Klaverweide	2023	3.170	-	3.170	-	-	-	-	-
104	Complex 2060 Kersengarde	2025	3.142	-	-	-	3.142	-	-	-
98	Complex 2516 De Tol oneven	2024	5.171	-	-	5.171	-	-	-	-
98	Complex 2517 De Tol even	2023/24	5.256	-	2.628	2.628	-	-	-	-
Subtotaal Verduurzamen			49.256	1.137	6.936	9.882	9.841	13.121	8.339	-
Overige investeringen										
	Toekomstige verduurzaamheidsprojecten		104.428		-	-	-	34.021	34.803	35.604
	Aankoop 50 woningen La Fluo		16.318		-	-	-	-	-	16.318
	Diverse investeringen		1.901		29	1.776	-	-	96	-
Subtotaal overige investeringen			122.647		29	1.776	-	34.021	34.899	51.922
Activa ten dienste van de exploitatie										
	ICT		1.500		250	250	250	250	250	250
Subtotaal investeringen ten dienste van exploitatie			1.500		250	250	250	250	250	250
Totaal investeringen			256.389	4.167	14.596	47.676	43.040	51.249	43.488	52.172
Woningverkoppen										
	aantal woningen (incl. parkeerplaatsen)		400		63	245	23	23	23	23
	Ldam/Voorburg/Den Haag (Niet-DAEB)		52.880		14.827	7.932	7.501	7.431	7.498	7.691
	Complex 2004/2031 Emmastraat (DAEB)		17.901		-	14.237	908	903	944	909
	Complex 3701 Lansingerland (DAEB)		5.088		5.088	-	-	-	-	-
	Grond La Fluo		4.000		-	4.000	-	-	-	-
	Complex 4001 Theresiastraat (DAEB)		2.650		-	2.650	-	-	-	-
	Complex 4014 Duinweg (DAEB)		7.280		-	7.280	-	-	-	-
	Complex 4015 Zwaardstraat (DAEB)		7.195		-	7.195	-	-	-	-
Totaal desinvesteringen			96.994	-	19.916	43.294	8.409	8.334	8.442	8.600

Bijlage 2 – FTE Overzicht

	Blauw druk 2023	Begroting 2023	Begroting 2024	Inleen binnen formatie (€)	Inleen buiten formatie (€)	Inleen ziekte
Assetmanager	1,00	1,00	1,00			
Beleidsadviseur	1,00	1,00	1,00			
Bestuurssecretaris	1,00	1,00	1,00			
Communicatieadviseur	0,89	0,89	0,89			
Controller	0,89	0,67	0,67			
Directeur-Bestuurder	1,00	1,00	1,00			
Directiesecretaresse	0,89	0,89	0,89			
Senior Adviseur/ Senior adviseur M&O	0,44	0,22				
(Junior) Adviseur M&O	0,88	0,89				
HR Medewerker/Medewerker M&O	0,67	0,89				
HR Business Partner			1,00			
Jr. HR adviseur			0,89			
Medewerker Facilitaire Zaken	0,75	0,75	0,75			
Managementassistent			1,50			
Totaal Staf	9,41	9,19	10,58		0	110.000
Vastgoed						
Manager vastgoed	1,00	1,00	1,00	180.000	50.000	50.000
Medew. bedr.bur.	2,00	2,00				
Projectleider vastgoeddata			2,00			
Adviseur Duurzaamheid	0,00	0,00				
Opzichter	4,00	5,00	4,00			
Projectontwikkelaar	2,00	3,00	2,00			
Adviseur Vastgoed	0,00	0,80	0,00			
Teamleider	1,00	1,00	1,00			
Projectleider B&O	4,00	4,00	4,00			
Inkoper	2,00	2,00	2,00			
Projectleider R&N	3,00	2,00	2,00			
Totaal Vastgoed	19,00	20,80	18,00	180.000	50.000	50.000
Wonen						
Managementassistent	0,75	0,75		285.000	50.000	143.000
Projectleiders Wonen	4,00	4,00	2,89			
Jr. Projectleider wonen			0,75			
Wijkbeheerder	13,60	12,40	10,78			
Teamleider	1,00	1,00	1,00			
Woon-/incassocons	1,67	2,00	2,00			
Woonconsulent leefbaarheid	4,00	4,00	4,00			
Woonconsulent verhuur	3,61	4,00	4,30			
Manager Wonen	1,00	1,00	1,00			
Trainee	0,00	1,00				
Teamleider	1,00	1,00	1,00			
Handyman/ klusbus			1,00			
Woonconsulent Fraude			1,00			
Subtotaal Wonen	30,63	31,15	29,72	285.000	50.000	143.000
Teamleider	0,78	0,78	0,78			
Klantconsulent	6,12	6,12	6,50			
Subtotaal KCC	6,90	6,90	7,28	0	0	0
Totaal Wonen	37,53	38,05	37,00	285.000	50.000	143.000
Financien & Automatisering						
Teamleider financiën	1,00	1,00	1,00			
Financieel administratief medewerker	4,22	3,22	4,33			
Regisseur functioneel beheer			0,80			
Regisseur ICT en Security			1,00			
Functioneel Beheerder			1,00			
Systeembeheerder	3,00	3,00				
Financieel Medewerker	1,87	3,49	2,67	50.000		
Medewerker Ondersteuning P & C	0,67	0,67	0,67	50.000		
Medewerker Planning & Control	3,00	3,00	3,00	100.000		
Manager	1,00	1,00	1,00			40.000
Dataregisseur	1,00	1,00	1,00			
Totaal Financien en ICT	15,76	16,38	16,47	200.000	0	40.000
Totaal	81,70	84,42	82,05	665.000	100.000	343.000

Bijlage 3 – 10-jaars periode t.b.v. uitvraag WSW

10 jaars periode tbv WSW (x € 1.000)		2029	2030	2031	2032	2033
<u>Kengetallen</u>						
<u>T.I.</u>	Normen					
ICR	> 1,40	1,97	2,05	1,78	2,03	2,09
LTV beleidsw aarde	< 85%	33,3%	34,5%	36,1%	37,3%	38,5%
Solvabiliteit beleidsw aarde	> 15%	60,2%	59,3%	57,9%	56,9%	56,0%
Dekkingsratio	< 70%	29,3%	28,7%	27,1%	27,0%	27,5%
Onderpandratio	< 70%	27,6%	27,0%	25,4%	25,3%	25,9%
Geborgd schuldvolume (€ mld.)	< € 3,5 mld	0,39	0,38	0,38	0,39	0,41
<u>DAEB</u>						
ICR DAEB	> 1,40	1,64	1,66	1,48	1,64	1,72
LTV beleidsw aarde DAEB	< 85%	45,0%	46,9%	49,4%	51,3%	53,2%
Solvabiliteit beleidsw aarde DAEB	> 15%	60,6%	59,7%	58,4%	57,4%	56,5%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	32,3%	32,6%	33,4%	34,1%	34,7%
<u>NIET-DAEB</u>						
ICR Niet-DAEB	> 1,80	4,08	4,58	3,87	4,82	4,91
LTV beleidsw aarde Niet-DAEB	< 75%	11,4%	11,3%	11,2%	11,1%	11,0%
Solvabiliteit beleidsw aarde Niet-DAEB	> 40%	86,6%	86,7%	86,8%	86,8%	86,9%
Dekkingsratio Niet-DAEB	< 70%	12,8%	12,5%	12,2%	12,0%	11,7%
<u>Kasstroom</u>						
Operationele ontvangsten		87.252	89.436	92.923	95.139	97.272
Onderhouds uitgaven		-22.195	-20.834	-28.409	-22.927	-21.721
Salariskosten		-8.251	-8.433	-8.620	-8.810	-9.006
Verhuurdersheffing		-	-	-	-	-
Overige operationele uitgaven		-15.932	-16.215	-16.504	-16.794	-17.093
Rentelasten		-16.401	-16.933	-17.487	-18.163	-18.656
Vennootschapsbelasting		-8.346	-9.025	-8.015	-9.580	-10.200
Operationele kasstroom		16.127	17.996	13.888	18.865	20.596
Verkopen		981	1.144	905	1.070	1.161
Investerings						
- Sloop en Nieuw bouw		-	-	-	-	-
- Verbeteringen en renovaties		-36.405	-37.394	-38.062	-38.918	-39.794
- Activa ten dienste van exploitatie		-250	-250	-250	-250	-250
Ontvangsten FVA		-	-	-	-	-
(Des)investeringskasstroom		-35.674	-36.500	-37.407	-38.098	-38.883
Nieuwe leningen		20.335	19.306	24.334	19.643	18.708
Aflossing leningen		-788	-800	-813	-407	-421
Kasstroom uit financierings-activiteiten		19.547	18.506	23.521	19.236	18.287
Totale kasstroom		-	2	2	3	-