

Samen vooruit

Jaarplan Woonpalet 2022

Inhoudsopgave

Welkom	3
Woonpalet	4
Financiële continuïteit	7
Zeewolde en onze klanten	15
Verduurzamen	19
Bouwen en onderhouden	20
Samen met stakeholders en huurders	23
Leefbaarheid	25
Organisatie en Governance	27
Bijlage 1: doorrekening 'wat als' scenario's	29
Bijlage 2: meerjarenperspectief: balans, winst-en-verliesrekening en operationele kasstromen	35

Welkom

Woonpalet is van huis uit positief ingesteld. En dat heeft ons al door vele stormen geholpen. Maar er zijn dagen, weken, maanden waarin een positieve houding alleen niet genoeg lijkt. Corona houdt ons bijvoorbeeld nog altijd bezig en maakt het ons niet altijd makkelijk om ons werk te doen op de manier die we willen. Neem het omzien naar huurders. Daar hoort persoonlijk contact bij en dat laat zich niet altijd vervangen door digitaal contact, hoe mooi dat tegenwoordig ook is.

En toch; toch ligt hier weer ons Jaarplan waarin we u laten zien hoe we ons mooie werk in Zeewolde in 2022 willen voortzetten. Rekening houdend met alle maatregelen waaraan we gebonden zijn. Zo tonen we niet alleen dat we positief zijn, maar ook veerkrachtig. We zoeken naar wat wél kan. Zo kijken we vooruit. En dat doen we samen met anderen.

Vandaar de titel 'Samen vooruit'. Want wie aan zo iets belangrijks werkt als wonen, die doet dat niet alleen. Hoe we hier in 2022 invulling aan gaan geven, leest u in dit Jaarplan.

Woonpalet

In 2021 heeft Woonpalet haar 2.000ste huurwoning opgeleverd. Woonpalet beheert naast woningen ook maatschappelijk onroerend goed en een aantal garages en bedrijfsruimten. We verkopen jaarlijks ongeveer 10 bestaande huurwoningen. Ook hebben we zo'n 100 erfpacht-constructies¹ in de boeken staan.

Onze missie

Woonpalet biedt goede huisvesting voor huishoudens met een lager inkomen en voor kwetsbare groepen. Dit zijn bijvoorbeeld mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, ouderen, statushouders en urgentiehouders. Voor deze doelgroepen houden we voldoende betaalbare woningen beschikbaar. Ook de middeninkomens (huishoudens met een gezinsinkomen tussen de circa € 40.000 en € 44.000²) kunnen, zij het in beperkte mate, bij ons terecht.

Waar we voor gaan

Ook in deze vreemde onrustige tijd door alle coronamaatregelen, blijven we er alles aan doen om onze rol als dé lokale woningcorporatie waar te maken. Dit doen we door te zorgen voor goed en duurzaam wonen: nu en in de toekomst. En dat is voor ons meer dan alleen het voorzien in een goede en betaalbare woning. We willen dat mensen zich echt thuis voelen in hun eigen woning. We bieden producten en diensten die daaraan bijdragen en streven ernaar onze kwaliteit continu te verbeteren. Ook spannen we ons in voor een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij onze huurders zelf keuzes hebben. Wij zijn betrokken bij hen; zij zijn meer dan alleen de huurders van onze woningen.

Onze speerpunten voor 2022

- *Nieuwbouw.* In 2022 leveren we 31 woningen in Eilandenrijk op, waarbij we zowel kleine woningen ontwikkelen, alsook grote woningen voor gezinnen. De woningen zijn gelegen op een eiland achterin de Polderwijk. Mogelijk dat we een aantal kleine woningen willen inzetten als pauzewoningen, waarbij huurders een contract krijgen voor maximaal 2 jaar en dan weer moeten doorstromen.
- In 2022 wordt de Molenhof opgeleverd. Een initiatief van de stichting Knarrenhof®, samen wonen vanuit 'noaberschap'. Knarrenhof® is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven wonen. In dit project, bestaande uit 23 woningen, zijn 7 sociale huurwoningen opgenomen. De resterende 16 woningen zijn koopwoningen. Hoewel de stichting Knarrenhof® bewaker is van het concept, zijn we als eigenaar van 7 huurwoningen nauw betrokken bij de Molenhof.
- We hebben van de gemeente in de Polderwijk twee locaties toegewezen gekregen om een programma sociale huur te realiseren. Het betreft een complex van tien woningen in de Schelpenbuurt, werknaam Mosselhof en een complex van vijftien woningen in de Molenbuurt, werknaam Windlust. De voorbereiding is reeds gestart

¹ Huurcontracten op grond behorende bij woningen die gekocht zijn onder de Koop Goedkoopregeling.

² Alle in dit jaarplan genoemde inkomensgrenzen en huurprijzen, hebben prijspeil 2022

in het vierde kwartaal van 2021. De oplevering van deze woningen staat gepland in 2023.

- In samenwerking met Coloriet onderzoeken we de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een wonen en zorg complex, voortbordurend op het gedachtengoed van de Sfinx. Dus een complex bestaande uit huurappartementen in combinatie met zorgappartementen en een ontmoetingsruimte.
- *Duurzaamheid.* In 2022 gaan we ons duurzaamheidsstrategie en -beleid nader concretiseren. Dit doen wij samen met de verschillende belanghebbenden. Hierbij kijken wij ook naar individuele wensen van huurders. De gemeente Zeewolde presenteert eind 2021/begin 2022 haar warmtevisie. Deze visie geeft richting aan de mogelijkheden die de gemeente Zeewolde heeft om te komen tot gasloze wijken. Deze warmtevisie is van invloed op hoe wij de verduurzaming van ons woningbezit aanvielen. In 2022 benutten wij ook weer ons gepland (groot)onderhoud om onze bestaande voorraad verder te verduurzamen. Hierbij houden wij bij onze investeringen in 2022 al rekening met de mogelijke inhoud van de warmtevisie van de gemeente. De voortgaande verduurzaming van ons bezit in 2022 doen we veelal door zonnepanelen te leggen, ventilatie te verbeteren en waar nodig nog te isoleren. Bij de ontwikkeling van onze nieuwbouwprojecten sluiten we aan bij de huidige regelgeving en dagen onszelf uit om zo veel als (financieel) mogelijk is te voldoen aan de 'duurzaamheidsambitieladder' van de gemeente Zeewolde.
- *Betaalbare woningen.* We hanteren in 2022 net als in 2021 een terughoudend huurbeleid. We gaan ervan uit dat de Wet Eenmalige Huurverlaging ook daadwerkelijk eenmalig was en we daar in 2022 niet weer mee geconfronteerd worden. We passen wederom geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe en we laten net als de afgelopen twee jaren de mogelijkheid voor het toepassen van een opslag van 1% onbenut. Dit alles om de huurprijzen in 2022 minimaal te laten stijgen. De jaarlijkse huurverhoging zal voor alle huurders op inflatieniveau liggen en deze is naar verwachting 2,0%.
- *Leefbare, duurzame, veilige wijken.* In het beheer van de wijken trekken we samen met de gemeente op. In 2022 wordt de uitvoering van de plannen voor groot onderhoud in de Waterbuurt verwacht, waarbij extra aandacht is voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Verder pakt Woonpalet samen met maatschappelijke partijen probleemuinen aan en trekken we samen met politie, GGD en gemeente op om overlast in wijken te voorkomen en/of tegen op te treden. Met name de sociale leefbaarheid vraagt veel aandacht. Het blijft in deze tijd waarin we nog altijd kampen met coronamaatregelen, moeilijk om ons beleid van 'achter de voordeur' voort te zetten. Contacten komen begrijpelijkerwijs moeilijker tot stand en huurders blijven terughoudend in hun contacten. Desondanks proberen we toch zo veel mogelijk in contact te komen met de kwetsbare groep. Want juist in deze tijd is het extra nodig om deze groep te bereiken. We proberen signalen van mensen die problemen hebben, zo veel mogelijk op te vangen en huurders daar waar mogelijk persoonlijk te benaderen. We kijken proactief of er inderdaad iets speelt, en zo ja wat dan precies. Van daaruit kunnen we, indien nodig, mensen doorgeleiden naar ondersteuning.

- *Optimaliseren dienstverlening.* Nadat we in 2021 live zijn gegaan met de Inspectie app gaan we in 2022 verder met het meer gebruiken van de diverse functionaliteiten die de app biedt. In 2021 is Kubion overgenomen door Databalk, waardoor het optimalisatieproces voor het reparatieverzoekenportaal even on hold is komen te staan. We zullen in 2022 het portaal verder verbeteren, waarmee het gebruiksgemak verbetert. Klanten kunnen straks nog meer digitaal regelen, waaronder het opzeggen van de huur. Samen met onze aannemer gaan we in 2022 een Lean project starten om te kijken hoe we het proces mutatie- en dagelijks onderhoud efficiënter kunnen inrichten. Dit project stond voor 2021 gepland, maar is door zowel corona als personele wisselingen doorgeschoven in de tijd. Verder gaan we onderzoeken of we een tuinonderhoudsabonnement kunnen introduceren voor onze huurders die daar zelf niet toe in staat zijn.
- *Prestatieafspraken.* In december 2020 zijn de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2021 – 2025 gemaakt en in 2021 zijn deze geactualiseerd. In 2022 gaan we samen met Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ) en de gemeente de hoofdthema's korter en bondiger benoemen. We streven ernaar de prestatieafspraken ook visueel te gaan presenteren (infographic bijvoorbeeld).

Financiële continuïteit

De verwachtingen van en de druk op woningcorporaties is onveranderd groot, zo niet verder toegenomen. Het oplopende woningtekort heeft inmiddels geleid tot een crisis op de woningmarkt. Van corporaties wordt een extra inspanning verwacht ten aanzien van de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. Om het tekort aan woonruimte niet verder te laten oplopen, dienen corporaties circa 25.000 woningen op jaarbasis te bouwen in plaats van de 15.000 in de afgelopen jaren. Maar het gaat niet alleen om het tekort aan betaalbare huurwoningen, maar ook om de huisvesting van kwetsbaren en de leefbaarheid in buurten en wijken. Daarnaast zou de sector als startmotor moeten fungeren om de verduurzaming en het aardgasvrij maken van woningen in Nederland aan te zwengelen.

Opgave en middelen

Er is veel discussie gevoerd over hoe de financiële positie van corporaties zich verhoudt tot deze maatschappelijke opgaven. Om deze discussie te beslechten is een onderzoek uitgevoerd in gezamenlijk opdrachtgeverschap van drie betrokken ministeries (BZK, Financiën en EZ) en Aedes als vertegenwoordiger van de woningcorporaties. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gepubliceerd in een rapport 'Opgaven en middelen'. De conclusie uit het rapport is duidelijk. Tot 2024 kunnen corporaties de opgave (nieuwbouw en verduurzaming) grotendeels realiseren. Daarna komt de uitvoering steeds meer onder druk te staan door tekortschietende middelen (geld) in de sector. Om uit te voeren wat volgens de opgave nodig is, kan de sector in 2035 slechts circa 75% van de opgave hebben gerealiseerd. Voor de resterende 25% is geen geld; uitgedrukt in bedragen gaat dat tekort om € 31 miljard.

Op dit moment neemt Woonpalet deel aan een regionaal traject onderzoek opgaven en middelen. Hierbij worden de landelijke cijfers vertaald naar onze woningmarkt regio Amersfoort-Noord Veluwe-Zeewolde. Het doel is om te komen tot een door de regio gedragen beeld over de opgaven en middelen en vanuit nieuwe inzichten te komen tot nieuwe strategische keuzes, samenwerking en een gezamenlijke (regionale) aanpak.

Rijksbeleid woningmarkt

De hoop was gevestigd op politieke keuzes en oplossingen van het in het voorjaar van 2021 nieuw te vormen kabinet. De kabinetsformatie verloopt echter moeizaam. Bij het schrijven van dit Jaarplan is het vormen van een nieuw kabinet nog niet gelukt. De verwachting is dat er pas einde 2021 een nieuw kabinet is gevormd. Het wachten is op een nieuw regeerakkoord waarbij maatregelen gewenst zijn en politieke keuze gemaakt dienen te worden om de disbalans tussen de opgaven en middelen op te lossen.

Het demissionaire kabinet presenteerde op Prinsjesdag 21 september 2021 de Rijksbegroting voor 2022. De voorgestelde maatregelen bleven, geheel naar verwachting, beperkt tot het structureel compenseren van de huurbevriezing 2021 ad € 180 miljoen door een verlaging van de verhuurderheffing.

Naar aanleiding van de Algemene Politieke Beschouwingen en de Algemene Financiële Beschouwingen zijn er belastingmaatregelen toegevoegd aan het belastingplan. De voorgestelde maatregel betreft een de verlaging van de verhuurderheffing met een bedrag van € 500 miljoen. Daar staat tegenover dat het tarief van de vennootschapsbelasting wordt verhoogd van 25% naar 25,8% en de earningsstrippingmaatregel wordt

aangescherpt. De maatregel beperkt de rente die een bedrijf mag aftrekken van de verschuldigde winstbelasting. Het percentage wordt verlaagd van 30% naar 20%.

De voorgestelde maatregelen worden in de meerjarenbegroting van de corporatiesector nog niet verwerkt. Wel hebben wij dit scenario doorgerekend om het effect op onze financiële ratio's inzichtelijk te maken. De verlaging van de verhuurderheffing van circa € 500.000 op jaarbasis wordt voor een belangrijk deel teniet gedaan door de extra vennootschapsbelastingdruk met name als gevolg van de verlaging van de renteaftrekbeperking. Het per saldo positieve effect op de operationele kasstroom bedraagt hierdoor slechts € 150.000 op jaarbasis.

Financieel kader

Het realiseren van onze missie en ambities ten behoeve van de huisvesting van de primaire doelgroep in de gemeente Zeewolde dient plaats te vinden binnen onze financiële kaders en uitgaande van financiële continuïteit. Woonpalet stelt een meerjarenbegroting op welke jaarlijks wordt geactualiseerd en waarin de voorgenomen activiteiten voor de eerstkomende jaren (zie onze speerpunten 2022) zijn opgenomen.

De sector van woningcorporaties wordt in financiële zin zwaar op de proef gesteld. De bouwkosten en kosten onderhoud zijn sterk gestegen en de opgave verduurzaming naar gasloos in 2050 is omvangrijk. Daarnaast blijft de overheid de sector afkomen door middel van de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en de effecten van de ATAD. De bij de Algemene Politieke beschouwingen voorgestelde verlaging van de verhuurderheffing voor de sector van € 500 miljoen is een stap in de goede richting om de afname van de kasstromen tot staan te brengen.

De interne sturing van Woonpalet is gericht op de beheersing van de kasstromen. De beschikbare operationele kasstromen en de kasstromen uit de jaarlijkse verkopen van bestaand bezit dienen voor een belangrijk deel de omvangrijke onrendabele toppen (op basis van waardering tegen beleidswaarde) van de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te dekken. Voor het deel van de investeringskosten dat niet wordt gedekt door de kasstromen wordt aanvullende financiering aangetrokken op basis van de toegevoegde beleidswaarde van deze investeringen. De financiële sturing van Woonpalet is hierbij gericht op het duurzame bedrijfsmodel. Daarnaast willen wij presteren naar vermogen waarbij we de beschikbare financieringsruimte op basis van beleidswaarde op corporatieniveau inzetten binnen de grenzen van de in het beoordelingskader Aw/WSW gestelde financiële ratio's

Ratio's beoordelingskader

Het WSW en Aw hebben een gezamenlijk beoordelingskader op basis waarvan zij toezicht houden op de sector. Voor de beoordeling van de financiële continuïteit van de corporatie worden de onderstaande ratio's gehanteerd. In dit overzicht zijn tevens de financiële ratio's opgenomen van Woonpalet per ultimo 2022.

		NORM WSW	WP 2022
Continuïteits- ratio's	ICR (operationele kasstroom/rente uitgaven)	≥ 1,4	1,81
	Solvabiliteit (EV/TV beleidswaarde VG)	≥ 15%	31%
	LTV (leningen nominaal/beleidswaarde VG)	≤ 85%	68%
Discontinuïteits- ratio's	Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde VG)	≤ 70%	47%
	Onderpandratio (marktwaarde leningen/onderpand WSW)	≤ 70%	47%

Voor de berekening van de discontinuïteits-ratio's is de marktwaarde van de leningportefeuille per ultimo 2020 gehanteerd.

De financiële ratio's van Woonpalet per einde 2022 voldoen ruimschoots aan de normen van het beoordelingskader Aw/WSW.

Balans per 31 december 2022

Hieronder is de verkorte geprognosticeerde balans opgenomen per 31 december 2022.

BALANS per 31 december 2022 (bedragen x € 1.000)			
ACTIVA		PASSIVA	
Materiele vaste activa		Eigen vermogen	
Daeb vastgoed in exploitatie	332.879		240.656
niet Daeb vastgoed in exploitatie	10.732		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.205	Langlopende schulden	103.292
Financiële vaste activa	268		
Vlottende activa		Kortlopende schulden	
Vorderingen	233	Schulden aan leveranciers	472
		Belastingen en premies sociale verz.	228
Liquide middelen	187	Overlopende passiva	1.856
Totaal activa	346.504	Totaal passiva	346.504

Winst-en-verliesrekening 2022

Onderstaand is de winst-en-verliesrekening over 2022 weergegeven.

Winst- en verliesrekening 2022 (x € 1.000,-)	2022
Bedrijfsopbrengsten	
Huren	15.812
Opbrengsten servicecontracten	304
Opbrengst zonnepanelen via SK	35
Netto verkoopresultaat vastgoedport.	721
Geactiveerde productie eigen bedrijf	76
Opbrengst erfpacht KGK	117
Overige bedrijfsopbrengsten	271
Som bedrijfsopbrengsten	17.336
Bedrijfslasten	
Afschrijving	144
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-5.417
Overige waardeveranderingen vastgoed	1.356
Salarissen (incl inhuur personeel)	1.160
Sociale lasten	163
Pensioenpremie	146
Dagelijks onderhoud	1.027
Planmatig onderhoud	4.121
Bijdrage VvE's POH	60
Leefbaarheid	64
Lasten servicecontracten	263
Sanerings- en obligoheffing	163
Verhuurdersheffing (incl korting RVV)	780
Beheerkosten	1.744
Som bedrijfslasten	5.774
Exploitatieresultaat voor rente	11.562
Rentelasten (bestaand)	3.221
Amortisatie agio Vestialening	-21
Rentebaten	0
Jaarresultaat voor belasting	8.362
Belastinglast (acute VPB+mutatie bel latentie)	1.041
Jaarresultaat na belasting	7.321

Meerjarenperspectief

Woonpalet heeft in haar financiële meerjarenprognose de volgende meest belangrijke uitgangspunten en parameters gehanteerd (de economische parameters zijn ontleend aan de Leidraad dPi 2021):

- Jaarlijkse huurverhogingen 2,0% (2022), 1,7% (2023), 1,5% (2024-2027) en 2,0% (vanaf 2028).
- Jaarlijkse huurderving 0,5%.
- Prijsinflatie 2,0% (2021), 1,7% (2022), 1,5% (2023-2026) en 2,0% (vanaf 2027).
- Bouwkostenindex 3,5% (2021), 3,0% (2022), 1,9% (2023-2025) en 2,1% (vanaf 2026).
- Loonkostenstijging 1,8% (2021), 1,7% (2022), 1,8% (2023-2024) en 1,9% (vanaf 2025).
- Kosten van onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting, indexatie volgens de bouwkostenindex.
- Dagelijks onderhoud is gebaseerd op een norm welke is bepaald op basis van de kosten van het afgelopen jaar.
- Lasten algemeen beheer op basis van de lasten afgelopen jaar en rekening houdende met verwachte ontwikkelingen (zoals een uitbreiding van de formatie op de afdeling Vastgoed).
- Als autonome waardeontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat is bij benadering gekozen voor prijsinflatie.
- Voor de autonome waardeontwikkeling van de beleidswaarde is bij benadering gekozen voor prijsinflatie minus 1,5%.
- Investerings op basis van feitelijke en juridische verplichtingen (2022: 38 woningen Eilandenrijk/Knarrenhof, 2023: 45 woningen Windlust/Eilandenrijk). Daarnaast is op basis van de woonvisie en prestatieafspraken een nieuwbouwproductie opgenomen van 30 woningen op jaarbasis vanaf 2024.
- Desinvesteringen uit hoofde van verkoop van bestaande huurwoningen zijn ingerekend op basis van de verwachte mutatiegraad voor wat betreft de geoormerkte verkopen en gemaximeerd op 10 woningen op jaarbasis.
- Verhuurderheffing door de overheid op basis van de huidige tarieven (inclusief structurele compensatie huurbevrozing 2021) en de onderliggende WOZ-waardes geïndexeerd met 8% (2022-2023), 4% (2024) en 2% vanaf 2025.
- Obligoheffing is ingerekend op basis van een tarief van 0,167% over het geborgd schuldrestant per einde boekjaar voor de eerstkomende 5 jaar (2022-2026).
- Vennootschapsbelasting conform de actuele belastingpercentages en rekening houdend met de ATAD-richtlijn. De mogelijke maatregelen op basis van de Algemene Politieke Beschouwingen zijn conform aanbeveling niet ingerekend.
- De rente over de financieringsbehoefte is ingerekend op basis van de renteverwachting volgens de Leidraad dPi 2021.

Ontwikkeling ratio's

De ratio's zijn bepaald conform het huidige gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW. Enkele ratio's zijn gebaseerd op de beleidswaarde. De beleidswaarde wordt berekend volgens vergelijkbare rekenregels uit de marktwaarde. De beleidswaarde gaat echter uit van eigen beleid in plaats van het beleid van de (beleggers)markt. De geprognosticeerde beleidswaarde per 31 december 2021 is berekend op een bedrag van € 147,5 miljoen. De volgens de richtlijnen berekende forecast beleidswaarde 2021 is ten opzichte van 2020 afgenomen met een bedrag van € 18,8 miljoen (-11,3%). De daling is

onder meer te verklaren door de inrekening van de huurverlaging en de huurbevriezing en met name door een aanpassing van de gehanteerde norm voor de kosten van toekomstig onderhoud.

De beleidswaarde gaat uit van:

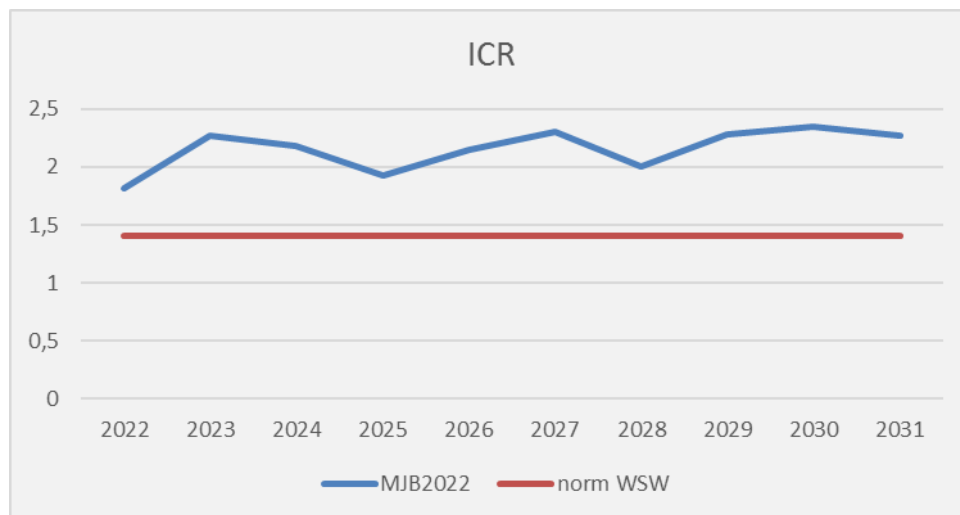
- uitsluitend doorexploiteren in plaats van mogelijkheid tot uitponden;
- eigen streefhuurbeleid in plaats van markthuren;
- eigen onderhoudsbeleid in plaats van onderhoudskosten volgens de markt;
- eigen beheerlasten in plaats van de beheerlasten volgens de markt.

ICR

Kapitaalintensieve organisaties zoals corporaties moeten beoordelen in welke mate zij in staat zijn om de rentelasten te voldoen uit de operationele kasstromen. De rentedekkingsgraad ofwel interest coverage ratio (ICR) is daar een goede graadmeter voor. De ICR wordt als volgt berekend:

$$\text{ICR} = \frac{\text{Operationele kasstroom} + \text{rentelasten} - \text{rentebaten}}{\text{Rentelasten} - \text{rentebaten} \text{ interne lening}}$$

De ICR toetst of de corporatie op de korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De verwachte ontwikkeling van de ICR is onderstaand weergegeven.

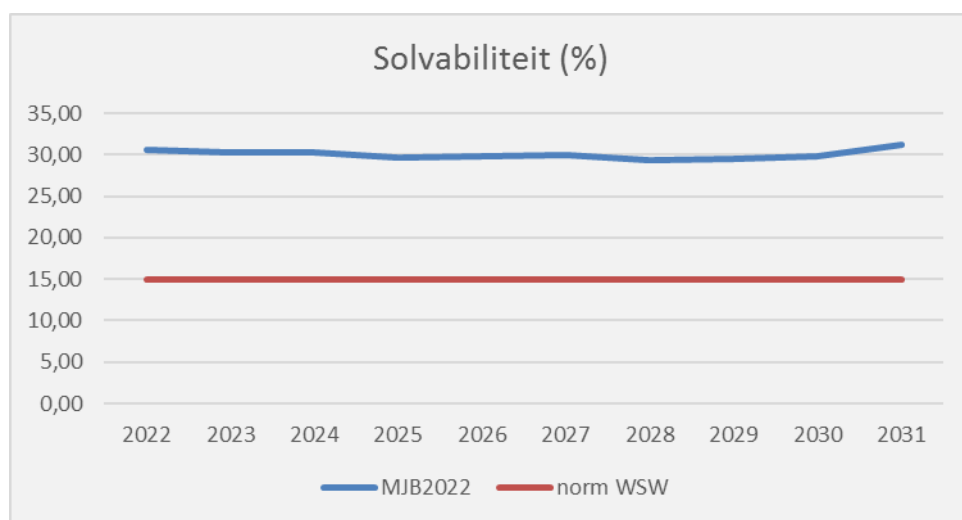


Solvabiliteit

De solvabiliteit van een organisatie geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan de financiële verplichtingen kan voldoen. Het geeft de financiële buffer aan teneinde tegenvallers te kunnen opvangen. De solvabiliteit wordt als volgt berekend:

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

De gewenste hoogte van de solvabiliteit hangt in sterke mate af van de toekomstige activiteiten, de risicobereidheid van de corporatie en de daarmee samenhangende risico's. Zijn de activiteiten beperkt van omvang en risico's, dan kan worden volstaan met een lagere solvabiliteit. De door de toezichthouder gestelde minimale norm voor de solvabiliteit bedraagt 15%. Hieronder geven wij het verloop van de solvabiliteit weer.



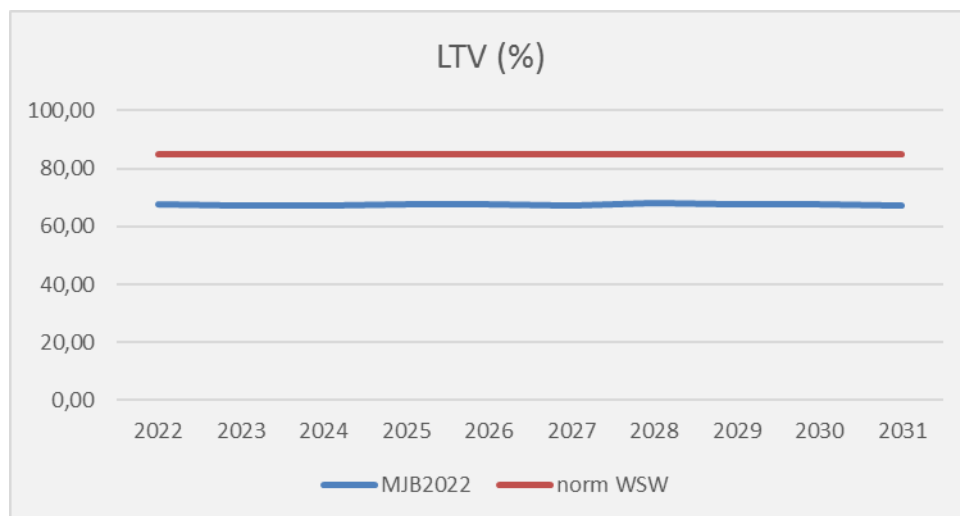
Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de solvabiliteit op een constant niveau blijft en ruimschoots boven de minimale norm van 15%.

Loan to Value

Een andere manier om te kijken naar de ontwikkeling van het vermogen is de beoordeling van de financieringsverhouding. De mate waarin het woningbezit is gefinancierd met vreemd vermogen wordt uitgedrukt in de Loan to Value ratio. Hierbij wordt de beleidswaarde als uitgangspunt genomen. De Loan to Value wordt als volgt berekend:

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

Hieronder geven wij het verloop van de Loan to Value weer.



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de financieringsverhouding de komende jaren op een stabiel niveau blijft van circa 67%. De ingerekende investeringen worden grotendeels gefinancierd door de som van toekomstige operationele kasstromen en kasstromen uit woningverkoop. De benodigde aanvullende financiering vindt hierbij plaats op de financieringsruimte welke wordt verkregen door de toegevoegde beleidswaarde van de betreffende investeringen. Door het in de tijd matchen van deze jaarlijkse kasstromen in een compensabel stelsel vertoont de LTV een stabiel beeld.

Scenarioanalyses

Het jaarplan 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2031 is een goed moment om de financiële speelruimte binnen normen van de door de Aw en WSW gestelde financiële ratio's inzichtelijk te maken. Met zogenaamde 'wat als' analyses rekent Woonpalet verschillende scenario's door. Hiermee verkrijgen we inzicht in hoe gevoelig Woonpalet is voor bepaalde schokken. In deze scenario's maken we de gevolgen voor de ICR, LTV en Solvabiliteit zichtbaar in vergelijking met de basis (reguliere) meerjarenbegroting. De solvabiliteit en LTV zijn hierbij gebaseerd op basis van beleidswaarde. Voor een nader inzicht in de doorberekende scenario's verwijzen wij u naar bijlage 1.

Conclusie

Onze ambities zoals opgenomen in ons Jaarplan 2022 en meerjarenbegroting 2022-2031 passen binnen de financiële mogelijkheden c.q. de restrictieve ratio's zoals deze door het WSW en Aw worden gehanteerd. Voor een nader inzicht in de geprognosticeerde ontwikkeling van de balans, winst- en verliesrekening en de ontwikkeling van de operationele kasstromen verwijzen wij u naar bijlage 2.

Zeewolde en onze klanten

De druk op de woningmarkt is enorm. Het was in 2021 nog weer erger dan het jaar daarvoor en het ziet er niet naar uit dat het in 2022 verandert. De huizen worden op de koopmarkt voor astronomische bedragen verkocht en voor de huurmarkt geldt dat de wachttijden oplopen.

De lat ligt hoog voor corporaties. Naast het bouwen van woningen, moeten we onze woningen verduurzamen en moeten de huren laag blijven. Het liefst willen we alles maximaal doen, maar we ontkomen er niet aan om keuzes te maken. Desondanks blijven we wonen voor iedereen mogelijk maken. We blijven nieuwbouw toevoegen en we blijven onze woningen verduurzamen. We richten ons op mensen met een jaarinkomen tot € 45.000,-.

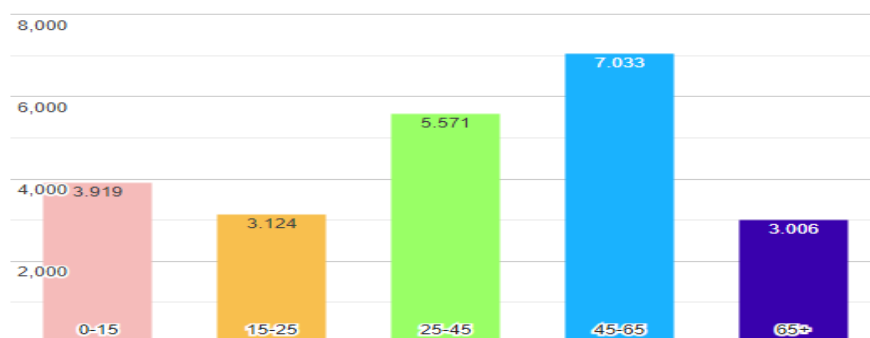
Omgevingsvisie

Nadat de gemeente in 2020 de toekomstvisie en de woonvisie heeft vastgesteld, is het nu de beurt aan de omgevingsvisie. Woonpalet heeft met interesse de concept omgevingsvisie gelezen. Hierin worden uitspraken gedaan over de richting waarin Zeewolde zich wil ontwikkelen op het gebied van klimaat, nieuwbouw, innovatieve projecten, gezondheid, ruimte en ontmoeting, etc. We herkennen ons in de punten die in de omgevingsvisie genoemd worden en dragen graag ons steentje bij aan de ambities van de gemeente.

De komende jaren wordt er de nodige nieuwbouw in zowel huur als koop toegevoegd. De komende twee jaren zullen er in Zeewolde ruim 300 woningen bijgebouwd worden en vanaf 2024 tot 2030 circa 115 woningen per jaar. De gemeente houdt voor de hele Polderwijk vast aan de verhouding die de afgelopen jaren is gehanteerd namelijk: 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur.

Onderstaand figuur laat zien dat de groep 45 -65 jaar is oververtegenwoordigd en de groep senioren het minst vertegenwoordigd in absolute aantallen.

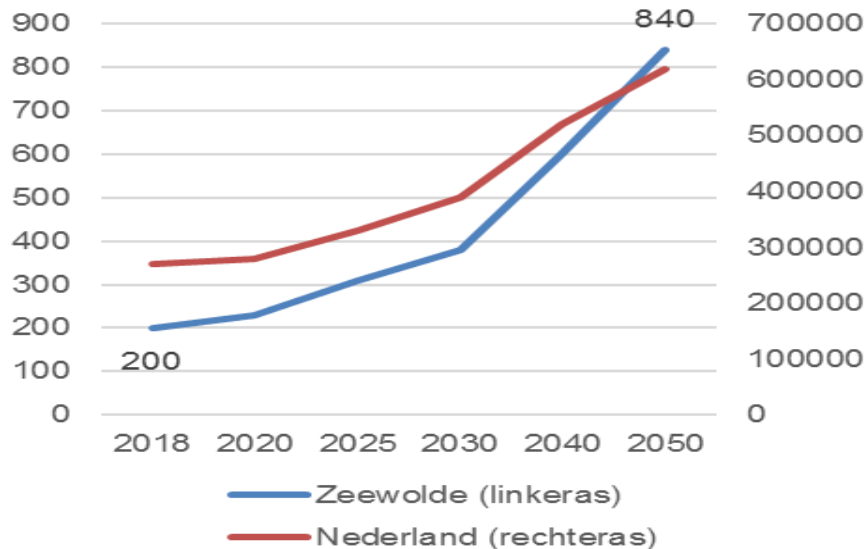
Inwoners naar leeftijd - woonplaats Zeewolde [link](#)



bron: alle cijfers

De bevolking is nog steeds relatief jong en Zeewolde heeft veel jonge gezinnen. We zullen ook de tweede generatie Zeewoldenaren aan Zeewolde moeten binden door voldoende woningen bij te bouwen. Deze groep zal ook in de toekomst nog goed vertegenwoordigd zijn, maar we zien vooral het aantal ouderen toenemen de komende jaren.

In onderstaande figuur zien we de ontwikkeling van de toename van het aantal mensen met dementie in Zeewolde versus de ontwikkeling in Nederland. Het is dan ook prettig dat we met Coloriet en gemeente in gesprek zijn over een ontwikkeling in de Polderwijk vanuit het gedachtengoed van de Sfinx. We denken aan wonen rond een hof, waarbij een zorgzame woongemeenschap wordt gecreëerd. Daarin is ruimte voor zelfstandig wonen voor senioren alsook wonen met zorg mogelijk. Tevens is het de wens om daar een ruimte voor ontmoeting mee te ontwikkelen, die wellicht ook als buurtfunctie kan worden ingezet.



bron: gemeente Zeewolde

Woningtoewijzing

Per 1 januari 2022 verdwijnt de inkomensgrens voor de groep die we de 'middeninkomens' noemen. Noemden want door de nieuwe inkomensgrenzen spreken we daar niet meer van. Voor die ene inkomensgrens voor sociale huurwoningen van circa 40.000, komen er twee in de plaats. Namelijk een grens voor eenpersoonshoudens van € 40.765,- en een grens van € 45.014,- voor meerpersoonshuishoudens.

Per 1 januari 2022 is de Woningwet aangepast. De 80/10/10 regeling verdwijnt en met ingang van 1 januari moeten corporaties in 92,5% van de gevallen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van maximaal € 40.765 en voor meerpersoonshuishoudens is dat een maximum inkomen van € 45.015. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag verhoogd worden naar 15%, mits daar met de gemeente en huurdesorganisatie afspraken over zijn gemaakt en vast gelegd in de prestatieafspraken.

Net als in voorgaande jaren, verzorgen we de toewijzing van 76 sociale huurwoningen in de Polderwijk, die eigendom zijn van de Alliantie. Ook de toewijzing van de 18 huurappartementen 'Pionier' die Woningstichting Nijkerk in het centrum van Zeewolde ontwikkelde, verloopt via ons. Dit doen we om het voor de woningzoekende overzichtelijk te houden. Wie op zoek is naar een huurwoning, moet bij Woonpalet zijn.

Passend toewijzen

Het is verplicht voor sociale verhuurder om zoveel mogelijk passend toe te wijzen. Concreet betekent dit dat van de nieuwe verhuringen 95% passend moet zijn. Dat wil zeggen van de huishoudens met een inkomen tot circa € 24.000,- voor eenpersoonshuishoudens en circa € 32.000,- voor twee- en meerpersoonshuishoudens de huurprijs passend moet zijn oftewel niet hoger dan de voor die doelgroep geldende aftoppingsgrens. De ruimte die in een jaar niet gebruikt is om niet passend toe te wijzen, mag meegenomen worden naar een volgend jaar.

Passend toewijzen in de praktijk

We bieden de woningen aan voor de streefhuur, maar als het inkomen van de kandidaat onder de inkomensgrens voor huurtoeslag ligt, dan passen we de huurprijs aan naar de aftoppingsgrens. We leggen zelf het verschil bij. Op basis van de inkomensverklaring van de Belastingdienst toetsen we of de kandidaat inderdaad huurtoeslaggerechtigd is of niet.

Met ingang van 1 januari 2022 komt er een uitzondering voor ouderen met vermogen. Als het vermogen hoger is dan € 118.479 (alleenstaande prijspeil 2021) of 148.819 voor meerpersoonshoudens dan mag de corporatie ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens. Deze specifiek doelgroep is gelet op de woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte bereid om een iets hogere huur te betalen van een huurwoning in de DAEB tak.

Betaalbaarheid

Door de regels voor passend toewijzen is bij nieuwe verhuringen de betaalbaarheid geborgd. Voor zittende huurders hanteren we het beleid dat als een huurder met een inkomensterugval te maken krijgt en op basis van zijn nieuwe inkomen recht zou hebben op huurtoeslag, wij de huurprijs verlagen naar het niveau waarop de huurder in elk geval huurtoeslag kan aanvragen, en dat is tot aan de liberalisatiegrens. Dit geldt dus voor huurders van een woning waarvan de huurprijs hoger ligt dan de liberaliseringsgrens.

Voor 2022 is net als in de afgelopen jaren naar verwachting de huursombenadering van toepassing. In 2021 is besloten dat de huren niet verhoogd mochten worden dit geldt tot 30 juni 2022. De verwachting is dat de huursomstijging zoals voorheen berekend wordt over het hele kalenderjaar. Dit is inclusief huurprijs harmonisaties bij mutatie en/of aanpassing als gevolg van passend toewijzen. De verwachting is dat voor 2022 de huursomstijging, de inflatie van 2,0% volgt. De minister maakt veelal in december de huurparameters voor het volgende jaar bekend. Er bestaat de mogelijkheid om bovenop de inflatie een verhoging toe te passen van 1%. In het belang van de betaalbaarheid past Woonpalet deze verhoging voor 2022 niet toe. Ook zal Woonpalet niet de maximale huurstijging toepassen, welke wettelijk door de minister mogelijk wordt gemaakt.

Geen inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor 2022 passen we geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De inkomensgrenzen die gesteld worden voor het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging vinden we relatief laag. Voor deze groep zijn er in de huidige woningmarkt geen alternatieven beschikbaar. Daardoor is het onredelijk om deze groep huurders extra te treffen met een huurverhoging die bedoeld is om ze te stimuleren hun wooncarrière buiten de sociale huursector voort te zetten. Als de inkomensgrens voor het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging naar bijvoorbeeld € 60.000,- zou gaan dan is het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging wel te overwegen.

Huurbeleid

Het huurbeleid dat Woonpalet de afgelopen jaren heeft ingezet, blijft van kracht. Bij mutatie brengen we in principe de huurprijs naar 75% van de maximale huurprijs bij eengezinswoningen en naar 85% van de maximale huurprijs voor meergezinswoningen. In de meeste gevallen zijn wij echter genoodzaakt om de huurprijs af te toppen op de onderste huurprijsgrens in verband met passend toewijzen. De maximale huurprijs wordt gedefinieerd door het aantal WWS-punten. Indien nodig toppen we de huurprijs af op de liberaliseringsgrens.

Huisvesting statushouders

De gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders, ligt voor de eerste helft van 2022 op circa achttien te huisvesten statushouders. De verwachting is dat er naast deze achttien nog extra statushouders gehuisvest moeten worden in verband met de vluchtelingenstroom uit Afghanistan. Woonpalet stelt voor 2022 in totaal circa zeven woningen beschikbaar en de Alliantie stelt ook één woning beschikbaar, waarmee de gemeente haar taakstelling kan realiseren.

Het huisvesten van statushouders blijft een hele opgave. De mutatiegraad is relatief laag en dan is het moeilijk om voldoende geschikte woningen beschikbaar te stellen. Bovendien zijn er ook andere bijzondere doelgroepen die buiten het reguliere aanbod een beroep doen op sociale huurwoningen. Zo zijn er de afspraken die we hebben met stichting Arkemeyde die maximaal twee woningen per jaar mag gebruiken. Inmiddels wordt gewerkt aan een regionale taskforce uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen en ook daarvoor stellen we per jaar vier á vijf woningen beschikbaar. De grootste groep zijn de sociaal urgenten. Ongeveer 15% van het beschikbaar aanbod gebruiken we om deze groep te huisvesten.

We zijn alert op het voorkomen van verdringing van de reguliere woningzoekenden en we zorgen voor spreiding van de statushouders in het dorp.

Verduurzamen

De tijd waarin het onderhouden van een woning puur en alleen bestond uit het technisch op orde houden van schil en installatie, ligt ver achter ons. Verduurzamen is in toenemende mate het sleutelwoord voor wie maatschappelijk verantwoord met woningen omgaat. En dat gaat Woonpalet. Hierbij nemen en dragen wij onze (mede)verantwoordelijkheid. De opgave nu en de komende (tientallen) jaren kan alleen vanuit samenspel met verschillende belanghebbenden gerealiseerd worden. Dit samenspel initiëren wij waar wenselijk en nodig en faciliteren wij waar moet en kan. Ook in onze eigen organisatie sorteren wij daarop voor om de (torenhoge) verwachtingen hierin waar te kunnen maken. Onder meer door de verdere professionalisering van de vastgoedorganisatie.

Verduurzaming

In 2050 moeten alle woningen CO₂-neutraal en gasloos zijn. De gemeente Zeewolde brengt met haar warmtevisie eind 2021/begin 2022 in beeld op welke wijze duurzame energie-warmtelevering per wijk vorm kan krijgen. Vanzelfsprekend volgen we die onderzoeken en ontwikkelingen actief en nauwgezet. Ondertussen blijven we zelf ook onderzoeken en experimenteren.

De duurzaamheidsactiviteiten van Woonpalet zijn ook al in 2022 gericht op een uiteindelijke situatie van aardgasloos en CO₂- en energieneutraal in uiterlijk 2050. In 2022 hebben wij een investeringsbudget van circa € 0,468 miljoen (exclusief Vve en btw) gereserveerd voor duurzaamheid. Dit budget gebruiken we voor het leggen van zonnepanelen en aanpassen van verlichting, verbeteren van ventilatie, waar nodig verder isoleren van gevels en daken, vernieuwen van beglazing, ramen en deuren.

Investeringsen

We hebben voor 2022 een budget van circa € 0,783 miljoen (exclusief Vve en btw) gereserveerd voor investeringen. Belangrijk deel van dit budget is gereserveerd voor het voldoen aan de wettelijke eisen van brandveiligheid. Per 1 juli 202 is het wettelijk verplicht ook in al onze bestaande woningen op iedere (bewoonbare) etage een brandmelder te hebben. Verder investeren wij in onze bestaande woningen in isolatie, metsel- en voegwerk van gevels en balkons/galerijen als ook in vervanging van daken, goten en dakramen.

Bouwen en onderhouden

Woonpalet is zuinig op haar woningen en blijft zorgvuldig kijken naar de samenstelling van haar woningbezit (past deze nog bij de huidige vraag?) en naar elke afzonderlijke woning (wat heeft de woning nodig om kwalitatief goed te blijven?). Zodoende staan er ook voor 2022 nieuwbouw- en onderhoudsplannen op stapel.

Omvang bezit

De nieuwe Woonvisie van de gemeente Zeewolde is in de zomer 2020 vastgesteld en geldt ook nog voor 2022. De gemeente houdt vast aan 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur voor nieuwbouw en Zeewolde blijft gestaag doorgroeien. Uiteindelijk zal dat er toe moeten leiden dat er rond 2030 minimaal 2.130 sociale huurwoningen (huurprijs max. € 737,14 per maand, prijspeil 2021) zijn. De kernvoorraad ligt eind 2020 rond de 2.024 woningen. De gemeente Zeewolde ziet de druk op de woningmarkt ook en wil de geplande woningbouwproductie versnellen en plannen daarover naar voren halen. Woonpalet heeft aangegeven, indien zij mogelijkheden heeft (financieel en qua capaciteit), vanuit gezamenlijkheid te beoordelen of zij invulling kan en wil geven aan deze extra (in jaartal naar voren te halen) productie.

Verhuur en verkoop

We houden voor 2022 rekening met een mutatiegraad van 8,0%. De doelstelling voor woningverkoop ligt op circa tien woningen per jaar. De woningverkoop blijven nodig om onze opgaven te realiseren. Door de stijgende prijzen in de koopmarkt, hebben we meer opbrengst bij verkoop. Als medio 2022 blijkt dat we onze doelstelling van 10 halen, stoppen we de woningverkoop voor de rest van het jaar. Uitzonderingen: zittende huurders die hun eigen woning willen kopen, en die eerder zijn aangeschreven dat dat mag, kunnen nog altijd hun woning kopen. We bieden onze koopwoningen aan tegen een marktconforme prijs. Huurders van Woonpalet kunnen een woning vrij op naam kopen.

Daarnaast verkopen we regelmatig erfpachtgronden aan kopers die destijds de woning onder Koop Goedkoop voorwaarden hebben gekocht.

Nieuwbouw

2022 staat wat nieuwbouw betreft in het teken van de volgende projecten:

Oplevering zeven huurwoningen Hof van Zeewolde

Onder de naam van Stichting de Knarrenhof is op een aantal plaatsen in het land een mooie ontwikkeling tot stand gekomen, waarbij senioren zelfstandig in een hofjes-concept bij elkaar wonen en 'omzien naar elkaar'. De stichting Knarrenhof heeft van de gemeente een locatie toegewezen gekregen in de Polderwijk om een project te realiseren onder de naam Hof van Zeewolde. Woonpalet neemt zeven sociale huurwoningen in het complex af. De overige woningen zijn koopwoningen. De bouw van het project is gestart eind 2021, de oplevering is gepland in 2022.

Oplevering Eilandenrijk

De bouw van circa 31 woningen in Eilandenrijk in de Polderwijk is eind 2021 gestart. Voor deze woningen worden extra duurzame maatregelen gevraagd, vanwege de klimaatverandering. Denk hierbij aan het beperkt bestraten van tuinen en aan regentonnen of infiltratiekratten voor het regenwater. De verwachte oplevering is medio 2022.

Nieuwe ontwikkelingen in 2022

Mosselhof, locatie: Schelpenbuurt, 10 appartementen, initiatieffase

De gemeente heeft op deze locatie een gemengd programma van koop en huur gepland en dit project aangeboden aan een ontwikkelaar. Aan de ontwikkelaar is opgedragen om minimaal 10 sociale huurappartementen te realiseren in samenwerking met Woonpalet. De ontwikkelaar is Salverda Bouw, een van onze vaste ketenpartners nieuwbouw. Woonpalet koopt 10 woningen uit het project van Salverda. De bouw van deze appartementen vindt plaats vanaf tweede deel 2022. Oplevering in 2023. Realisatie van dit project vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring begin 2022 door RvC.

Windlust, locatie: Molenbuurt, 15 appartementen, initiatieffase

De gemeente heeft op deze locatie aan Woonpalet een project aangeboden voor de realisatie van 15 appartementen. De locatie dient in nauwe afstemming gerealiseerd te worden met een naast gelegen appartementencomplex, waarbij de architectuur gelijkloidend dient te zijn. Uitvoering vindt plaats door Bouwbedrijf Salverda. De bouw van deze appartementen vindt plaats vanaf tweede deel 2022. Oplevering in 2023. Realisatie van dit project vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring begin 2022 door RvC.

Ontwikkeling in Havenkwartier, hofwonen met Coloriet, pré-initiatieffase

Samen met Coloriet zijn in 2021 gesprekken over ontwikkeling van een nieuwe locatie in Zeewolde, Havenkwartier, met de gemeente opgestart. Het betreft een locatie die nog niet door de gemeente nader is uitgewerkt en 'toebedeeld'. Om de gemeente te ontlasten – en tempo te houden – nemen we het voortouw bij het maken van een stedenbouwkundige visie. De gemeente omarmt deze ontwikkeling en staat hier positief tegenover. De ontwikkeling krijgt, bij positieve besluitvorming, vorm in 2022 en 2023, uitvoering pas daarna.

Planmatig onderhoud

Het totaalbedrag 2022 ad € 3.406.000 (exclusief btw) besteden wij aan:

	Omschrijving	Bedrag (x € 1.000)
1	Buiten- en binnen schilderwerk, kozijnen en beglazing	1.197
2	Klimaat (verwarming en ventilatie)	37
3	Gevels en galerijen (isolatie, metsel- en voegwerk, balkons)	446
4	Daken, goten en dakramen	192
5	Overige (bestrating, liften, verlichting, toegangsbeheer, binnen vloer, elektra, rioolbeheer)	344
	Sub totaal	2.216
6	PO bij mutatie/plof (<i>aparte begroting</i>)	279
7	Vervanging keukens, badkamers en toiletten (<i>klantgericht onderhoud, aparte begroting</i>)	598
	Sub totaal	3.093
8	Overloop PO van 2021	313
	TOTAAL	3.406

Het totaalbedrag van de kosten van voorgenomen planmatig onderhoud 2022 bedraagt inclusief btw € 4.121.000.

1. *Buitenschilderwerk, kozijnen en beglazing.* In totaal krijgen circa 400 woningen een volledige of gedeeltelijke buitenschilderbeurt. Het gaat om de woningen aan Amsteldiep, Keteldiep, Lemsterweg (gedeeltelijk), Enkhuizerweg, Bonkes, Repel, Stevinweg, Forel, Winde, Zeelt, Raadhuisplein, Dalkruid, Havikskruid, Haverlaan, Beemdgras, Vlotgras, Tuinfluiterlaan, Pioniersweg, Laarwoud, Zuylen, Oudaen, Touwslager, Valkenier en Marktpad. Deze post omvat ook houtrotherstel en aanpassingen tijdens het buitenschilderwerk en eventueel het vervangen van lekke beglazing.
2. *Klimaat.* In verband met de mogelijke komst van het datacenter in Zeewolde en daarmee de restwarmte mogelijkheid, hebben we het vervangen van cv-ketels op een lager pitje gezet. Hierbij kunnen we immers aansluiten op het warmtenet van de gemeente. Gasketels zijn dan niet meer nodig. Omdat het nog wel even duurt voor e.e.a. operationeel is, hebben we nog wel een percentage voor vervanging aangehouden. Voor 2022 gaat het om de woningen aan Stevinweg, Haverlaan, Beemdgras en Vlotgras. Hier voeren we een inspectie uit aan de cv-ketels, waarbij alleen de ketels worden vervangen die er aan toe zijn. De ventilatieboxen worden wel standaard vernieuwd en we bieden de bewoners de mogelijkheid om hun woning te laten voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is het vervangen van de ketels aan Vlaskruid, Duinroos en Mosroos vanuit 2021 doorgeschoven naar 2022. Hier bieden we de bewoners ook de mogelijkheid om hun woning te laten voorzien van zonnepanelen.
3. *Gevels en galerijen.* Dit betreft reinigingswerkzaamheden, gecombineerd met buitenschilderwerk of andere werkzaamheden aan gevels van de Verbeelding en Marktpad. In verband met de Faunawet zijn de werkzaamheden aan kopgevels in 2021 niet uitgevoerd; deze pakken we alsnog in 2022 op. Het gaat om woningen aan Hermelijnhof, Houtwal, Reeënspoor, Vossendal, Zwolse Diep, Lemsterweg (gedeeltelijk), Vlierbesplein (gedeeltelijk), Vlierbes (gedeeltelijk), Forel, Winde en Zeelt.
4. *Daken, goten en dakramen.* De dakbedekking van woningen aan Minstreel, Dalkruid, Havikskruid wordt aangepakt. De woningen aan Repel krijgen nieuwe dakramen. De golfplaatjes van bergingen aan Corridor en Overloop worden vernieuwd. De dakramen en goten van Vlierbes/Hazelaar worden alsnog in 2022 vervangen (doorgeschoven vanuit 2021 in verband met Faunawet).
5. *PO bij mutatie/plof.* In deze post begroten we de zogenoemde 'nakomertjes' van de badkamer- en keukenvervanging: huurders die zich, nadat hun complex aan de beurt was, alsnog aanmelden voor vervanging. Ook vervanging bij mutatie valt hieronder. Met 'plof' bedoelen we cv-ketels die eerder aan vervanging toe zijn dan gepland.
6. *Vervanging keukens, badkamers en toiletten.* Bewoners van Eilandgracht, Terp, Forel, Winde en Zeelt kunnen kosteloos hun badkamer en toilet laten vervangen. In 2022 worden geen keukens op complexniveau vervangen.
7. *Overige.* Dit betreft werkzaamheden aan de liften van Boomkleverlaan (gedeeltelijk) en Touwslager. Het herstellen van de bestrating van achterpaden en het doorspuiten van kolken/drainage in diverse complexen. In deze post is ook het vernieuwen van de lampen van de algemene verlichting en/of batterijen van de noodverlichting opgenomen. Rookmelders worden vernieuwd aan Boomkleverlaan (gedeeltelijk), Zwarte Specht, Radon en Wolfraam.

Samen met stakeholders en huurders

Als gevolg van corona werken nog steeds veel mensen thuis en is er minder persoonlijk contact met de huurders. Juist in deze tijd is het de uitdaging om de samenwerking goed te houden. Ons kantoor blijft nog gesloten, maar op afspraak is iedereen van harte welkom. Ook digitaal via Teams of Zoom blijven we in contact met stakeholders.

Overleg met onze huurdersvertegenwoordigingen

Met de huurdersorganisatie blijven we zoveel mogelijk fysiek bij elkaar komen voor overleggen, waarbij we vanzelfsprekend de richtlijnen in acht nemen. Dat is fijn in deze tijd en we hebben een prettige en constructieve relatie met onze huurdersorganisatie Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ). In 2022 spreken we met HBZ over tal van thema's zoals betaalbaarheid, energietransitie, duurzaamheid en nieuwbouw. Het gaat over het jaarlijkse huurbeleid, maar ook over het monitoren en actualiseren van prestatieafspraken.

We merken dat het animo voor bewonerscommissies en toezichthouders terugloopt en we zoeken niet meer actief naar huurders voor deze rol. In sommige complexen zijn bewonerscommissies actief en daar onderhouden we een warme band mee. Daar waar mogelijk en zinvol trekken we samen met onze huurders op. Denk bijvoorbeeld aan de herinrichting van de tuin bij appartementencomplex Buitendijk, maar ook aan het herinrichten van het dakterras voor de bewoners aan de Verbeelding.

Samen met huurders

Omdat huurders zelf het beste weten wat voor hen werkt, betrekken we huurders actief bij nieuw beleid of nieuwe producten. Net als in 2020 hebben we in 2021 door corona geen huurdersbijeenkomsten georganiseerd. Voor 2022 zijn we voornemens huurders en woningzoekenden te betrekken bij de totstandkoming van ons nieuwe ondernemingsplan. Evenals bij het op te zetten proces, rond het digitaal opzeggen van de huur. Hoe we dat gaan doen, beslissen we in de loop van het jaar.

Samen met de gemeente

Ook dit jaar is intensieve samenwerking met de gemeente van groot belang. Samenwerking en afstemming brengen ons verder en maken dat prettig wonen voor onze huurders mogelijk blijft. De gemeenteraadsverkiezingen vinden plaats in 2022. We zullen al onze inspanning leveren om met het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad onze volkshuisvestelijke doelen goed op de agenda te krijgen voor de komende vier jaar. Het nieuw te maken ondernemingsplan zal input zijn voor onze gesprekken met de betreffend portefeuillehouders uit het college van wethouders.

Samenwerking met maatschappelijke partijen in Zeewolde

Buurtbemiddeling als onderdeel van Actieplan Woonoverlast

Het actieplan Woonoverlast is opgesteld en ondertekend in 2020. Buurtbemiddeling is daar een onderdeel van. In 2020 en 2021 is Buurtbemiddeling door corona nog niet goed van de grond gekomen, aangezien persoonlijke gesprekken nauwelijks mogelijk waren. Er is tot op heden dan ook nog weinig ervaring opgedaan en de resultaten die er wel zijn, zijn nog weinig bemoedigend te noemen. We gaan ervanuit dat het voeren van persoonlijke gesprekken op gang komt als de samenleving weer iets meer opengaat. We dragen in 2022 ook weer financieel bij en hopen dat we in 2022 meer en betere ervaringen opdoen.

Convenant 'Voorkomen huisuitzettingen bij huurschulden'

We zijn in 2021 een jaar onderweg met het geactualiseerde convenant Voorkomen van huisuitzettingen als gevolg van huurschuld. Het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstand is in 2021 beperkt tot één. Maar het liefst hebben we natuurlijk nul huisuitzettingen. In 2022 blijven we hierin actief samen werken met Gemeente, MDF en GGD. Jaarlijks evalueren we het convenant en komend jaar specifiek over de extra actie die in de procedure is opgenomen waarbij partijen nadat de rechter het ontruimingsvonnis heeft uitgesproken nog een keer bij elkaar komen om te bekijken welke mogelijke alternatieven er zijn om uitzetting te voorkomen.

Convenant 'Vroegsignalering'

In 2021 hebben we het landelijk convenant Vroegsignalering schulden ondertekend. Woonpalet was aangesloten bij convenant Vroegsignalering Ermelo, Harderwijk en Zeewolde, maar deze is ontbonden. Het landelijke convenant sluit goed aan op de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening en belangrijk is dat naast het landelijke convenant de lokale werkafspraken zoals vastgelegd in de convenanten blijven bestaan.

Gemeenten hebben vanuit het Ministerie de opdracht gekregen om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren en hierop te anticiperen. De gemeente heeft deze opdracht bij MDF neergelegd. Verhuurders, maar ook energiebedrijven en verzekeraars leveren data met betrekking tot achterstanden aan in een centrale database. Woonpalet ziet dit als een prima aanvulling op het convenant Voorkomen huisuitzettingen bij huurschulden.

Woonpalet en GGD blijven het ontbreken van het zes wekelijkse overleg vanuit het meldpunt Vangnet en Advies als een gemis ervaren. De reden voor het wegvallen van het overleg is dat er in het kader van de AVG geen persoonlijke gegevens meer mochten worden gedeeld. Tijdens het overleg werd veel informatie gedeeld over casussen teneinde de juiste hulp/begeleiding te kunnen inzetten. En dan te bedenken dat het relevante informatie betrof in het belang van huurders. Gemeente onderzoekt samen met Woonpalet of een andere vorm van overleg met verschillende partners mogelijk is in het kader van zowel het actieplan Woonoverlast, als ook in het voorkomen van huisuitzettingen bij huurschuld.

Leefbaarheid

In de Nieuwe Woningwet is concreet omschreven wat de inzet van corporaties op het gebied van leefbaarheid mag zijn. In de wet is specifiek vastgelegd:

- Woonmaatschappelijk werk met inbegrip van Achter de voordeur programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties.
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur direct in de nabijheid van de woongelegenheden.
- Bijdrage aan uitvoering van plannen ter bevordering van een schone en veilige woonomgeving.
- De corporaties mogen per jaar niet meer dan € 131,- per verhuureenheid uitgeven aan leefbaarheid³.

Sociale leefbaarheid: woonmaatschappelijk werk achter de voordeur

Onze woonconsulenten gaan minimaal een keer per maand de wijk in om problemen (vereenzaming, vervuiling, verwaarlozing, etc.) in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren. Voor de bezoeken in de wijk trekken we samen op met politie, maar ook met MDF en GGD. Twee keer per jaar bezoeken de woonconsulenten samen met de wijkbeheerder van de gemeente de wijk. In de meeste gevallen bieden we zelf geen begeleiding en zorg, maar zorgen of voor een overdracht aan instanties die deze rol kunnen vervullen, of we brengen de signalen in bij het meldpunt Vangnet en Advies.

Toename huishoudens met hulpvragen

We zagen de afgelopen jaren al een toename van personen met verward gedrag en psychische problematiek, maar door de gevolgen van de coronacrisis zal dit alleen maar verder toenemen. Huurders met een zorg- of hulpvraag krijgen niet altijd (meer) de benodigde zorg en/of hulp, met als gevolg dat deze huurders meer moeite hebben om hun woonsituatie op orde te houden.

We proberen, door actief in de wijk aanwezig te zijn en samen te werken met verschillende instanties, de problemen vroegtijdig te signaleren en daar op te acteren. We werken hierbij actief samen met MDF en GGD Flevoland, maar ook met een partij als Arkemeyde.

Fysieke leefbaarheid

Een veilige en leefbare omgeving is minstens zo belangrijk als een goede woning. Veilige wijken en buurten waar het groen goed wordt onderhouden dragen bij aan een leefbare woonomgeving. We werken dan ook al jaren samen met de gemeente in het overleg wijkbeheer om de wijken leefbaar te houden. In 2022 wordt er door de gemeente groot onderhoud uitgevoerd in de Waterbuurt (Keteldiep, Laak, Enkhuizerweg en omgeving).

Probleemtuinen

Jaarlijks nemen we een aantal probleemtuinen onder handen. Probleemtuinen zijn tuinen van huurders die het zelf niet redden de boel op orde te brengen. Bijvoorbeeld omdat de financiën ervoor ontbreken of de gezondheid de belemmerende factor is. Het aanpakken

³ In het kader van de evaluatie van de Woningwet zullen er in 2021 mogelijk een aantal zaken veranderen rondom leefbaarheid. Bij het schrijven van dit jaarplan is daarover nog geen duidelijkheid.

Bron: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/daeb/leefbaarheid/maximumnorm-leefbaarheid>, geraadpleegd op 15 november 2021.

van de probleemtuinten doen we samen de organisatie Just Motivate. Dit is een lokale organisatie die jongeren helpt om structuur aan het leven te geven door ze te begeleiden en een dagbesteding te bieden.

Tuinonderhoudsabonnement

We zien dat diverse huurders vanwege gezondheid niet meer in staat zijn om hun tuin goed te onderhouden en ook weinig of geen contacten hebben met burens en/of kennissen die hierbij zouden kunnen helpen. We onderzoeken of het mogelijk is om een tuinonderhoudsabonnement te introduceren voor huurders die hun tuin niet meer kunnen onderhouden.

Klimaatadaptief

Naast duurzaamheid is het noodzakelijk om meer aandacht te vragen voor het klimaat en biodiversiteit. Het klimaatbewust worden is noodzakelijk want we kunnen onze ogen niet sluiten voor de extreme weerssituaties van de afgelopen jaren, waaronder hevige regenval en hittegolven. In de nieuwbouw houden we hier al steeds meer rekening mee. Denk aan het plaatsen van regentonnen bij woningen, maar ook het plaatsen van vleermuiskasten en aanbrengen van sedumdaken. Voor 2022 onderzoeken we waar we geveltuintjes kunnen realiseren. We vervangen hierbij steen/tegels door groen om zodoende onder andere bij te dragen aan het voorkomen van hittestress.

Wonen+ een idee voor mijn buurt

Ook in 2022 kunnen bewoners hun ideeën die bijdragen aan prettig wonen en zo de leefbaarheid verbeteren, bij ons indienen. Een commissie, bestaande uit leden van Huurdersbelangen Zeewolde en medewerkers van Woonpalet, beoordeelt de plannen en bepaalt welke plannen voor een financiële bijdrage in aanmerking komen. Deze financiële bijdrage komt uit het Wonen+-fonds. Het zijn tenslotte de huurders zelf, die het best weten wat een plus geeft aan wonen.

Organisatie en Governance

2022 staat wat organisatie betreft in het teken van het samenstellen van ons nieuwe ondernemingsplan. Op personeelsgebied voorzien we een aantal verschuivingen. Binnen de organisatie en in onze raad van commissarissen.

Ondernemingsplan

In 2022 leveren we ons nieuwe ondernemingsplan op. Eind 2021 zijn we gestart met het maakproces waarbij we heel bewust alle medewerkers en een groot aantal stakeholders hebben betrokken. Het nieuwe ondernemingsplan wordt ons kompas voor de komende jaren. Het Jaarplan 2022 bouwt nog voort op de koers uit 2021. Waar we ons de komende jaren, na 2022 of mogelijk al in 2022, verder op gaan richten komt voort uit het nieuwe ondernemingsplan.

Afdeling Vastgoed

Om de steeds groter wordende uitdagingen op het gebied van nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming goed aan te kunnen, is het nodig om de afdeling Vastgoed te versterken en verder te professionaliseren. In 2021 hebben we besloten een manager Vastgoed te gaan werven.

Raad van commissarissen

Woonpalet heeft een raad van commissarissen met vijf leden. Op 15 oktober 2022 treedt Marieke Doddema – voorzitter RvC- af, omdat haar termijn erop zit. In de loop van 2022 zal de werving opgestart worden voor een vervanger en zal een nieuwe voorzitter gekozen moeten worden.

naam	Functie	Deskundigheid	Aftredend	Herbenoeming mogelijk
Mw. M.J. Doddema	voorzitter*	Maatschappelijke zaken	15 okt. 2022	Nee
Dhr. GJ Hofland	vicevoorzitter	Financiën	1 feb. 2025	Ja
Dhr. H. Voerman	lid	Wonen	1 feb 2025	Ja
Mw. S. Boot	lid*	Vastgoed/Juridisch	1 juli 2025	Ja
Vacature				

* lid namens huurders

Bij het schrijven van dit Jaarplan is het commissariaat van één lid vacant.

Integrale actualisatie toezicht en toetsingskader

Alle documenten uit ons toezicht en toetsingskader worden in 2022 geactualiseerd. Een integrale herijking heeft voor het laatst in 2016 plaats gevonden. Op 1 januari 2022 treedt de nieuwe Woningwet in werking en kunnen we direct onze werkwijze en verantwoording daar op afstemmen. Hiermee wordt ons kader weer opgefrist en weer geheel passend gemaakt naar heden.

Risicomanagement

Het risicomanagement en onze risicostrategie zijn toe aan een herijking. Dit jaar vindt een integrale herbeoordeling plaats.

Integriteit

In 2022 besteden we op regelmatige basis aandacht aan integriteit en herijken we onze integriteitscode.

Governance inspectie

In het eerste kwartaal van 2022 vindt de Governance inspectie plaats. De nieuwe richtlijnen van het toezicht en beoordelingskader AW en WSW (geïntroduceerd in juli 2021) vormen de basis voor deze beoordeling

Visitatie

In 2022 zijn we aan de beurt voor de vierjaarlijkse visitatie. Aan het begin van het jaar zullen we dit project opstarten.

Bijlage 1: doorrekening 'wat als' scenario's

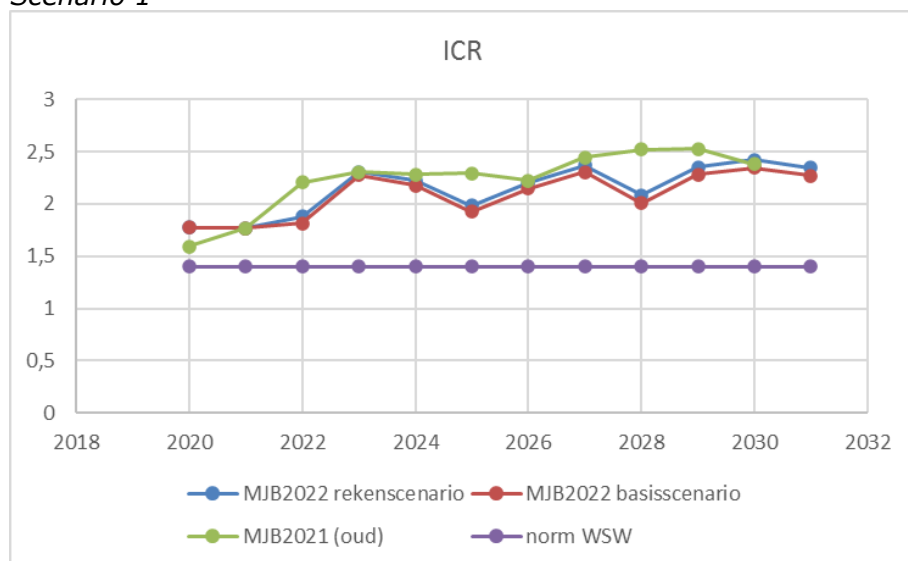
Scenarioanalyses

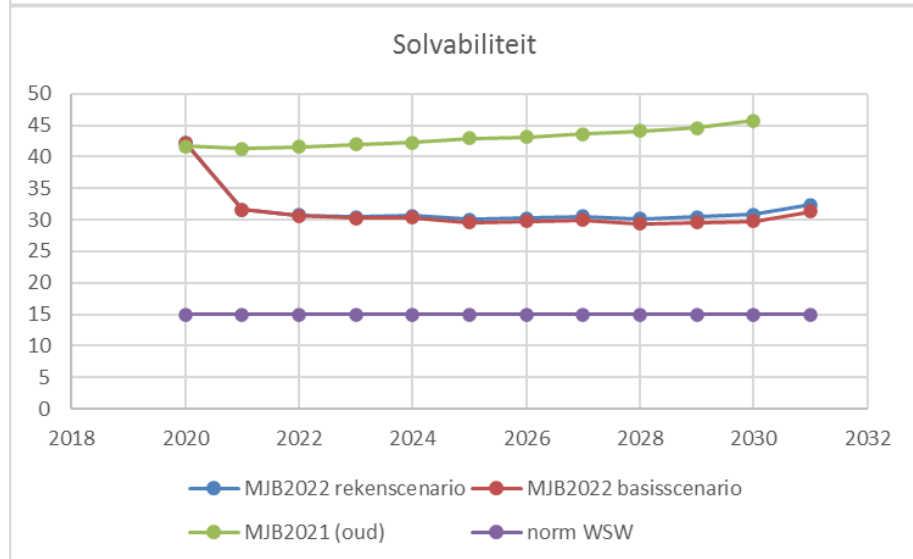
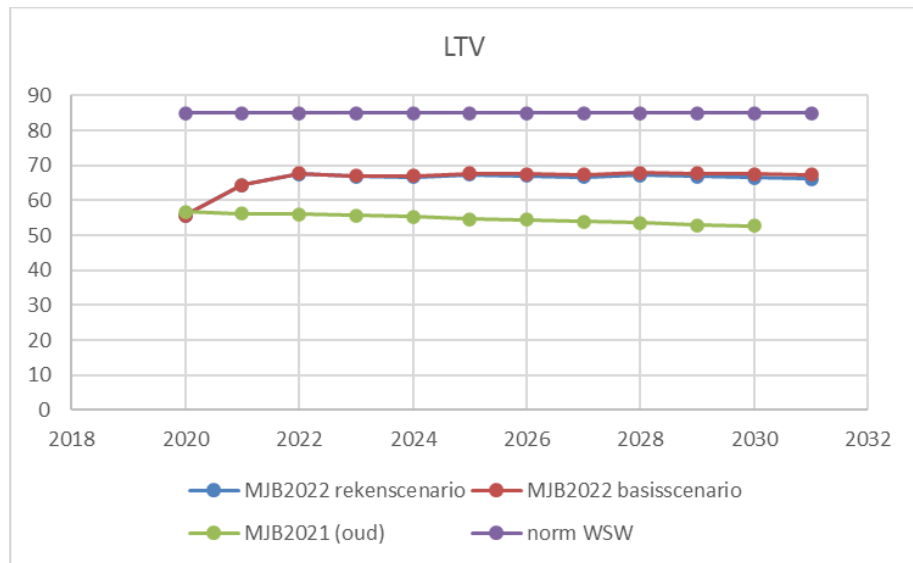
Het jaarplan 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2031 is een goed moment om de financiële speelruimte binnen normen van de door de Aw en WSW gestelde financiële ratio's inzichtelijk te maken. Met zogenaamde 'wat als' analyses rekt Woonpalet verschillende scenario's door. Hiermee verkrijgen we inzicht in hoe gevoelig Woonpalet is voor bepaalde schokken. In deze scenario's maken we de gevolgen voor de ICR, LTV en Solvabiliteit zichtbaar in vergelijking met de basis (reguliere) meerjarenbegroting. De solvabiliteit en LTV zijn hierbij gebaseerd op basis van beleidswaarde.

De volgende scenario's zijn hierbij doorgerekend:

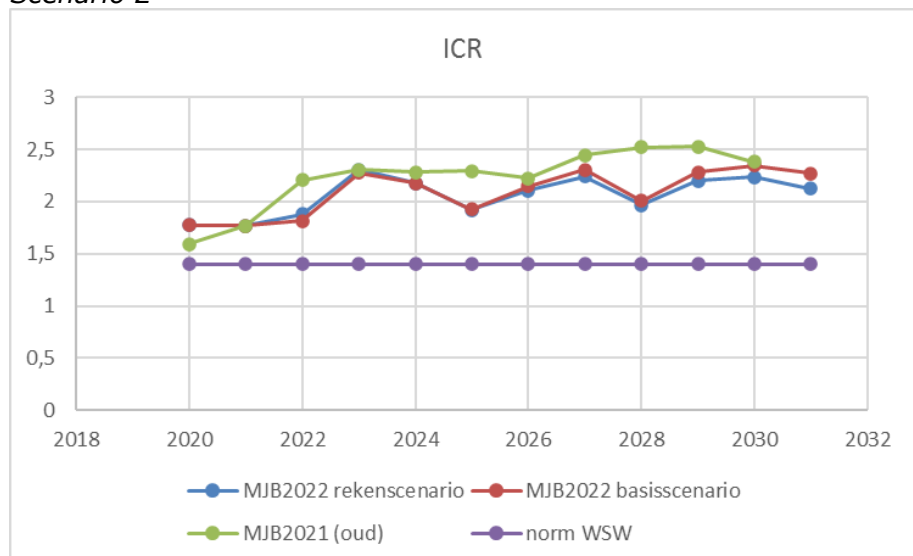
1. Doorrekening maatregelen Belastingplan 2022 (Algemene Politieke Beschouwingen), verlaging verhuurder € 500 miljoen, stijging tarief VPB naar 25,8% en fiscale renteaftrekbepanking (ATAD) van 30% naar 20%.
Er resteert een gering positief effect op de operationele kasstromen.
2. Voorgaand scenario in combinatie met een stijging van de rente met 1% vanaf 2024.
Gematigd negatief effect op de kasstromen welke oploopt als gevolg van een toename van de financieringsbehoefte.
3. Voorgaand scenario met een huurverhoging op basis van inflatie – 0,5% vanaf 2022.
Direct en progressief effect op de operationele kasstromen welke op termijn de ratio's LTV en solvabiliteit raken.
4. Voorgaand scenario met een verhoging van de nieuwbouwproductie vanaf 2024 van 30 naar 50 huurwoningen op jaarbasis.
De restrictieve ratio's voor Solvabiliteit en LTV worden als gevolg van de aanzienlijke toename van de onrendabele toppen per einde 2030 bereikt.
5. Voorgaand scenario met een intensivering van de woningverkoop van circa 10 naar 20 woningen op jaarbasis vanaf 2022.
Het tempo waarin de restrictieve ratio's worden bereikt wordt door de extra woningverkoop afgevlakt.

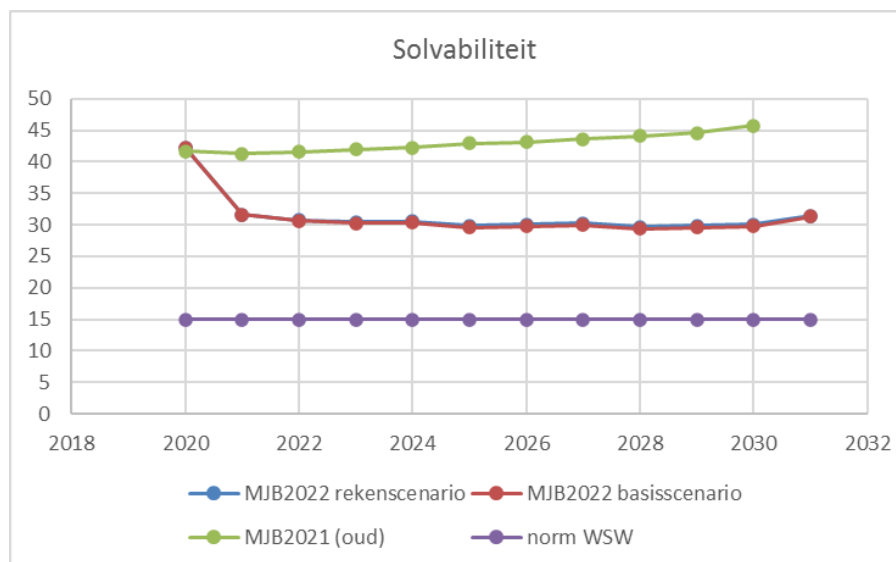
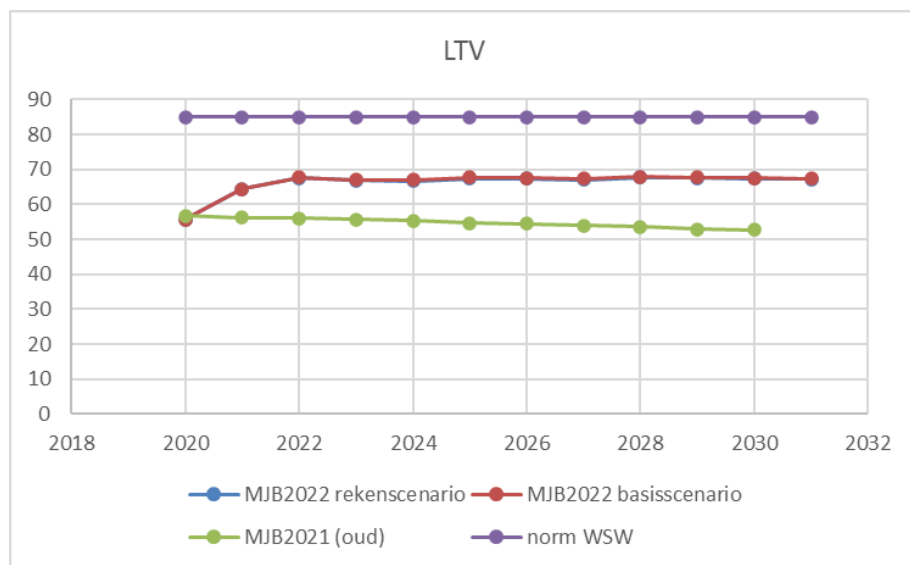
Scenario 1



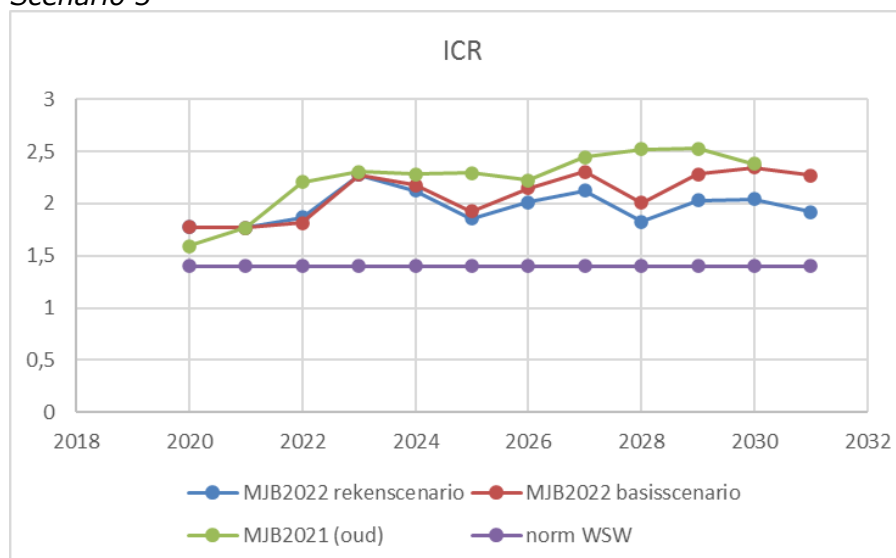


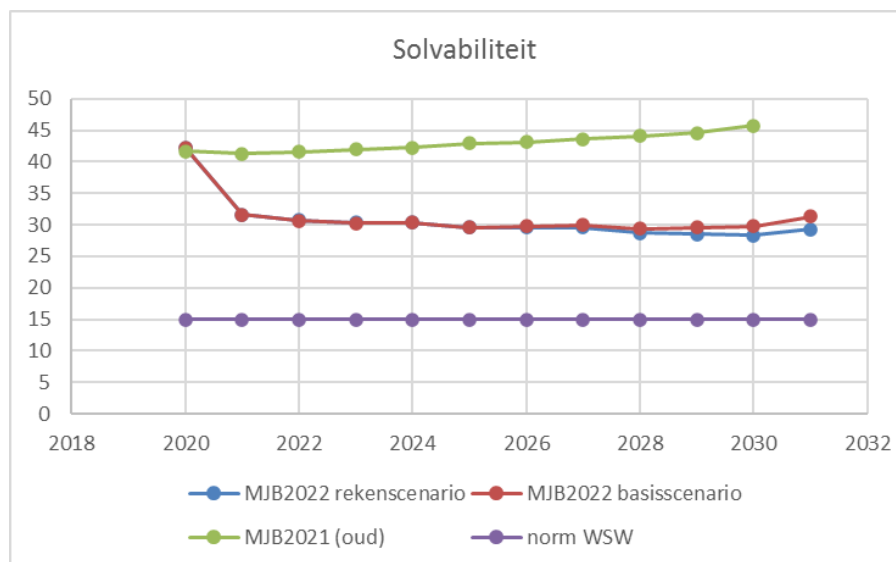
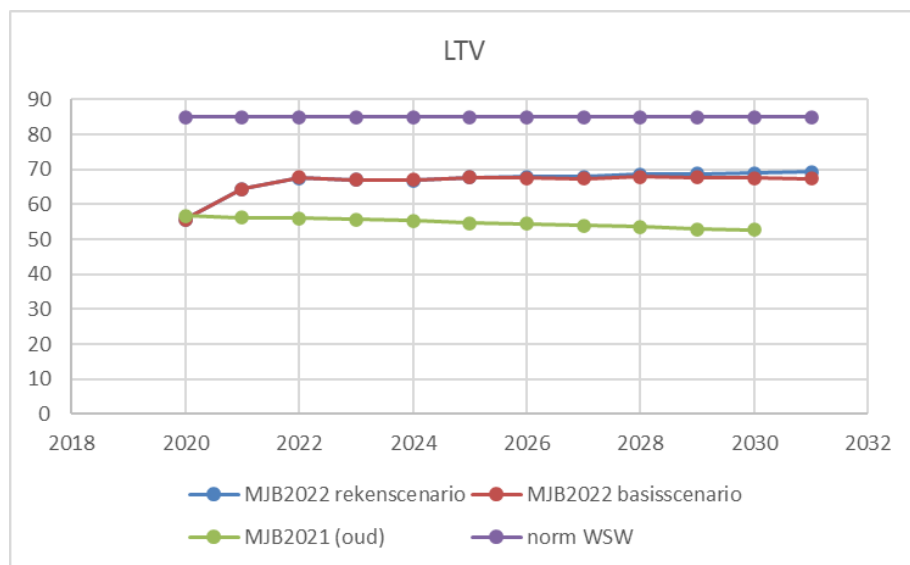
Scenario 2



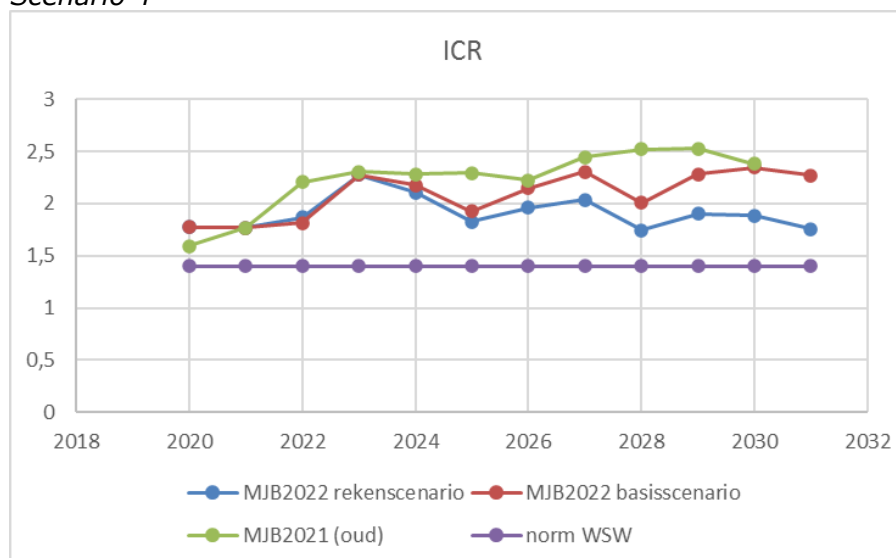


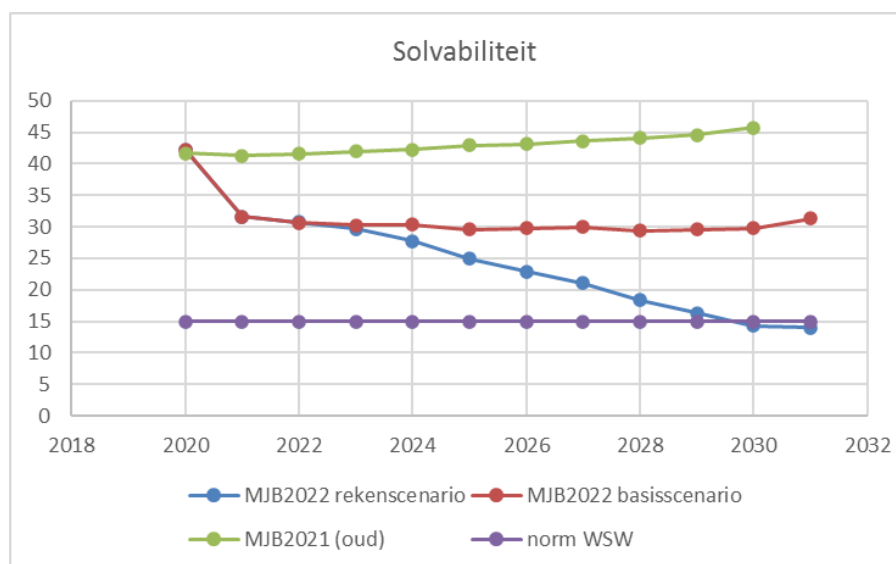
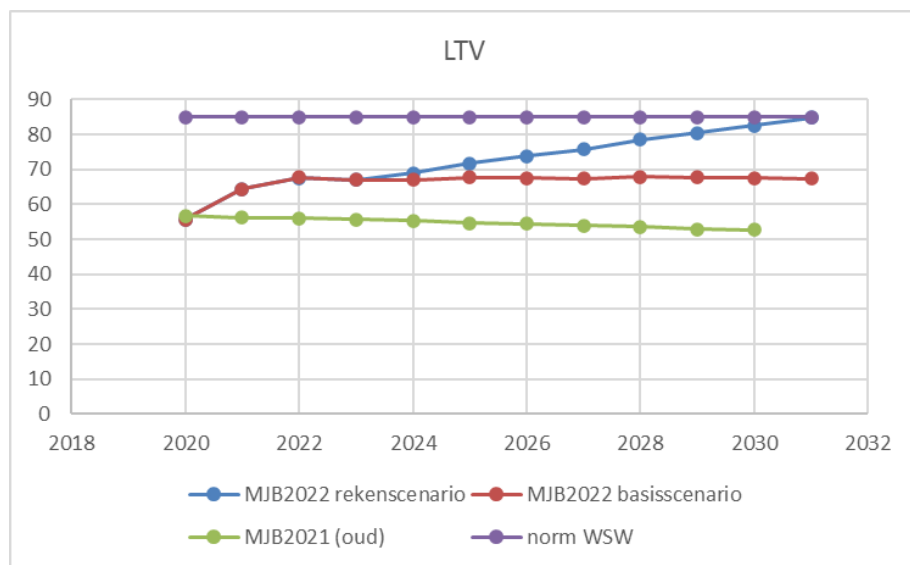
Scenario 3



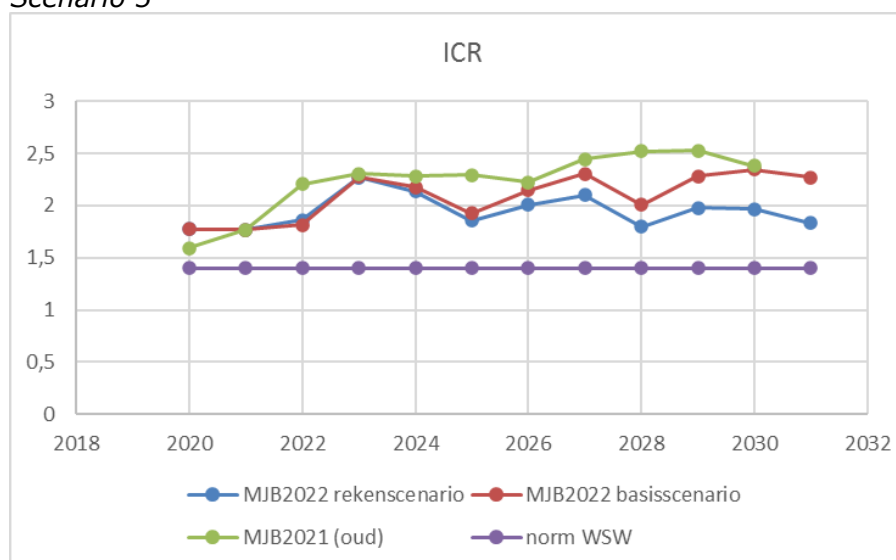


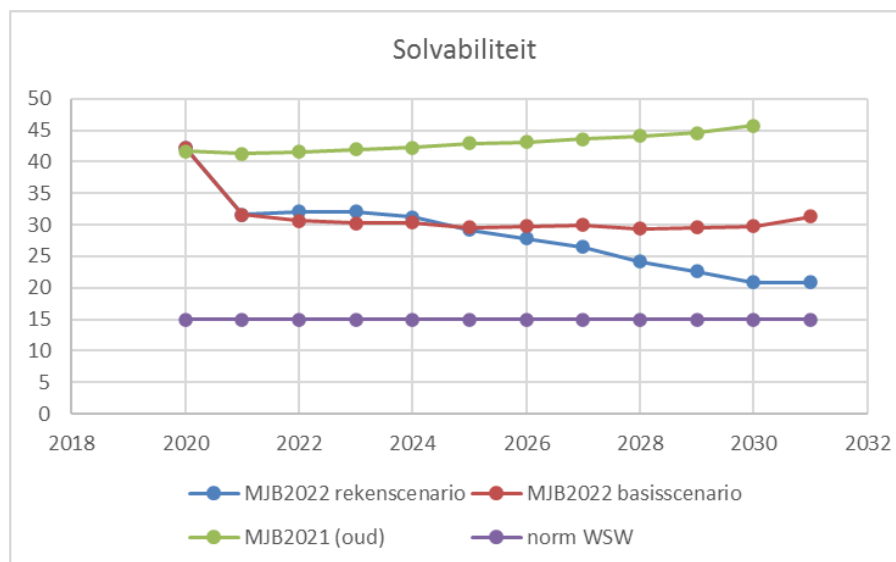
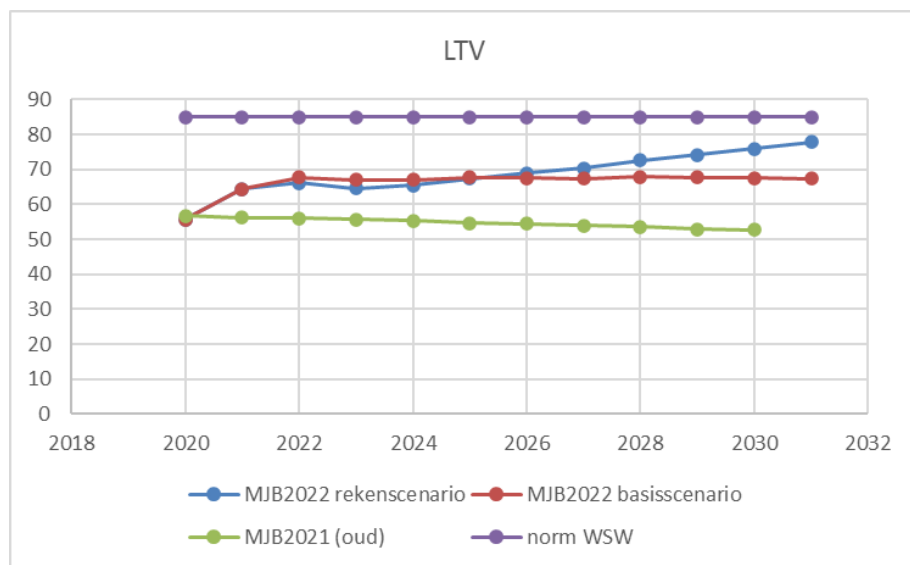
Scenario 4





Scenario 5





Bijlage 2: meerjarenperspectief: balans, winst-en-verliesrekening en operationele kasstromen

Jaarplan 2022

Woonpalet Zeewolde

BALANS (x €. 1.000,-)	Begroting 2021	Prognose 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031
ACTIVA												
Vaste activa												
<i>Materiele vaste activa</i>												
Marktwaaarde sociaal vastgoed	322.792	321.109	327.737	334.318	338.987	343.743	348.587	353.530	358.569	363.707	368.945	374.285
Autonome marktwaaarde mutatie (cumulatief)	4.038	2.942	8.359	13.294	18.378	23.585	28.916	28.916	28.916	28.916	28.916	28.916
af: woningverkoplen (cumulatief)	-4.961	-1.544	-3.217	-4.919	-6.489	-8.082	-9.700	-11.178	-12.685	-14.051	-15.445	-16.867
Zaken tdl de exploitatie	2.197	2.222	2.205	2.095	1.998	1.910	1.846	1.770	1.699	1.628	1.557	1.506
	324.066	324.730	335.084	344.789	352.874	361.155	369.649	373.038	376.500	380.200	383.973	387.841
Vastgoedbeleggingen												
Commercieel vastgoed	10.280	10.732	10.732	10.732	10.732	10.732	10.732	10.732	10.732	10.732	10.732	10.732
<i>Financiele vaste activa</i>												
Belastinglatenties (leningen o/g)	296	296	268	240	214	187	162	141	120	100	81	62
Totaal vaste activa	334.642	335.758	346.084	355.762	363.820	372.075	380.543	383.911	387.352	391.032	394.786	398.634
Vlottende activa												
<i>Vorderingen</i>												
Huurdebiteuren	99	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
Overige vorderingen	122	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
<i>Overlopende activa</i>												
vooruitbetaalde bedragen	44	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Totaal vorderingen	265	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
<i>Liquide middelen</i>												
Saldo liquide middelen	-9.793	1.975	187	98	473	459	246	159	268	545	102	256
Totaal vlottende activa	-9.528	2.208	420	331	706	692	479	392	501	778	335	489
Totaal activa	325.113	337.966	346.504	356.092	364.525	372.766	381.022	384.303	387.853	391.810	395.121	399.124

BALANS (x €. 1.000,-)	Begroting 2021	Prognose 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031
PASSIVA												
Eigen vermogen												
Saldo 1-1	229.895	232.689	233.335	240.656	248.209	255.538	261.780	269.543	272.314	273.852	276.798	279.902
Jaarresultaat (na belasting)	4.586	646	7.321	7.553	7.329	6.242	7.762	2.771	1.539	2.946	3.103	5.253
Saldo eigen vermogen	234.481	233.335	240.656	248.209	255.538	261.780	269.542	272.314	273.853	276.798	279.901	285.155
Voorzieningen												
Voorzieningen (onrendabele investeringen)	1.469	3.262	0	1.556	1.585	1.615	1.648	1.680	1.713	1.746	1.780	0
Langlopende schulden												
Leningen kredietinstellingen (bestaand)	86.500	97.841	102.341	102.841	103.941	105.941	106.441	106.941	108.941	109.941	110.141	110.941
Vestialening (agio)	0	960	939	918	897	875	853	832	810	787	765	743
Waarborgsommen	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Totaal langlopende schulden	86.512	98.813	103.292	103.771	104.849	106.828	107.306	107.784	109.762	110.740	110.918	111.695
Kortlopende schulden												
Schulden aan leveranciers	598	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
Belastingen en premies	278	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
<i>Overlopende passiva</i>												
Niet vervallen rente en afl.	1.334	1.354	1.354	1.354	1.351	1.341	1.324	1.323	1.324	1.324	1.319	1.072
Vooruitontvangen huur	300	313	313	313	313	313	313	313	313	313	313	313
gemeente (oa grond cpl 97)	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Overige	57	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104
Totaal overlopende passiva	1.776	1.856	1.856	1.856	1.853	1.843	1.826	1.825	1.826	1.826	1.821	1.574
Totaal kortlopende schulden	2.652	2.556	2.556	2.556	2.553	2.543	2.526	2.525	2.526	2.526	2.521	2.274
Totaal passiva	325.113	337.966	346.504	356.092	364.526	372.766	381.022	384.303	387.853	391.810	395.121	399.124

MJB 2022-2031

W- en V rekening (x € 1.000,-)	Begr 2021	Progn 2021	Meerjarenbegroting 2022-2031									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bedrijfsopbrengsten												
Huren	15.701	15.596	15.812	16.331	16.838	17.254	17.678	18.115	18.614	19.173	19.752	20.347
Opbrengsten servicecontracten	239	306	304	309	314	318	323	328	333	338	343	348
Opbrengst zonnepanelen via SK	35	35	35	44	61	77	99	105	111	121	121	127
Netto verkoopresultaat vastgoedport.	537	698	721	741	695	717	740	687	701	636	649	662
Geactiveerde productie eigen bedrijf	24	88	76	90	60	60	60	60	60	60	60	60
Opbrengst erfpacht KGK	109	106	117	130	143	156	167	177	186	193	199	203
Overige bedrijfsopbrengsten	234	339	271	273	274	276	277	279	281	282	284	286
Som bedrijfsopbrengsten	16.879	17.167	17.336	17.918	18.386	18.858	19.344	19.750	20.285	20.803	21.407	22.033
Bedrijfslasten												
Afschrijving	131	138	144	136	100	89	86	78	73	73	73	73
Waardeverandering (autonome mutatie)	-4.038	-2.942	-5.417	-4.935	-5.084	-5.206	-5.332	0	0	0	0	0
Waardeverandering (dotatie voorz. onr.)	1.469	4.045	0	1.556	1.585	1.615	1.648	1.680	1.713	1.746	1.780	0
Waardeveranderingen (SVB/Co2)	936	452	1.356	660	684	1.093	478	389	698	176	383	240
Salarissen (incl inhuur personeel)	942	1.125	1.160	1.145	1.177	1.192	1.222	1.244	1.274	1.298	1.323	1.352
Sociale lasten	131	134	163	167	171	174	178	182	186	190	194	198
Pensioenpremie	156	120	146	149	152	156	159	162	166	169	173	176
Dagelijks onderhoud	963	1.071	1.027	1.054	1.071	1.089	1.108	1.128	1.149	1.171	1.193	1.215
Planmatig onderhoud	3.835	3.584	4.121	2.293	2.507	3.782	2.919	3.347	4.771	3.877	3.713	3.781
Bijdrage VvE's POH	57	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Leefbaarheid	46	49	64	43	44	45	46	46	47	48	49	50
Lasten servicecontracten	205	227	263	266	271	275	279	284	289	294	299	304
Sanerings- en obligoheffing	195	59	163	171	172	173	176	0	0	0	0	0
Bijdrage Vestialening (amortisatie)	0	960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing (incl korting)	1.387	1.609	780	1.251	1.830	1.887	1.946	2.006	2.069	2.134	2.202	2.271
Beheerkosten	1.447	1.573	1.744	1.633	1.634	1.660	1.865	1.756	1.773	1.841	1.865	2.088
Som bedrijfslasten	7.861	12.265	5.774	5.651	6.373	8.085	6.838	12.362	14.269	13.077	13.306	11.809
Exploitatieresultaat voor rente	9.018	4.902	11.562	12.268	12.013	10.773	12.507	7.387	6.016	7.726	8.101	10.224
Rentelasten	3.232	3.233	3.221	3.255	3.276	3.289	3.326	3.191	3.235	3.313	3.426	3.367
Amortisatie agio Vestialening	0	0	-21	-21	-21	-22	-22	-22	-22	-22	-22	-22
Rentebaten	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jaarresultaat voor belasting	5.786	1.670	8.362	9.034	8.758	7.506	9.202	4.218	2.803	4.435	4.698	6.879
Belastinglast (acute VPB+mut bel lat)	1.200	1.024	1.041	1.481	1.429	1.264	1.440	1.447	1.265	1.489	1.594	1.626
Jaarresultaat na belasting	4.586	646	7.321	7.553	7.329	6.242	7.763	2.771	1.539	2.946	3.103	5.253

Kasstromen MJB 2022	Begr 2021	Progn 2021	Meerjarenbegroting 2022-2031								
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Operationele kasstromen</i>											
Huren	15.701	15.595	15.812	16.331	16.838	17.254	17.678	18.115	18.614	19.173	19.752
Vergoedingen	274	341	339	353	374	395	422	432	444	458	463
Opbrengst erfpacht	109	106	117	130	143	156	167	177	186	193	199
Overige opbrengsten	234	340	271	273	274	276	277	279	281	282	284
<i>Saldo inkomend</i>	16.318	16.381	16.539	17.087	17.630	18.080	18.544	19.003	19.524	20.107	20.698
Personeelskosten	1.229	1.379	1.469	1.461	1.500	1.522	1.559	1.588	1.626	1.657	1.690
Onderhoudskosten	4.855	4.715	5.208	3.406	3.638	4.932	4.087	4.535	5.980	5.107	4.966
Verhuurdersheffing	1.387	1.609	780	1.251	1.830	1.887	1.946	2.006	2.069	2.134	2.202
Sanerings- en obligoheffing	195	59	163	171	172	173	176	0	0	0	0
Bedrijfslasten	1.698	1.849	2.071	1.943	1.949	1.980	2.190	2.087	2.110	2.183	2.213
Vennootschapsbelasting	1.170	1.020	1.012	1.453	1.402	1.238	1.414	1.426	1.244	1.469	1.575
<i>Saldo uitgaand</i>	10.534	10.632	10.703	9.686	10.491	11.732	11.372	11.642	13.029	12.551	12.645
<i>Saldo kasstroom (vóór rente)</i>	5.785	5.749	5.836	7.401	7.140	6.348	7.172	7.360	6.495	7.556	8.053
Rentelasten	3.273	3.253	3.221	3.255	3.279	3.297	3.344	3.191	3.235	3.313	3.431
<i>Saldo kasstroom (na rente)</i>	2.512	2.496	2.615	4.146	3.861	3.051	3.828	4.169	3.260	4.243	4.622
ICR_MJB 2022	1,77	1,77	1,81	2,27	2,18	1,93	2,14	2,31	2,01	2,28	2,35