

Roerige tijden

Jaarplan Woonpalet 2023

Inhoudsopgave

Welkom	p. 3
2023 in een notendop	p. 4
Context	p. 5
Passende woningen bouwen	p. 10
Verduurzamen	p. 12
Investeren in sociale duurzaamheid	p. 15
Samen met huurders en andere stakeholders	p. 17
Financiële continuïteit	p. 19
Verder professionaliseren organisatie	p. 31
Bijlage 1: doorrekening 'wat als' scenario's	p. 34
Bijlage 2: meerjarenperspectief: balans, winst-en-verliesrekening en operationele kasstromen	p. 41

Welkom

Wie had ooit kunnen denken dat we in 2022 te maken zouden krijgen met een inflatie van 14,5 %, met een oorlog op slechts 2000 kilometer van huis en gasprijzen die exorbitant hoog zijn? Niemand. En toch is het de realiteit. De macro economische onzekerheden als gevolg van dit alles zijn groter dan ooit. Want hoe lang houdt de hogere inflatie aan, blijft de rente stijgen en de oorlog woeden? Niemand weet het en iedereen heeft ermee te maken. We kunnen niet anders stellen dan dat het roerige tijden zijn.

Roerige tijden vragen om een goede basis om vanuit te werken, om overzicht, om goed risicomanagement en om flexibiliteit. In dat alles investeren we om van daaruit onze rol als dé lokale woningcorporatie invulling te geven. Hoe we ons dat voorstellen voor 2023 leest u in dit jaarplan. U ontvangt het om u deelgenoot te maken van onze plannen. Want wie werkt aan wonen doet dat niet alleen.

2023 in een notendop

Passende woningen bouwen. In 2023 start de bouw van Mosselhof (11 sociale huurappartementen) en de bouw van De Zoeker en De Verwachting, twee appartementencomplexen met elk 16 sociale huurappartementen. In samenwerking met Coloriet onderzoeken we de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex gecombineerd met een aantal grondgebonden sociale huurwoningen.

Verduurzamen. In 2023 zetten we belangrijke stappen in het verder verduurzamen van ons bezit. We starten in wijk Zuid met het plaatsen van hybride warmtepompen.

Investeren in sociale duurzaamheid. In 2023 stellen we een sociaal wijkbeheerder aan die de oren en ogen van Woonpalet is, vooral op sociaal vlak. We onderzoeken samen met de gemeente of we op het thema eenzaamheid een samenwerking met PostNL kunnen opzetten. Bij het motiveren van bewoners om zich in te spannen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, trekken we in 2023 samen met de gemeente op in de Waterbuurt. Samen met MDF onderzoeken we de mogelijkheden om betalingsproblemen door de hoge inflatie en energierekening te voorkomen.

Betaalbare woningen. In 2023 passen we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. We verlagen de huurprijzen van de huishoudens met een inkomen tot 120% van het bestaansminimum naar € 550,- (prijsspeil 2020), conform de Nationale Woon- en bouwagenda.

Samen met huurders en andere stakeholders. In 2023 voeren we de afspraken uit de geactualiseerde lokale prestatieafspraken verder uit. Dit gaat om afspraken waar we ons samen met Huurdersbelangen Zeewolde en de gemeente Zeewolde voor inspannen. Van het verder verduurzamen van ons bezit, tot nieuwbouw, tot het huisvesten van onze doelgroep.

Financiële continuïteit. Wij hebben de Nationale prestatieafspraken een prominente rol gegeven bij het bepalen van onze ambities tot het realiseren, onderhouden en verduurzamen van betaalbare woningen. In een aparte Kaderbrief hebben wij onze strategische keuzes nader onderbouwd en getoetst aan de financiële kaders. Onze – in de meerjarenbegroting ingerekende activiteiten – achten we vooralsnog realistisch. Onze prioriteit is met name gelegen in het versnellen van de verduurzaming van ons bezit.

Verder professionaliseren organisatie. In 2023 stellen we ons nieuwe ondernemingsplan vast. Verder gaan we over naar een nieuw woonruimteverdeelportal. We zijn van plan het proces 'huur opzeggen' te digitaliseren. Ook voeren we in 2023 de verbeteringen door die kwamen uit het lean project voor het reparatieproces. In 2023 is de focus gericht op het belang om de governance en het risicomanagement verder in te bedden in de organisatie en een integraal onderdeel te laten zijn van ons denken en handelen op alle niveau's binnen de organisatie. In lijn met de aanbevelingen uit de visitatie 2022 en in het licht van de complexe volkshuisvestelijke opgaven zet Woonpalet in op intensivering van de samenwerking en netwerken binnen het sociale domein en met collega corporaties. We doen dit op thema's die zich hiervoor lenen, zoals energie-armoede en de thema's die voortvloeien uit de Nationale Prestatieafspraken.

Context

Woonpalet beheert ruim 2.000 woningen en daarnaast ook maatschappelijk onroerend goed en een aantal garages en bedrijfsruimten. We verkopen jaarlijks ongeveer 10 bestaande huurwoningen. Ook hebben we nog 80 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, senioren, statushouders en urgentiehouders. We richten ons primair op mensen met een jaarinkomen tot € 45.000,-, maar ook voor de huishoudens met een inkomen tussen de € 45.000,- en € 60.000,- bieden we in beperkte mate mogelijkheden voor huisvesting. Dit is de groep onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten die op dit moment zowel in de vrije sector als de koopmarkt vaak niet aan bod komen.

Ons werkgebied

De afgelopen jaren stegen de prijzen op de koopmarkt enorm. Ook in Zeewolde. Overbieden was de norm in alle prijssegmenten. Ook bij het beperkte aantal huurwoningen dat we jaarlijks verkopen, lag de verkoopprijs altijd hoger dan de vraagprijs. Bij het schrijven van dit jaarplan is door de gestegen rente de koopmarkt iets aan het afkoelen en wordt er niet meer altijd overboden. De leencapaciteit is door de gestegen rente beperkt, waardoor de gekte afneemt. Desondanks is de vraag nog steeds hoog, en blijft het aanbod beperkt. Ook voor de huurmarkt blijft de druk hoog. De wachttijd ligt gemiddeld op 4,5 jaar.

Woningmarktonderzoeken

Diverse woningmarktonderzoeken liggen aan de basis van het opstellen van dit jaarplan. De woonvisie van de gemeente Zeewolde, het bod van de provincie Flevoland aan het rijk en de aanstaande woondeal. Bij het schrijven van dit jaarplan is het Woningmarktonderzoek Noord Veluwe en Zeewolde net afgerond. Het is door onderzoeksbureau KAW uitgevoerd en de meest opvallende en belangrijke conclusies zijn de volgende:

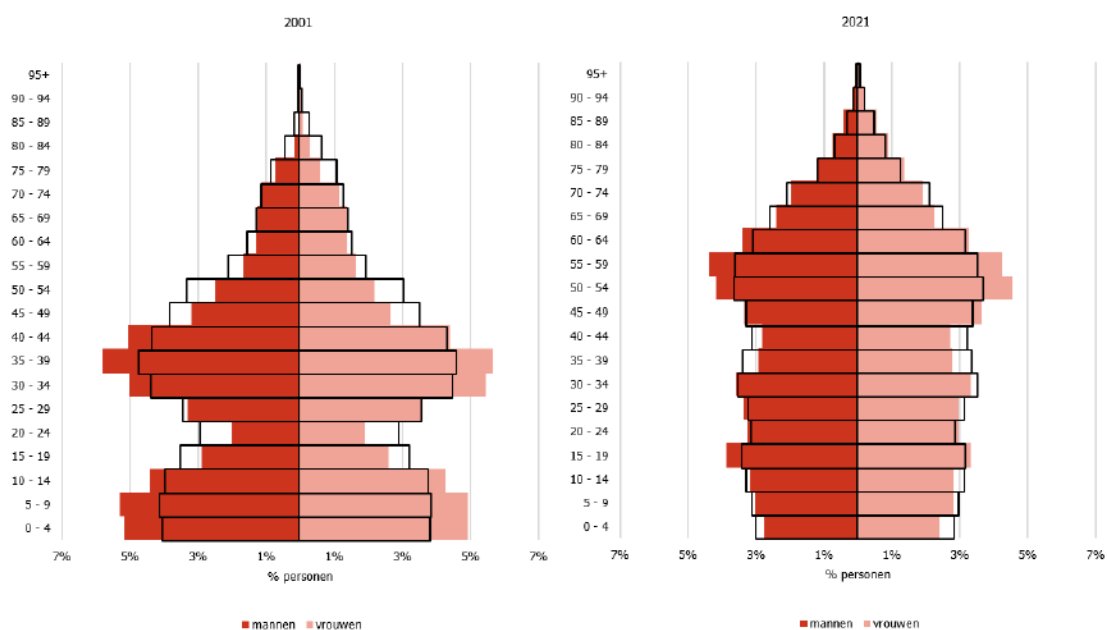
'Tot 2030 moeten 1.700 woningen worden toegevoegd in Zeewolde, waarvan 320 in de sociale huur. Er is echter maar plancapaciteit voor 1.400 woningen. Uitbreiding is gewenst niet zo zeer op korte termijn, maar wel richting 2030. De jongeren zitten het meest in de knel met het vinden van huisvesting, de 'empty nesters' stromen niet door. In Zeewolde is de sociale huurmarkt iets meer ontspannen dan op de Noord Veluwe. Het grootste deel van de nieuwbouw in Zeewolde moet bestaan uit koopwoningen (72%) in het betaalbare segment tot € 320.000,-.

Ouderen stromen niet door, omdat er geen woningen zijn die aan hun wensen voldoen en de hoge prijzen werken ook niet mee. De juiste producten met een gunstige prijs moeten worden toegevoegd. Het moet voor de oudere niet voelen als een stap terug. Vergrijzing zal gelet op de specifieke bevolkingsopbouw extra toenemen. Wie bouwt voor ouderen moet rekening houden met scheiden van wonen en zorg, dus zijn voor voorzieningen in de nabijheid belangrijk. Er moet duurzaam gebouwd worden door de juiste woningen toe te voegen. Dus niet korte termijn denken in kwantiteit, maar juist lange termijn en dus kwaliteit. Marktschommelingen zijn conjunctureel, woningen staan er structureel.'

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

De komende jaren wordt er de nodige nieuwbouw toegevoegd in Zeewolde. Binnen de sociale huur leveren wij daarin ons aandeel. Momenteel worden in Zeewolde 170 woningen per jaar toegevoegd, en dat zouden er jaarlijks 210 moeten worden. Wij hebben ons nieuwbouwprogramma gesteld op 30 woningen per jaar. Over de periode 2022 – 2030 voegen we dan (inclusief de reeds opgeleverde nieuwbouw in 2022) 291 woningen toe. Daarmee benaderen we het aantal van 320 woningen dat volgt uit het woningmarktonderzoek. Ons aandeel in de Flevolandse woondeal zal ook 320 woningen zijn.

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



▲ Bevolkingspiramides voor de gemeente Zeewolde in de jaren 2001 en 2021. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van de provincie Flevoland weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2001, 2021).

bron: CBS

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 verschillende doelgroepen voor de periode 2022 tot 2030. De toename van de groep 65+ en 75+ valt op, maar ook de groep 25 tot 45 jaar zal in omvang toenemen.

REGIO / GEMEENTE	0 TOT 15 JAAR		15 TOT 25 JAAR		25 TOT 45 JAAR		45 TOT 65 JAAR		65 TOT 75 JAAR		75 JAAR E.O.	
	2022	Δ 22-'30	2022	Δ 22-'30	2022	Δ 22-'30	2022	Δ 22-'30	2022	Δ 22-'30	2022	Δ 22-'30
NOORD-VELUWE	30.585	+4%	21.465	-5%	40.485	+9%	45.640	-4%	21.965	+10%	16.495	+33%
Elburg	4.285	-4%	2.985	-9%	5.390	+7%	6.350	-6%	2.560	+6%	2.165	+34%
Ermelo	4.135	+6%	3.300	-14%	5.765	+12%	5.590	-11%	5.385	+1%	3.095	+31%
Harderwijk	8.405	+8%	5.785	+2%	12.120	+14%	13.215	+5%	5.370	+14%	3.970	+45%
Nunspeet	5.190	+7%	3.435	-9%	6.340	+4%	7.305	-6%	3.195	+12%	2.755	+27%
Oldebroek	4.345	0%	2.925	-2%	5.385	+6%	6.570	-8%	2.700	+16%	2.010	+30%
Putten	4.230	+2%	3.030	-5%	5.485	+7%	6.610	-7%	2.745	+12%	2.500	+23%
ZEEWOLDE	3.860	+3%	3.090	-23%	5.855	+20%	7.100	-20%	2.025	+35%	1.395	+47%

bron: Primos

Woningtoewijzing

Vanaf 1 januari 2022 zijn er nieuwe inkomensgrenzen vastgesteld. De inkomensgrens voor de primaire doelgroep ligt op € 45.014,- voor meerpersoonshuishoudens en voor eenpersoonshoudens op € 40.765,- (prijspeil 2022²).

In de prestatieafspraken hebben we vastgelegd dat we niet afwijken van de wettelijke regeling en dat we 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,-. We gebruiken de 7,5% voor huisvesting van onder andere de middeninkomens (€ 45.000,- en € 60.000,-) en bijzondere situaties.

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. We zijn in gesprek met gemeente Zeewolde om afspraken te maken over het gebruik van ons woonruimteverdeelportal voor het vinden van kandidaten voor de woningen in de Komeet (tussenvoorziening). Dit doen we om het voor de woningzoekenden overzichtelijk te houden. Wie op zoek is naar een huurwoning, moet bij Woonpalet zijn.

Passend toewijzen

Het is verplicht voor sociale verhuurder om van alle nieuwe verhuringen 95% passend toe te wijzen. 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.

Passend toewijzen in de praktijk

We bieden de woningen aan voor de streefhuur, maar als het inkomen van de kandidaat onder de inkomensgrens voor passend toewijzen 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.

² Bij het schrijven van dit jaarplan hebben we de MG Circulaire 2023 nog niet ontvangen. De in dit jaarplan genoemde huurprijs- en inkomensgrenzen hebben dan ook prijspeil 2022

Sinds 1 januari 2022 is 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 diegene ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens. Deze specifieke doelgroep is gelet op de woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte bereid om een iets hogere huur te betalen voor een sociale huurwoning.

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.

Huurverlaging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum

In 2023 verlagen we de huurprijzen naar € 550 (prijspeil 2020) voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum. Uit het in 2022 uitgevoerde woningmarktonderzoek komt de schatting dat in Zeewolde ruim 800 huishoudens in aanmerking komen voor deze huurverlaging. Er wordt gemakshalve vanuit gegaan dat deze huishoudens allemaal in een sociale huurwoning van Woonpalet wonen. Wij maakten een schatting op basis van de aantallen huishoudens die vorig jaar in aanmerking kwamen voor huurverlaging als gevolg van de Wet Eenmalige huurverlaging. Op basis van die aantallen houden wij rekening met een huurinkomstenderving door de huurverlaging in 2023 van circa € 350.000,-.

Voor 2023 is de huursombenadering van toepassing. De jaarlijkse huurverhoging wordt in 2023, 2024 en 2025 niet meer gebaseerd op inflatie van het afgelopen jaar, maar op de gemiddelde CAO loonstijging minus 0,5%. De maximale huurverhoging op woningniveau ligt op de gemiddelde CAO loonstijging. Door deze aanpassing en de verlaging van de huurprijs is er weinig ruimte meer om te differentiëren op basis van prijs/kwaliteit.

Toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor 2023 passen we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. In 2019 hebben we de inkomensafhankelijke huurverhoging voor het laatst toegepast. Het heeft twee redenen dat we deze voor 2023 'herinvoeren'. De eerste is dat de inkomensgrenzen voor de doelgroep 'inkomensafhankelijke huurverhoging' zijn verhoogd. De tweede reden is dat we bij veel andere huishoudens de huur moeten verlagen, waardoor we minder huurinkomsten ontvangen om onze opgave te realiseren. Onze Huurderbelangen Vereniging staat achter deze beslissing.

Huurbeleid

We houden voor 2023 rekening met een mutatiegraad van 8,0%. Dit baseren we op de verwachte nieuwbouw in Zeewolde, zowel in de huur- als koopsector. 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. De maximale huurprijs wordt gedefinieerd door het aantal WWS-punten. In de meeste gevallen zijn wij echter genoodzaakt om de huurprijs af te toppen op de onderste huurprijsgrens in verband met passend toewijzen. Indien nodig toppen we de huurprijs af op de liberaliseringsgrens.

Verkoop

De doelstelling voor woningverkoop ligt op tien woningen per jaar. Daarnaast verkopen we regelmatig erfpachtgronden aan kopers die destijds de woning onder Koop Goedkoop voorwaarden hebben gekocht. De woningverkopen blijven nodig om onze opgaven te realiseren. Door de stijgende prijzen in de koopmarkt, hebben we meer opbrengst bij verkoop. Zodra blijkt dat we onze doelstelling van 10 halen, stoppen we de woningverkopen 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 krijgen voorrang en kunnen een woning vrij op naam kopen. In elk koopcontract nemen we een zelfbewoningsplicht van drie jaar op. Verder starten we per 1 januari 2023 met MVWbiedsafe. Dit is een volledig transparant biedingsproces.

Passende woningen bouwen

Het bezit van Woonpalet staat er prima bij. De gemiddelde kwaliteit op dit hoge niveau houden doen we onder andere door oudere woningen te verkopen en nieuwe te bouwen. We bouwen overigens altijd meer dan we verkopen, waardoor de omvang van ons bezit blijft groeien.

Opgave

In de Woonvisie staat dat Zeewolde gestaag door zal groeien met de verdeling 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur voor nieuwbouw. Wellicht dat dat gemeente wat andere accenten gaat leggen, gebaseerd op het woningmarktonderzoek 2022 en de Nationale Prestatieafspraken. Uit het woningmarktonderzoek 2022 blijkt dat de aantallen nieuwbouw zouden moeten groeien van 170 per jaar naar 210 woningen per jaar. Bovendien staat in de nationale prestatieafspraken dat gemeenten die nu nog niet over 30% sociale huur beschikken, hier naar toe moeten groeien. Op dit moment behoort in Zeewolde 23% van de woningen tot de sociale huur. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er tot 2030 ongeveer 320 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd. Per 1 januari 2023 bestaat de kernvoorraad uit 2.100 woningen. Volgens de Woonvisie zou de omvang in 2030 uit minimaal 2.153 woningen moeten bestaan (huurprijs max. € 763,47 per maand, prijspeil 2022).

Ons aandeel

In 2023 starten we de bouw op van twee nieuwbouwprojecten en werken we verder aan de voorbereidingen van een derde. We zijn in gesprek met de gemeente over een vierde mogelijk nieuwbouwproject op de locatie Zevenster.

Mosselhof, 11 appartementen in de Schelpenbuurt, Polderwijk

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 B.V., een van onze vaste ketenpartners nieuwbouw. Woonpalet heeft het project mede-ontwikkeld en neemt 11 appartementen turn-key af van Salverda. De bouw van deze appartementen start in 2023. We verwachten de appartementen in 2024 op te leveren.

De Zoeker en De Verwachting, 32 appartementen in de Molenbuurt, Polderwijk

Op deze locatie is ruimte voor twee appartementencomplexen. Het eerste blok werd aan Woonpalet gegund, het tweede blok aan ontwikkelaar IJsselland. Door veranderende marktomstandigheden en grondprijs van de gemeente Zeewolde is de locatie door IJsselland teruggegeven. Woonpalet heeft aangeboden beide complexen te ontwikkelen. Financieel lijkt dit haalbaar doordat de grondprijs voor sociale woningbouw lager is. In totaal hebben wij nu 32 appartementen gepland in twee complexen. De uitvoering vindt plaats door samenwerkingspartner Salverda Bouw B.V. De bouw van deze appartementen start in 2023. De oplevering verwachten we in 2024. Realisatie van dit project vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring door RvC.

Havenkwartier, circa 45 zorgappartementen met ruimte voor ontmoeting en circa 15 grondgebonden woningen

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 – hebben wij het voortouw genomen bij het laten maken van een stedenbouwkundige visie. De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling. Inmiddels is de architect geselecteerd en wacht het project op goedkeuring door het college op de woningbouwprogrammering. De ontwikkeling krijgt, bij positieve besluitvorming, vorm in 2023. Start bouw naar verwachting in 2024.

Zevenster

Over deze locatie in het centrum van Zeewolde is nog niet veel bekend. We blijven met de gemeente in gesprek over deze locatie.

Verduurzamen

Ons woningbezit heeft gemiddeld energielabel A. Evengoed ligt er voor Woonpalet een belangrijke verduurzamingsopgave.

Verduurzaming

In 2050 moeten alle woningen CO2-neutraal en gasloos zijn. De gemeente Zeewolde heeft de warmtetransitievisie in oktober 2022 vastgesteld. Parallel én in het verlengde daarvan stelden wij ons duurzaamheidsbeleid op. Daarin hebben we opgenomen om in 2023 de eerste woningen te verduurzamen met een hybride warmtepomp.

We grijpen het moment van ketelvervanging aan om de woningen voor te bereiden op gasloos ultimo 2050. Dat betekent dat wanneer in een bepaald complex woningen de ketel toe is aan vervanging, wij de ketel vervangen en er een hybride warmtepomp naast plaatsen. Dit alles gecombineerd met zonnepanelen. Door de hybride warmtepomp kan een huurder tot wel 60% gas besparen. Met de zonnepanelen wekt hij zijn eigen stroom op.

We zijn op dit moment een routekaart aan het maken waarop we vastleggen welke huurders wanneer in aanmerking komen voor zonnepanelen. Daarbij houden we jaarlijks ruimte voor huurders die zich op eigen initiatief aanmelden.

In 2023 hebben wij een investeringsbudget van circa € 2,725 miljoen (exclusief Vve en btw) gereserveerd voor duurzaamheid. Dit budget gebruiken we voor het plaatsen van hybride warmtepompen, het leggen van zonnepanelen, het aanpassen van verlichting, het verbeteren van ventilatie, waar nodig verder isoleren van gevels en daken en het vernieuwen van beglazing, ramen en deuren.

Investeringsen

We hebben voor 2023 een budget van circa € 0,103 miljoen (exclusief Vve en btw) gereserveerd voor investeringen. Onder investeringen vallen onder andere het aanbrengen van brandwerende voorzieningen, het uitvoeren van ecologische onderzoeken en het aanbrengen van voorzieningen voor biodiversiteit.

Klimaatadaptatie

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.

Planmatig onderhoud

Het totaalbedrag 2023 ad € 2.159,- excl. btw (€ 3.502,- incl. btw) besteden wij aan:

	Omschrijving	Bedrag (x € 1.000)
1	Gevels en vloeren (isolatie, metsel- en voegwerk, balkons)	547
2	Buiten- en binnen schilderwerk, kozijnen en beglazing	277
3	Klimaat (verwarming en ventilatie)	833
4	Ecologie	124
5	Daken, goten en dakramen	96
6	Liften	50
7	Diverse (bestrating, verlichting, toegangsbeheer, elektra, rioolbeheer)	232
	Sub totaal	2.159
6	PO bij mutatie/plof (<i>aparte begroting</i>)	632
7	Vervanging keukens, badkamers en toiletten (<i>klantgericht onderhoud, aparte begroting</i>)	233
	Sub totaal	865
8	Overloop PO van 2022	45
	Sub totaal	45
	TOTAAL	3.069

1. *Buitenschilderwerk.* In totaal krijgen circa 100 woningen een volledige of gedeeltelijke buitenschilderbeurt. Het gaat om de woningen aan Gelderseweg, Raadhuisstraat, Föhn, Windbaan, Noordereiland en Flevoweg. Deze post omvat ook houtrotherstel en aanpassingen tijdens het buitenschilderwerk en eventueel het vervangen van lekke beglazing.
2. *Klimaat.* De komst van het datacenter is volledig uit beeld. Dat betekent dat we niet kunnen meeliften op de restwarmte hiervan en dat we weer volop onze ketels moeten vervangen. Omdat we inzetten op verduurzaming vervangen we de cv-ketel en plaatsen we er een hybride warmtepomp bij. In 2023 krijgen 114 woningen aan Hermelijnhof, Houtwal, Reeënspoor en Vossendal zo'n hybride warmtepomp in combinatie met zonnepanelen, een nieuwe cv-ketel en mv-box (mechanische ventilatie). De woningen aan de Vlaskruid, Gipskruid, Duinroos en Mosroos krijgen begin 2023 PV-panelen en een nieuwe mv-box. Deze werkzaamheden zijn door lange levertijden doorgeschoven vanuit 2022. Later in 2023 krijgen zij tevens een aanbieding voor een warmtepomp, omdat dan de cv-ketelvervanging gepland staat. De woningen aan Zuylen, Laarwoud, Teylingen, Essenburgh, Rosendael, Trompenburgh en Moermond krijgen een nieuwe mv-box en krijgen een aanbod voor zonnepanelen. Een nieuw onderdeel in klantgericht onderhoud is dat we vanaf 2023 individuele aanvragen voor zonnepanelen (onder voorwaarden) honoreren. Dit zal voor maximaal 50 aanvragen gelden. Ook bij mutaties worden bij maximaal 25 woningen zonnepanelen geplaatst.
3. *Gevels en galerijen.* Dit betreft reinigingswerkzaamheden, gecombineerd met andere werkzaamheden aan gevels en galerijen van Carré, ons appartementencomplex aan de Verbeelding. In 2021 bereidden we werkzaamheden aan kopgevels voor, waarbij vleermuizen werden aangetroffen. De werkzaamheden kwamen daardoor stil te liggen. Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd en vervolgens ontheffing verleend, waardoor de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Het gaat om woningen aan Hermelijnhof, Houtwal, Reeënspoor, Vossendal, Zwolse Diep, Lemsterweg (gedeeltelijk), Vlierbesplein (gedeeltelijk), Vlierbes (gedeeltelijk), Forel, Winde en Zeelt.

4. *Daken.* De bitumineuze dakbedekking van de complexen aan de Verbeelding en Eilandgracht wordt inclusief ballastlaag vervangen. Er wordt inspectie uitgevoerd aan de loodloketten van de dakdoorvoeren aan Amsteldiep, Keteldiep, Lemsterweg en de schoorstenen zullen vervangen worden aan Hermelijnhof, Houtwal, Reeënspoor, Vossendal.
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 badkamers en toiletten.* De huurders aan Vlierbes en Hazelaar van wie de badkamer en het toilet 30 jaar oud zijn, kunnen deze kosteloos laten vervangen. In 2023 worden geen keukens op complexniveau vervangen.
7. *Overige.* Dit betreft werkzaamheden aan de liften van appartementencomplex Beaufort aan de Cumulus en Boomkleverburch aan de Boomkleverlaan en Parkzicht aan Teylingen. 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. In een aantal complexen laten we ecologisch onderzoek uitvoeren om alvast voor te sorteren op gevelwerkzaamheden in de komende jaren. We plaatsen in 2023 nestkasten aan een aantal woningen aan Tarwelaan en Wolfraam.

Investeren in sociale duurzaamheid

In de Nationale prestatieafspraken wordt ruimte geboden om de inzet te vergroten als het gaat om investeringen in woningen, leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Wij vatten dit samen onder de programmalijn: 'Sociale duurzaamheid'.

Aanstellen sociaal wijkbeheerder

In 2023 stellen we een sociaal wijkbeheerder aan die de oren en de ogen van Woonpalet is. Hiermee zijn we zichtbaar en aanspreekbaar voor huurders. Niet alleen op technisch vlak, maar juist ook op sociaal vlak. We stellen deze nieuwe medewerker aan, omdat we in toenemende mate zien hoe belangrijk het is een goed netwerk in de wijk te hebben.

Woonmaatschappelijk werk achter de voordeur

Onze woonconsulenten gaan regelmatig 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, en ook met MDF en GGD. Regelmatig de woonconsulenten samen met de wijkbeheerder van de gemeente de wijk, om zo kennis te delen. In de meeste gevallen bieden we zelf geen begeleiding en zorg, maar zorgen we 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 verwachten dat de (financiële) problemen door de hoge energierekening en de stijging van de kosten door de hoge inflatie verder toenemen. Daarom onderzoeken we onder andere samen met MDF en gemeente of we een vangnet kunnen realiseren voor huurders die in betalingsproblemen komen. Verder zien we een toename van personen met verward gedrag en psychische problematiek. 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.

Samenwerking PostNL

We gaan samen met PostNL en MDF onderzoeken of we een samenwerking kunnen optuigen om eenzaamheid te signaleren. Postbezorgers kennen hun wijk/buurt goed en de signalen die ze zien en opvangen kunnen gebruikt worden om problemen vroegtijdig te signaleren en daar op te acteren. Voor de opvolging werken we samen met MDF en GGD Flevoland, maar ook met een partij als Arkemeyde.

Huisvesting statushouders

De gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders is voor volgend jaar verdubbeld. Voor de eerste helft van 2023 ligt de gemeentelijke taakstelling op 28 te huisvesten statushouders. De verwachting is dat ook voor de tweede helft van 2023 een dergelijk aantal moet worden gehuisvest. Woonpalet stelt voor 2023 in totaal veertien woningen beschikbaar en de Alliantie stelt naar verwachting twee woningen beschikbaar, waarmee de gemeente haar taakstelling kan realiseren, mits huishoudens met voldoende gezinsleden worden gehuisvest.

Voorrang Zeewoldenaren

Vanuit de Nationale prestatieafspraken biedt de minister meer ruimte om voorrang te verlenen aan het huisvesten van eigen inwoners voor de leefbaarheid en stabiliteit binnen gemeenten. Dit helpt de volgende generatie Zeewoldenaren een plek te geven in hun eigen dorp.

Voor Woonpalet is het niet noodzakelijk om hier aanvullende afspraken over te maken aangezien ruim 90% van de nieuwe huurovereenkomsten al wordt afgesloten met inwoners van Zeewolde en huishoudens die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan Zeewolde.

Huisvesting specifieke doelgroepen

Het aantal woningen dat we beschikbaar stellen voor statushouders neemt een flinke hap uit het totale aanbod. Daarnaast zijn er nog de sociale urgente woningzoekenden die gehuisvest moeten worden. Bovendien zijn er ook andere bijzondere doelgroepen die buiten het reguliere aanbod een beroep doen op sociale huurwoningen. Zo stellen we bijvoorbeeld acht woningen beschikbaar voor de uitstroom uit de tussenvoorziening de Komeet, inclusief de uitstroom uit het bestuursakkoord Weer Thuis (Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen). Het is en blijft zoeken naar de juiste balans tussen het beschikbaar stellen van woningen voor bijzondere doelgroepen en het beschikbaar houden van voldoende woningen voor reguliere woningzoekenden.

Pauzewoningen voor spoedzoekers

In 2022 hebben we in een blok van acht woningen in Eilandenrijk, vier woningen aangemerkt als pauzewoning. Deze zijn bestemd voor spoedzoekers en in 2022 ook toegewezen aan spoedzoekers. Bij mutatie van een van de acht woningen bekijken we of ruimte is om een spoedzoeker te huisvesten, omdat maximaal vier van de acht aan spoedzoekers worden verhuurd. We hanteren voor deze doelgroep een pauzelijst. Om als woningzoekenden op de pauzelijst te kunnen komen, moet je aan een aantal voorwaarden voldoen. Zie www.woonpalet.net/pauzewoningen.

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 van probleemtuinen doen we samen met 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.

Tuinonderhoud

In 2022 zijn we gestart met een pilot tuinonderhoud voor die huurder die 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 werken hierbij samen met Nuijwerk uit Zeewolde. Dit bedrijf biedt begeleiding aan mensen die extra ondersteuning in het leven kunnen gebruiken. Ze bieden de mensen bijvoorbeeld een arbeidsgerichte dagbesteding. In 2023 evalueren we of we hiermee verder gaan. Er hebben zich bij het schrijven van dit jaarplan vijf huurders aangemeld en deze huurders zijn erg tevreden over de geboden dienst.

Wonen+ een idee voor mijn buurt

Ook in 2023 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.

Samen met huurders en andere stakeholders

Wonen is meer dan een huis alleen. Een veilige en leefbare omgeving is minstens zo belangrijk. Maar wonen gaat ook over zelfredzaamheid en over hulp krijgen als dat nodig is. Daarom werken we op dat front met vele partijen samen.

Overleg met onze huurdersvertegenwoordigingen

We hebben een prettige en constructieve relatie met onze huurdersorganisatie Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ). We overleggen in 2023 weer minimaal 4 keer met HBZ. Belangrijke thema's volgend jaar zullen zijn betaalbaarheid van het wonen, het nieuwe woonruimteverdeelportal, de energietransitie, duurzaamheid en nieuwbouw. Daarnaast bespreken we het jaarlijkse huurbeleid en monitoren en actualiseren we de gemaakte prestatieafspraken.

In een aantal complexen zijn bewonerscommissies actief en daar onderhouden we een warme band mee. In 2022 is een Knarrenhof opgeleverd onder de naam Molenhof. Met de huurdersvertegenwoordiging houden we met name in de beginfase actief contact. In een aantal complexen werken we met contactpersonen, die de oren en ogen van de bewoners zijn.

Huurders

We betrekken huurders actief bij nieuw beleid of de ontwikkeling van nieuwe producten. Vorig jaar betrof dit onder andere de pilot tuinonderhoud en voor 2023 zal dit het nieuwe woonruimteverdeelportal zijn en het digitaliseren van het proces rondom het opzeggen van de huur.

Gemeente Zeewolde

Afgelopen jaar is er een nieuw college aangesteld. We hebben onze plannen en volkshuisvestelijke doelen voor de komende jaren op digitale wijze met het college en de gemeenteraad gedeeld. Op vele vlakken zullen we de komende jaren samenwerken. In de warmtetransitie starten we bijvoorbeeld volgend jaar samen in Zuid om de woningen aardgasvrij te maken. Daarnaast bouwen we gestaag aan de groei van het dorp, maar ook op het sociaal domein zullen we veel en intensief met elkaar optrekken. Verder werken we natuurlijk samen met de gemeente, daar waar het gaat om de nieuwbouwopgave en volgen we gezamenlijk de ontwikkelingen rond de aanstaande woondeal.

Samenwerking met maatschappelijke partijen in Zeewolde

Buurtbemiddeling als onderdeel van Actieplan Woonoverlast

In 2023 wordt het actieplan Woonoverlast geëvalueerd en eventueel aangescherpt. Buurtbemiddeling is een onderdeel van dit Actieplan. Na de corona jaren is medio 2022 Buurtbemiddeling beter van de grond van gekomen. We kunnen voorzichtig concluderen dat dat door de persoonlijke benadering de resultaten verbeteren. In de coronaperiode was persoonlijk contact niet mogelijk, waardoor de resultaten nog weinig bemoedigend waren. We vertrouwen er op dat met de persoonlijke gesprekken we de ingeslagen weg kunnen voortzetten. Ook in 2023 dragen we financieel bij aan de organisatie Buurtbemiddeling.

Convenant 'Voorkomen huisuitzettingen bij huurschulden'

Het convenant (getekend in 2021) werkt naar tevredenheid. Het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstand is in 2022 beperkt tot één. Maar het liefst hebben we natuurlijk nul huisuitzettingen. In 2023 blijven we hierin actief samen werken met Gemeente, MDF en

GGD. Jaarlijks wordt het convenant met alle partijen geëvalueerd en eventueel nadere afspraken gemaakt.

Convenant 'Vroegsignalering'

Het landelijk convenant Vroegsignalering schulden is medio 2021 ondertekend. 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. Voor Woonpalet is dit convenant een prima aanvulling op het convenant Voorkomen huisuitzettingen bij huurschulden.

Overleg Vangnet

Woonpalet is in 2022 gestart om het Overleg Vangnet weer nieuw leven in te blazen. Betrokken partners als politie, MDF en GGD blijven het ontbreken van het zes wekelijkse overleg zoals dat destijds door de GGD werd georganiseerd als een gemis ervaren. In dit overleg werden adressen van huurders met overlast, psychische problematiek, verslavingsproblemen, sociaal maatschappelijke problemen etc. besproken en werd vervolgens de juiste organisatie aan de huurder gekoppeld. Die organisatie werd de regievoerder in de betreffende casus.

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. Deze gegevensuitwisseling draagt bij om andere huurders rust en veiligheid te kunnen bieden. Woonpalet onderzoekt de mogelijkheden naar een vorm waarin het mogelijk is om informatie te delen. De minister heeft in de nationale Prestatieafspraken laten weten een wet in te dienen waarmee het delen van gegevens voor corporaties mogelijk wordt.

Investeren in sociale duurzaamheid

In de Nationale prestatieafspraken wordt ruimte aan corporaties en gemeenten geboden om de inzet te vergroten als het gaat om investeringen in woningen, leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Wij vatten dit samen onder de programmalijn: 'Sociale duurzaamheid'. Gezamenlijk de inzet vergroten op dit front vraagt om een integrale aanpak met een actieve betrokkenheid van de gemeente. We willen bijvoorbeeld aandacht hebben voor het mogelijk maken van het delen van persoonlijke gegevens, zodat we samen met partners onder andere mensen met verward gedrag vroegtijdig en goed kunnen helpen. Ook het project met PostNL, waarbij de postbodes een signaalfunctie krijgen, willen we samen met de gemeente nader uitwerken. Intern stellen we ons voor een themabijeenkomst te organiseren voor medewerkers waarbij herkenning van eenzaamheid centraal staat. Wat nieuwbouw betreft, trekken we graag samen met de gemeente op met name rond het realiseren van de invulling van de ontmoetingsfunctie op de locatie Havenkwartier.

Dit alles past in onze missie om de samenwerking met maatschappelijke partners op te zoeken in het sociale en veiligheidsdomein. De aangepaste Woningwet per 1 januari 2022 biedt ruimte om samen met anderen een gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken.

Financiële continuïteit

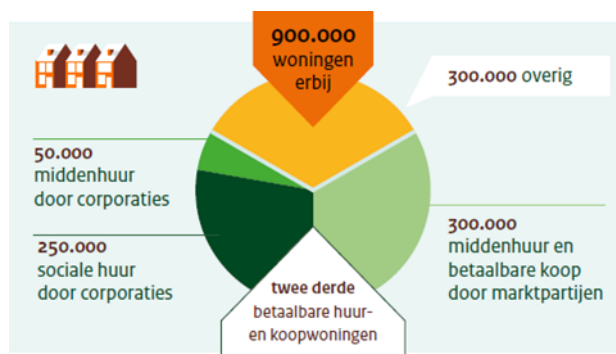
Roerige tijden

Wie ons vorig jaar had verteld dat de inflatie zou oplopen tot 14,5%, de gasprijzen door het dak zouden gaan en in één jaar bijna vijf keer zo duur zouden worden en er oorlog zou zijn op minder dan 2000 kilometer van ons huis, hadden we voor gek verklaard. Het is echter realiteit en hieruit blijkt maar weer dat de toekomst slecht is te voorspellen. De macro economische onzekerheden zijn groter dan ooit. Hoe lang houdt de hogere inflatie aan? De rente is gestegen van -0,5% naar +3,3%. Blijft de rente verder stijgen en hoe lang moeten we daar rekening mee houden? In hoeverre werkt de hogere inflatie door in een stijging van de loonkosten en bouwkosten? Kortom roerige tijden.

Een zekerheid is echter dat we nog steeds te maken hebben met een woningtekort en dat we kunnen spreken van een heuse wooncrisis. Door de toegenomen immigratie en de stikstofcrisis is de woningmarkt nog verder onder druk komen te staan. Het woningtekort bedraagt inmiddels meer dan 300.000 woningen.

Den Haag neemt de regie

De compleet vastgelopen woningmarkt moet met meer regie vanuit de overheid uit het slop worden getrokken. Als nieuwe en aparte minister voor Volkshuisvesting heeft Hugo de Jonge de opdracht gekregen om hierin zijn tanden te zetten. In februari 2022 presenteerde de minister zijn plannen in de 'Nationale Woon- en Bouwagenda'. Naast nog nader uit te werken programma's voor betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming werd als eerste prioriteit gesteld om jaarlijks 100.000 nieuwe woningen te bouwen. In de periode 2022-2030 dienen er circa 900.000 woningen te worden gebouwd waarvan 1/3 deel in de betaalbare huursector (sociale huur: 250.000 woningen en middenhuur: 50.000 woningen). De minister heeft de gemeenten en provincies opgedragen om met concrete plannen te komen en ziet daarbij een grote rol voor woningcorporaties om maximaal te investeren in de nieuwbouw en verduurzaming van het bezit als tegenprestatie voor het afschaffen van de verhuurderheffing vanaf 2023. In de zomer 2022 zijn hierover met de corporatiesector Nationale prestatieafspraken gemaakt.



Nationale prestatieafspraken corporatiesector

Met de Nationale prestatieafspraken zijn Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 30 juni 2022 de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeengekomen. Deze afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda in

het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. Het realiseren van de ambitieuze doelen uit deze afspraken is mogelijk doordat de investeringsruimte van corporaties komende jaren groeit door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023.



Wij onderschrijven de Prestatieafspraken en hebben deze een prominente rol gegeven bij het bepalen van onze ambities tot het realiseren, goed onderhouden en verduurzamen van betaalbare woningen. In een aparte Kaderbrief hebben wij onze strategische keuzes nader onderbouwd en getoetst aan de financiële kaders. Onze prioriteit is met name gelegen in het versnellen van de verduurzaming van ons bezit.

Ambities realistisch?

Zijn onze ambities en de voorgenomen activiteiten op met name de nieuwbouw van sociale huurwoningen, versnelling van de verduurzaming en betaalbaarheid realistisch, in lijn met de Nationale en Gemeentelijke Prestatieafspraken en financieel haalbaar? In deze turbulente en economisch onzekere tijd is dat een zeer terechte vraag. De door ons voorgenomen activiteiten welke wij hebben ingerekend in onze meerjarenbegroting achten wij voorsnóg realistisch. De lange horizon van de Nationale prestatieafspraken vereist naast realisme ook aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. Hieronder geven wij nog even een korte samenvatting van onze ambities op het terrein van nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid.

Nieuwbouw

De voorgenomen nieuwbouw ligt in lijn met de in december 2021 gemaakte lokale prestatieafspraken met de gemeente Zeewolde en zijn tevens een goed bod op de nieuwbouwopgave zoals vastgelegd in Nationale prestatieafspraken. In de periode 2022-2030 hebben we de nieuwbouw van 291 woningen ingerekend. De projecten voor de jaren 2023-2025 zijn in een voorbereidend stadium (103 woningen), vanaf 2026 rekenen we met een jaarlijkse toevoeging van 30 woningen ('zachte projecten'). In totaal een toename van circa 15% ten opzichte van onze huidige sociale woningvoorraad. Indien we dit percentage doorvertalen naar sectorniveau dan zou dit resulteren in de nieuwbouw van circa 315.000 sociale huurwoningen. De door ons ingerekende opgave lijkt hiermee te passen binnen de Nationale prestatieafspraken. De werkelijke opgave voor de gemeente Zeewolde is nog niet concreet en afhankelijk van de prestatieafspraken tussen de minister en de provincies en de nadere uitwerking hiervan in de regionale woondeals. We zijn op dit moment nog in afwachting van de woondeals welke eind 2022 gereed dienen te zijn.

Verduurzaming

Onze woningen scoren wat betreft energielabel gemiddeld label A. De minst scorende woningen hebben een C label en zijn beperkt in omvang (circa 150). Ons beleid is er op gericht om op het moment van ketelvervanging onze woningen voor te bereiden op gasloos ultimo 2050. Dat betekent dat wanneer in een bepaald complex de ketel toe is aan vervanging, wij de ketel vervangen en er een hybride warmtepomp naast plaatsen in combinatie met het aanbrengen van zonnepanelen. Vanaf 2023 werken wij dus al in de geest van de verplichting dat vanaf 2026 een hybride warmtepomp of een duurzamer alternatief de standaard wordt.

Betaalbaarheid

In ons huurbeleid houden we rekening met de huurmatiging voor de jaren 2023-2025, gebaseerd op de loonontwikkeling verminderd met 0,5% in plaats van de ontwikkeling van de prijsinflatie (conform landelijke prestatieafspraken). Voor de jaren vanaf 2026 rekenen we voor de huurontwikkeling wederom met prijsinflatie.

In 2023 verlagen we de huurprijzen naar € 550,- (prijsspeil 2020) voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum. Aangezien wij nog niet beschikken over de benodigde inkomensgegevens hebben we een inschatting gemaakt van de financiële consequenties van deze maatregel. We houden er rekening mee dat wij bij circa 500 huishoudens in 2023 de huur moeten verlagen met een bedrag van € 57,-. De huurverlaging bedraagt hiermee op jaarbasis circa € 350.000,-.

Ambities haalbaar?

Van de corporatiesector wordt verwacht dat hij z'n verantwoordelijkheid neemt en zich maximaal zal inspannen om aan de slag te gaan met de opgave uit de Nationale prestatieafspraken. Door de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023 beschikt de sector over de hiervoor benodigde extra financiële ruimte. Op sectorniveau is de financiële haalbaarheid van de Nationale prestatieafspraken doorgerekend:

De Nationale prestatieafspraken tot en met 2030 zijn financieel haalbaar voor de sector als geheel op basis van de huidige prognoses. Indien we ook kijken naar de jaren na 2030 zien we dat het verdienmodel van corporaties echter in de knel komt om de toekomstige opgave te financieren uit extra leningen. Van belang is dat ook op lange termijn perspectief nodig is om ook na 2030 de volkshuisvestelijke opgave financieel haalbaar te houden. Corporaties zullen minder nieuwe plannen

starten voor de periode na 2030 als zij onvoldoende zekerheid hebben dat zij over voldoende financiële middelen beschikken op het moment dat dat nodig is.

Bovenstaande zal op corporatieniveau natuurlijk verschillen. De keuzes en ambities dienen immers te passen binnen onze eigen financiële kaders en onder borging van de financiële continuïteit. In de paragraaf ontwikkeling financiële ratio's geven wij nader inzicht in de financiële haalbaarheid van onze volkshuisvestelijke opgave.

Financiële ruimte

Door de afschaffing van de verhuurderheffing ontstaat er financiële ruimte. Het effect van de afschaffing van de verhuurderheffing (na VPB: circa € 1,25 miljoen per jaar) komt op twee manieren terug in de operationele kasstroom. In de eerste plaats stijgt de operationele kasstroom vanwege het vervallen van de heffing. In de tweede plaats dalen de rente uitgaven omdat een groter deel van de investeringen kan worden betaald uit de operationele kasstroom en wij dus minder leningen hoeven aan te trekken. De ICR vertoont een duidelijke stijging. Door het vervallen van de heffing neemt eveneens de beleidswaarde van het bezit toe waardoor de financieringsruimte toeneemt. De LTV laat een daling zien.

Echter de verhuurderheffing is nog niet afgeschaft of wij zien ons gesteld voor aanzienlijk verslechterde economische omstandigheden. De inflatie is opgelopen tot 14,5% en de financieringsrente is gestegen van -0,5% naar +3,3%. Door de hoge energieprijzen zijn ook de bouwkosten van een woning explosief gestegen. Om onze ambities voor nieuwbouw en verduurzaming te kunnen realiseren zullen we aanzienlijk meer leningen moeten aantrekken. Onze LTV zal gaan oplopen en de sterk gestegen rentelasten zetten de operationele kasstroom (ICR) onder druk. Ook de verlaging van de huren naar € 550,- voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum, de gematigde huurstijging en de toename van de belastinglast (VPB) door aanpassing van het tarief van 25% naar 25,8% en de verdere beperking van de renteaftrek (ATAD) van 30% naar 20% dragen hieraan bij.

Op dit moment is het belangrijk om te onderkennen dat er ook na afschaffing van de verhuurderheffing op de langere termijn nog geen sprake is van een duurzaam bedrijfsmodel. De ICR vertoont een dalende tendens en de LTV blijft stijgen. De oorzaak ligt in het feit dat investeringen in nieuwbouw en verduurzaming zeer onrendabel zijn waardoor de financiële positie verslechtert. Echter gezien de wooncrisis achten wij het noodzakelijk om de vrijkomende middelen door de afschaffing van de verhuurheffing op de korte termijn maximaal in te zetten voor de maatschappelijke opgaven volgend uit de Nationale prestatieafspraken.

In de paragraaf meerjarenperspectief geven wij nader inzicht in de ontwikkeling van de financiële ratio's over de periode 2023-2032.

Financiële kaders

Voor de financiële kaders gaan we uit van de door Aw/WSW gehanteerde financiële ratio's: LTV ($\leq 85\%$), Solvabiliteit ($\geq 15\%$) en ICR ($\geq 1,4$). Woonpalet acht het niet verstandig om de maximale grens van deze ratio's op te zoeken maar hanteert intern een 'veilige vluchtstrook' van: LTV ($\leq 75\%$), Solvabiliteit ($\geq 25\%$) en ICR ($\geq 1,6$).

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 is gebaseerd op financiële continuïteit. Woonpalet stelt een meerjarenbegroting op welke jaarlijks wordt geactualiseerd en waarin de voorgenomen activiteiten voor de eerstkomende jaren (zie onze speerpunten 2023) zijn opgenomen.

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 2023.

		NORM WSW	WP 2023
Continuïteits- ratio's	ICR (operationele kasstroom/rente uitgaven)	$\geq 1,4$	1,97
	Solvabiliteit (EV/TV beleidswaarde VG)	$\geq 15\%$	40%
	LTV (leningen nominaal/beleidswaarde VG)	$\leq 85\%$	56%
Discontinuïteits- ratio's	Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde VG)	$\leq 70\%$	36%
	Onderpandratio (marktwaarde leningen/onderpand WSW)	$\leq 70\%$	36%

Voor de berekening van de discontinuïteits-ratio's is de marktwaarde van de leningportefeuille per ultimo 2021 gehanteerd.

De financiële ratio's van Woonpalet per einde 2023 voldoen ruimschoots aan de normen van het beoordelingskader Aw/WSW.

Balans per 31 december 2023

Hieronder is de verkorte geprognosticeerde balans opgenomen per 31 december 2023.

BALANS (x € 1.000,-)			
ACTIVA	2023	PASSIVA	2023
Vaste activa		Eigen vermogen	308.397
<u>Materiële vaste activa</u>		Voorzieningen	
Marktwaaarde sociaal vastgoed	402.833	Voorziening onrendabele	
Zaken tdv de exploitatie	2.100	investeringen	4.446
	404.933		
Vastgoedbeleggingen		Langlopende schulden	102.361
Commercieel vastgoed	11.450		
<u>Financiële vaste activa</u>			
Belastinglatenties (leningen o/g)	240	Kortlopende schulden	
		Schulden aan leveranciers	440
Vlottende activa		Belastingen en premies	240
<u>Vorderingen</u>	225	Overlopende passiva	1.841
			2.521
<u>Liquide middelen</u>	876		
Totaal activa	417.725	Totaal passiva	417.725

Winst-en-verliesrekening 2023

Onderstaand is de winst-en-verliesrekening over 2023 weergegeven.

Winst- en Verliesrekening (x € 1.000,-)		2023
Bedrijfsopbrengsten		
Huren		16.183
Opbrengsten servicecontracten		322
Opbrengst zonnepanelen via SK		75
Netto verkoopresultaat vastgoedport.		701
Geactiveerde productie eigen bedrijf		55
Opbrengst erfpacht KGK		118
Overige bedrijfsopbrengsten		283
Som bedrijfsopbrengsten		17.737
Bedrijfslasten		
Afschrijving		142
Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-8.774
Overige waardeveranderingen		6.948
Salarissen (incl inhuur personeel)		1.356
Sociale lasten		157
Pensioenpremie		157
Dagelijks onderhoud		1.141
Planmatig onderhoud		3.502
Bijdrage VvE's POH		60
Leefbaarheid		51
Lasten servicecontracten		326
Sanerings- en obligoheffing		163
Beheerkosten		2.134
Som bedrijfslasten		7.365
Exploitatieresultaat voor rente		10.372
Rentelasten		3.258
Amortisatie agio Vestialening		-22
Rentebaten		0
Resultaat voor belastingen		7.136
Vennootschapsbelasting		1.556
Resultaat na belastingen		5.580

Meerjarenperspectief

Woonpalet heeft in haar financiële meerjarenprognose de onderstaande meest belangrijke parameters en uitgangspunten gehanteerd:

Economische parameters

De gehanteerde economische parameters zijn ontleend aan de door de Aw gepubliceerde (26 juli 2022) Leidraad dPi 2022. Ter vergelijking zijn de cijfers over de voorgaande Leidraad dPi 2021 opgenomen.

Percentage (%)	Leidraad	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Cum.
Huurstijging	2021	2,00	1,70	1,50	1,50	1,50	1,50	
	2022	2,30	*0,00	3,40	2,40	1,70	1,30	
	verschil	0,30	-1,70	1,90	0,90	0,20	-0,20	1,40%
Loonstijging	2021	1,70	1,80	1,80	1,90	1,90	2,50	
	2022	2,80	3,90	2,90	2,20	1,90	2,00	
	verschil	1,10	2,10	1,10	0,30	0,00	-0,50	4,10%
Bouwkostenstijging	2021	3,00	1,90	1,90	1,90	2,10	2,50	
	2022	8,00	4,50	1,40	2,10	2,00	2,20	
	verschil	5,00	2,60	-0,50	0,20	-0,10	-0,30	6,90%
Prijsinflatie	2021	1,70	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
	2022	8,00	4,20	2,40	1,70	1,30	1,40	
	verschil	6,30	2,70	0,90	0,20	-0,20	-0,10	9,80%
Rente 10 jaars geborgd	2021	0,75	0,85	0,95	0,95	1,05	1,05	
	2022	2,45	2,30	2,20	2,15	2,15	2,15	
	verschil	1,70	1,45	1,25	1,20	1,10	1,10	7,80%
Autonome stijging Marktwaaarde	2021	**	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
	2022	**	2,30	3,40	2,40	1,70	1,30	
	verschil		0,80	1,90	0,90	0,20	-0,20	3,60%
Autonome stijging Beleidswaaarde	2021	**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	2022	**	0,80	1,90	0,90	0,20	-0,20	
	verschil		0,80	1,90	0,90	0,20	-0,20	3,60%

* Als gevolg van de in 2023 door te voeren huurverlaging is de huurstijging voor 2023 voor Woonpalet gesteld op 0,00%.

** Berekening van de forecast beleidswaaarde.

Uitgangspunten

- De verplichte verlaging van de huur naar € 550,- is ingerekend door de huursomstijging 2023 van 2,30% te verlagen naar 0,00%.
- Kosten van planmatig onderhoud op basis van de geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting, indexatie volgens de bouwkostenindex.
- Dagelijks onderhoud is gebaseerd op een norm welke is bepaald op basis van de verwachte kosten 2022, indexatie volgens de bouwkostenindex.

- Lasten algemeen beheer op basis van de verwachte kosten 2022, rekening houdende met nieuwe activiteiten en indexatie volgens prijsinflatie.
- De ontwikkeling van de loonkosten is gebaseerd op 2022 met een uitbreiding van de formatie op de afdeling Vastgoed en Wonen, indexatie op basis loonstijging. Daarnaast is rekening gehouden met de inhuur van een externe controller en een bestuurssecretaris.
- Als autonome waardeontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat is bij benadering gekozen voor de huurstijging.
- Voor de autonome waardeontwikkeling van de beleidswaarde is bij benadering gekozen voor de huurstijging minus 1,5%.
- Investerings nieuwbouw op basis van feitelijke oplevering en projecten in voorbereiding: 2022: 38 woningen (Eilandenrijk/Knarrenhof), 2023: 0 woningen, 2024: 43 woningen (De Zoeker en De Verwachting/Mosselhof) en 2025: 60 woningen (Havenkwartier) en vanaf 2026: 30 woningen op jaarbasis. De toevoeging nieuwbouw over 2022-2030 bedraagt hierdoor 291 woningen. In de prestatieafspraken met de gemeente Zeewolde gaan we uit van een richtsnoer van circa 320 woningen gebaseerd op het woningmarktonderzoek van 2022 uitgevoerd voor Noordwest Veluwe en Zeewolde.
- Desinvesteringen uit hoofde van verkoop van bestaande huurwoningen zijn ingerekend op basis van de verwachte mutatiegraad voor wat betreft de geormerkte verkopen en gemaximeerd op 10 woningen op jaarbasis.
- 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 rente over de financieringsbehoefte is ingerekend op basis van de renteverwachting volgens de Leidraad dPi 2022.

Nieuwbouw	2022	2023	2024	2025	2026	Vanaf 2027
(kosten x € 1.000)						
Aantal woningen	38	0	43	60	30	30
Totaal stichtingskosten	8.120	0	11.705	17.100	8.400	8.575
Stichtingskosten per woning	214	0	272	285	280	286

Verduurzaming	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(kosten x € 1.000)						
Aantal woningen	235	134	136	113	121	90
Totaal investeringskosten	2.377	2.167	1.563	959	2.080	1.288

Ontwikkeling ratio's

De ratio's zijn bepaald conform het huidige gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW. Enkele ratio's (Solvabiliteit en LTV) 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 2022 is berekend op een bedrag van € 175,1 miljoen. De volgens de richtlijnen berekende forecast beleidswaarde 2022 is ten opzichte van de waarde volgens de jaarrekening per ultimo 2021 (€ 182,2 miljoen) afgenomen met een bedrag van € 7,1 miljoen (-3,9%). Door het

vervallen van de verhuurderheffing stijgt de beleidswaarde met een bedrag van circa € 17,3 miljoen. Deze stijging wordt vervolgens meer dan teniet gedaan door de inrekening van de huurverlaging in 2023 en door een aanzienlijke verhoging van de gehanteerde beleidsnormen voor de kosten van onderhoud en beheer.

De beleidswaarde gaat uit van:

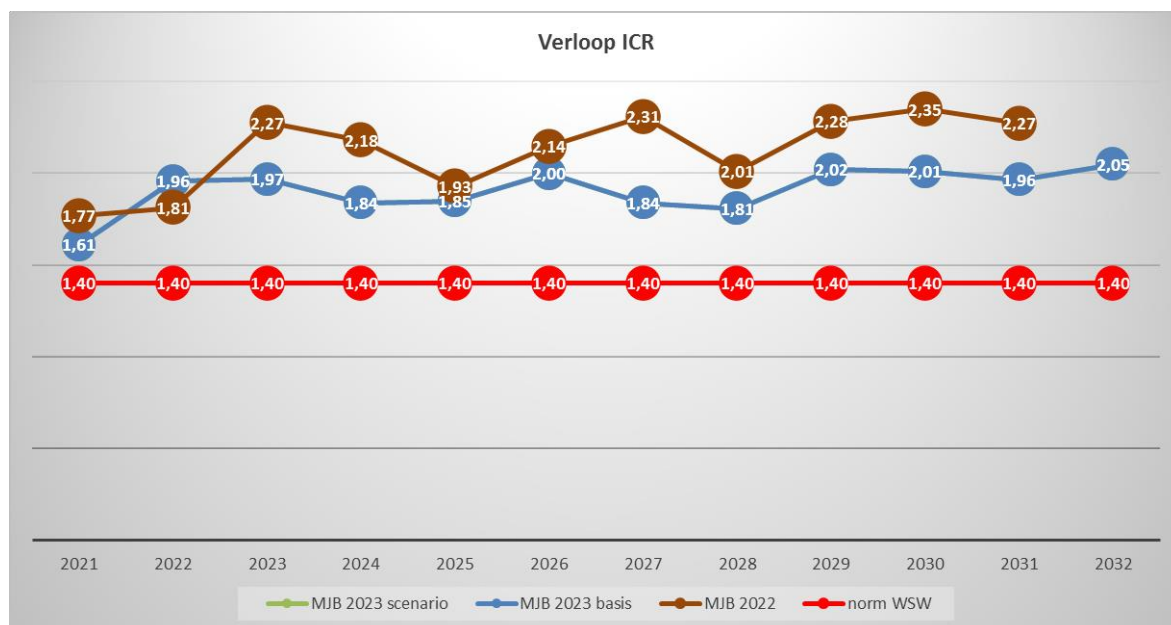
- uitsluitend doorexploiteren in plaats van mogelijkheid tot uitpanden;
- eigen streefhuurbeleid in plaats van markthuren;
- eigen onderhoudsbeleid in plaats van onderhoudskosten volgens de markt;
- eigen beheerlasten in plaats van de beheerlasten volgens de markt.

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. Ter vergelijking zijn tevens de cijfers uit de MJB 2022 opgenomen.



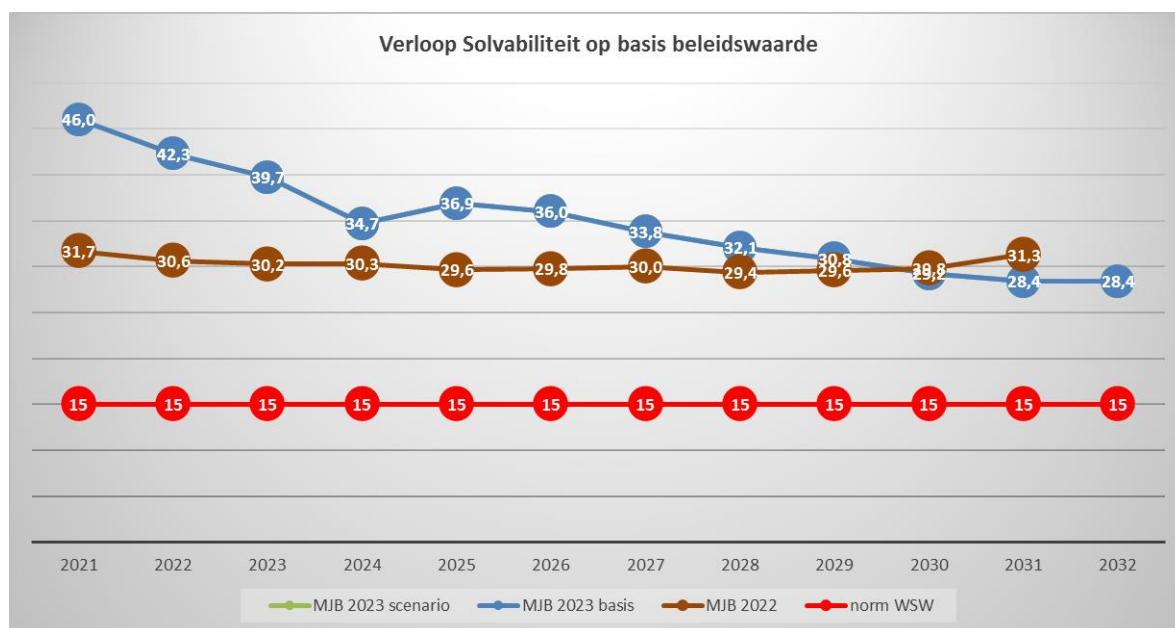
We zien dat de ontwikkeling van de ICR in de MJB 2023 lager uitvalt dan de MJB 2022. Ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing is de ICR afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door de torenhoge inflatie en een aanzienlijke stijging van de kosten voor onderhoud en beheer en toegenomen loonkosten als gevolg van een uitbreiding van de personeelsformatie. Daarnaast dienen extra leningen te worden aangetrokken om de gestegen kosten van nieuwbouw en maatregelen van verduurzaming te financieren. De sterk gestegen rente op de kapitaalmarkt zorgt voor een toename van de rentelasten welke door een verdere beperking van de renteaftrek zorgt voor een toename van de belastingdruk voor de vennootschapsbelasting. Over de periode 2022-2032 blijven we overigens binnen de minimaal door de Aw en WSW gestelde grenswaarde van 1,4.

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. Ter vergelijking zijn tevens de cijfers uit de MJB 2022 opgenomen.



Het verloop van de solvabiliteit kent in tegenstelling tot de MJB 2022 een dalend verloop. Door de sterk gestegen bouwkosten is de onrendabele top op de nieuwbouw van een huurwoningen verder toegenomen. Daarnaast hebben we onze ambities voor de verdere verduurzaming van ons bezit verhoogd. De kosten van verduurzaming zijn nagenoeg in

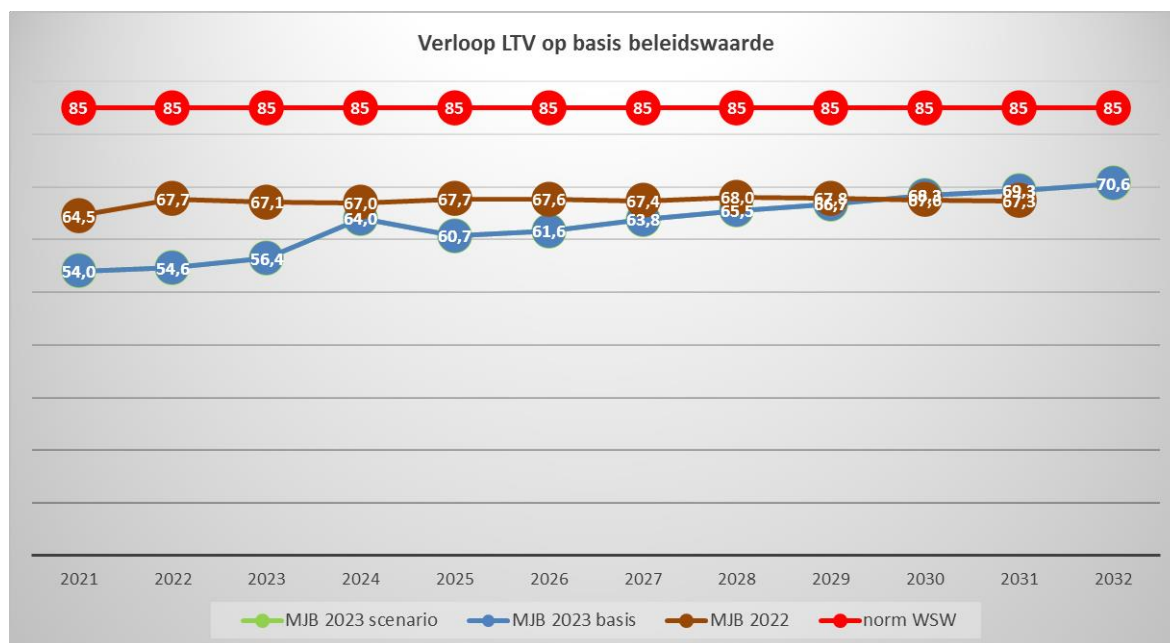
zijn geheel onrendabel. Als gevolg van het feit dat de beleidswaarde per ultimo 2021 tegen de verwachting in zeer sterk is toegenomen, is de uitgangspositie van de solvabiliteit verbeterd. Ondanks een dalend verloop komt de waarde eerst ultimo 2030 op het niveau van de voorgaande MJB 2022. De solvabiliteit blijft gedurende de periode 2022-2032 ruimschoots boven de minimaal door de Aw en WSW gestelde grenswaarde 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. Ter vergelijik zijn tevens de cijfers uit de MJB 2022 opgenomen. De nominale schuld wordt uitgedrukt in een percentage van de beleidswaarde.



Als gevolg van de ultimo 2021 meer dan verwachte stijging van de beleidswaarde is de uitgangspositie, zijnde de financieringsverhouding sterk verbeterd ten opzichte van de voorgaande MJB 2022. Als gevolg van de gestegen bouwkosten en inrekening van de kosten verduurzaming is de komende jaren aanvullende financiering nodig. De komende jaren neemt de LTV toe maar blijft nog binnen de door de Aw en WSW gestelde maximale grens van 85%.

Scenarioanalyses

Het jaarplan 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2032 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 2023 en meerjarenbegroting 2023-2032 passen binnen de financiële mogelijkheden c.q. de restrictieve ratio's zoals deze door het WSW en Aw worden gehanteerd en ook binnen de intern door Woonpalet gehanteerde normen waarbij rekening is gehouden met een 'vluchtstrook'.

Bij het samenstellen van de begroting voor 2023 en de meerjarenprognose 2023-2032 houden wij zoveel mogelijk rekening met de op dat moment bekend zijnde actuele economische ontwikkelingen en wijzigingen in het volkshuisvestingsbeleid van zowel de lokale overheid als de landelijke overheid. De meerjarenprognose wordt op deze wijze jaarlijks geactualiseerd. Over het algemeen geldt: hoe langer de horizon, hoe groter de onzekerheid. Zeker in het licht van deze onzekere tijd en moeilijk voorspelbare macro economische ontwikkelingen zullen de werkelijke uitkomsten naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de prognose, omdat de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen zoals hier is aangenomen.

Verder professionaliseren organisatie

Roerige tijden vragen om een stevige basis van waaruit wij ons werk doen.

Optimaliseren dienstverlening

In 2023 gaan we over naar een nieuw woonruimteverdeelportal. Verder ligt in de planning dat we ons proces huur opzeggen digitaliseren. We zijn daarin wel afhankelijk van de leverancier die overgaat naar nieuwe software. We onderzoeken in 2023 wat deze software ons kan bieden. In 2022 zijn we gestart met een Lean project voor het reparatieproces. In 2023 zullen we de verbeteringen die dit heeft opgeleverd in de praktijk gaan toepassen.

Openstelling kantoor

We bereiden ons erop voor begin 2023 ons kantoor in de ochtenduren weer open te stellen. In de achterliggende periode waren we gesloten voor spontaan bezoek en waren huurders en woningzoekenden welkom op afspraak. Omdat we persoonlijk contact belangrijk vinden, en de corona-najaarsgolf mee lijkt te vallen, openen we onze deuren vanaf begin volgend jaar weer in de ochtend.

Ondernemingsplan

In 2022 hebben we gewerkt aan ons nieuwe ondernemingsplan. We hebben input opgehaald bij belanghebbenden en verwerkt tot een concept plan op hoofdlijnen met als belangrijkste pijlers 'Passende woningen bouwen', 'Verduurzamen', 'Investeren in sociale duurzaamheid', 'Financiële continuïteit', 'Samenwerken' en 'Verder professionaliseren organisatie'. In 2023 krijgt het verder vorm en vindt de uitwerking, vaststelling en doorvertaling plaats.

Strategische samenwerking

In lijn met de aanbevelingen uit de visitatie 2022 en in het licht van de complexe volkshuisvestelijke opgaven zet Woonpalet in op intensivering van de samenwerking en netwerken binnen het sociale domein en met collega corporaties. We doen dit op thema's die zich hiervoor lenen, zoals energie-armoede en de thema's die voortvloeien uit de Nationale Prestatie-afspraken (onder andere nieuwbouw, verduurzaming). Bij het maken van de lokale prestatieafspraken zal meer wederkerigheid worden ingebouwd in lijn met de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen en hun actieradius.

Governance en risicomanagement

De Governancecode is het kader voor Woonpalet voor goed bestuur en toezicht. Hierin zijn de normen en waarden vastgelegd waar Woonpalet zich aan houdt en waaraan getoetst kan worden. De Governancecode gaat onder meer over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing.

In 2022 is de aandacht voor naleving van de Governancecode geïntensiveerd en zijn al een aantal stappen gezet om de governance binnen Woonpalet te versterken. Zo is onder meer de governance documentatie geactualiseerd, en is de werving gestart voor de inhuur van een bestuurssecretaris en een controller. De besluitvormingsprocessen zijn aangescherpt en de verslaglegging daarvan is op een hoger niveau gebracht. Er is een werkstructuur ingericht met aandacht voor een transparante informatie-uitwisseling met in- en externe toezichthouders, governance-jaaragenda en monitoring van (vervolg-)acties en gemaakte afspraken.

In 2023 is de focus gericht op het belang om de governance en het risicomanagement verder in te bedden in de organisatie en een integraal onderdeel te laten zijn van ons denken en handelen op alle niveau's binnen de organisatie.

Om de strategische doelstellingen te kunnen behalen en incidenten met belangrijke impact op Woonpalet te voorkomen, is een gezonde compliance cultuur van groot belang. De verdere implementatie in 2023 is er met name op gericht dat de regels op de juiste manier en op het juiste niveau in de organisatie worden toegepast en dat medewerkers erop voorbereid zijn om dat te doen.

De vaststelling van het nieuwe ondernemingsplan van Woonpalet begin 2023 is het aangrijpingspunt om de Strategische Risicokaart te herijken en zullen management en medewerkers gezamenlijk de risico-analyse op tactisch en operationeel niveau uitwerken. Deze risico-analyses, indicatoren en beheersmaatregelen worden gebruikt om de gesignaleerde risico's, trends en uitdagingen te verbinden met de besluitvorming, monitoring en verantwoording.

De rapportages uit de P&C-cyclus van Woonpalet (begroting, kwartaal of tertiaalrapportages, jaarrekening) worden hier in 2023 op aangepast.

Het interne controleplan 2022-2023 wordt uitgevoerd en hieruit voortvloeiende verbeterpunten zullen worden opgepakt.

Integriteit

In 2023 gaan we op zoek naar een nieuwe externe vertrouwenspersoon. Dit omdat onze huidige na tien jaar stopt in verband met haar leeftijd. Net als in andere jaren besteden we ook in 2023 op regelmatige basis aandacht aan integriteit. Onder andere aan de hand van de herijkte integriteitscode die we eind 2022 vaststellen.

Personeel

Woonpalet wil als werkgever goed voor haar mensen zorgen. De managers begeleiden en beoordelen hun medewerkers met zorg en aandacht, daarnaast kunnen medewerkers door middel van training en opleiding zichzelf verder ontwikkelen.

Periodiek worden er personeelsbijeenkomsten georganiseerd waar medewerkers worden bijgepraat over recente ontwikkelingen en belangrijke zaken die Woonpalet raken, soms in combinatie met een excursie of gezamenlijke activiteit. Intranet wordt gebruikt om medewerkers op belangrijke en/of interessante nieuwtjes te attenderen. In 2023 ligt er extra focus op aandacht voor de integriteitscode, het meldpunt integriteit en het aanwakkeren van alertheid op het gebied van cybersecurity.

In 2023 krijgen alle medewerkers een periodiek medisch onderzoek aangeboden.

Cybersecurity

De aanbevelingen van de uitgevoerde OSINT-scan zullen in 2023 worden uitgevoerd in samenwerking met externe ICT-partners (onder andere van de website, SaaS-applicaties en Hallo ICT).

Er zal een toets plaatsvinden op de actualiteit van de verleende autorisaties in de verschillende applicaties en systemen die gebruikt worden door Woonpalet.

Daarnaast worden er in 2023 acties ingezet om de security-awareness te prikkelen en iedereen alert te houden.

Telefonie

Uit een inventarisatie onder de medewerkers in 2022 bleek dat er een aantal hardnekkige klachten zijn over het gebruik en de werking van het telefoonsysteem. We zijn in gesprek met een tweetal leveranciers om de oorzaken hiervan te achterhalen en mogelijke oplossingsrichtingen te bepalen. In 2023 zal op basis van een plan van aanpak een aangepast (of vernieuwd) systeem worden geïmplementeerd.

Formatie

Bij het schrijven van dit jaarplan, is de werving voor de nieuwe directeur-bestuurder in een vergevorderd stadium. We verwachten de nieuwe directeur-bestuurder in 2023 welkom te heten.

Om de steeds groter wordende uitdagingen op het gebied van nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming goed aan te kunnen, hebben we in 2022 de werving van een projectleider Vastgoed gestart met aandachtsgebied Duurzaamheid. De nieuwe samenstelling van de afdeling zal in 2023 verder vorm krijgen. In 2023 werven we een sociaal wijkbeheerder. Iemand die de ogen en oren in de wijk is. Naast het opmerken van technische zaken, heeft deze medewerker aandacht voor tuinonderhoud, voor de leefomgeving, maar ook voor psycho-sociale aspecten en het signaleren van eenzaamheid.

Raad van commissarissen

Woonpalet heeft een raad van commissarissen. Bij het schrijven van dit jaarplan is het commissariaat van één lid vacant. Per 31 december 2022 is de samenstelling als volgt.

naam	Functie	Deskundigheid
Dhr. J-G Hofland	voorzitter	Financiën
Mw. S. Boot	vice-voorzitter*	Vastgoed/Juridisch
Dhr. H. Voerman	lid*	Volkshuisvesting
Mw. Wiskerke-Hulshof	lid	Bestuurlijk/sociaal maatschappelijk

* op voordracht van huurders

Bijlage 1: doorrekening 'wat als' scenario's

Scenarioanalyses

Het jaarplan 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2032 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 en de LTV zichtbaar in vergelijking met de basis (reguliere) meerjarenbegroting. De solvabiliteit en LTV zijn hierbij gebaseerd op basis van beleidswaarde.

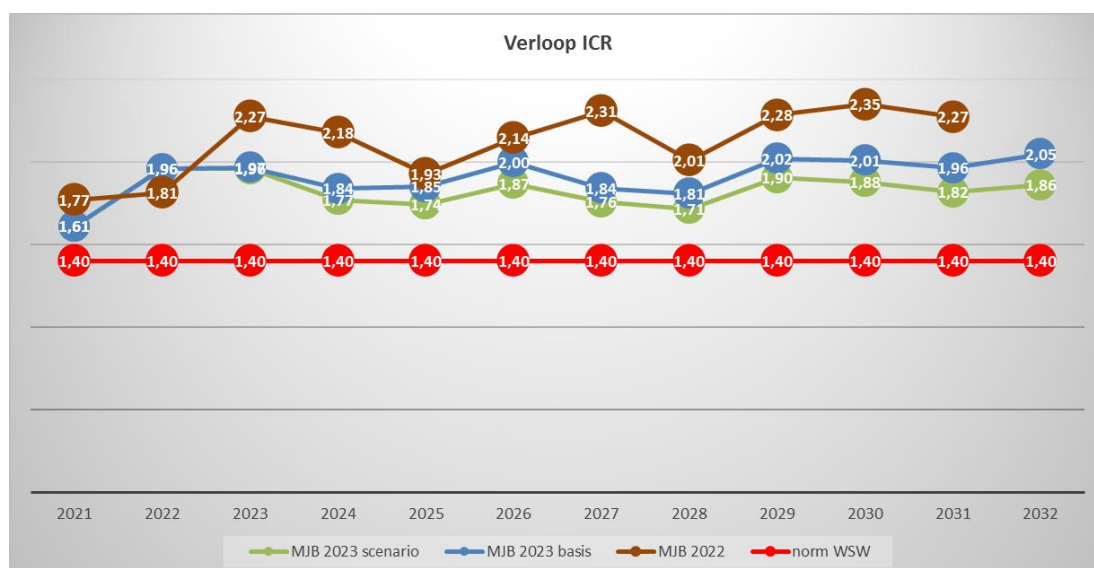
Gezien de toenemende onzekerheid in de macro economische ontwikkelingen achten wij het met name relevant om inzicht te hebben in het effect op de meerjarenbegroting van scenario's waarin de economische ontwikkelingen anders lopen dan verwacht. We kijken hierbij naar ontwikkeling van inflatie, bouwkosten en rente die negatiever zijn dan verondersteld in de vast te stellen basis begroting.

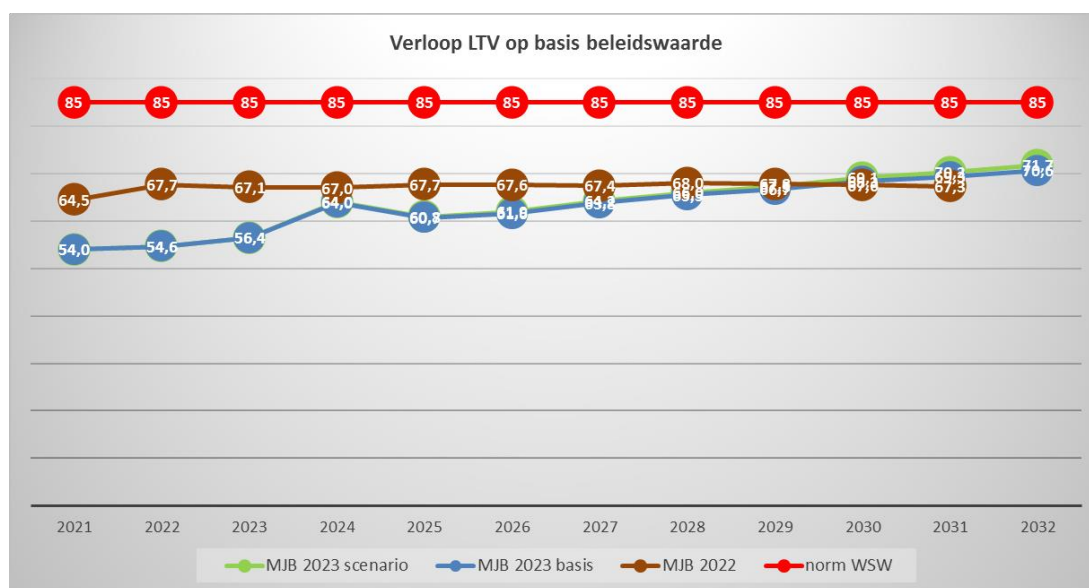
In de basis meerjarenbegroting gaan we uit van de economische parameters zoals deze zijn opgenomen in de Leidraad dPi 2022. De Leidraad is op 26 juli 2022 gepubliceerd door de Aw. Voorheen betrof deze Leidraad een gezamenlijke publicatie van zowel de Aw als het WSW. Opmerkelijk is dat het WSW, als toezichthouder op de financiële sector, zich heeft teruggetrokken en dit niet langer ziet als een taak van het WSW. Daarnaast is het van de Aw een gemiste kans om gezien de economische ontwikkelingen, geen actuele versie uit te brengen.

De volgende scenario's (in afwijking van de Leidraad) zijn doorberekend:

1. Scenario met een stijging van de rente met 1% over de periode 2022-2026. Vanaf 2027 blijft de rente op het niveau van het basisscenario (Leidraad dPi 2022) verhoogd met 0,5%.

Percentage (%)	MJB	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rente 10 jaars geborgd	2022 scenario	3,45	3,30	3,20	3,15	3,15	2,65
	2022 basis	2,45	2,30	2,20	2,15	2,15	2,15

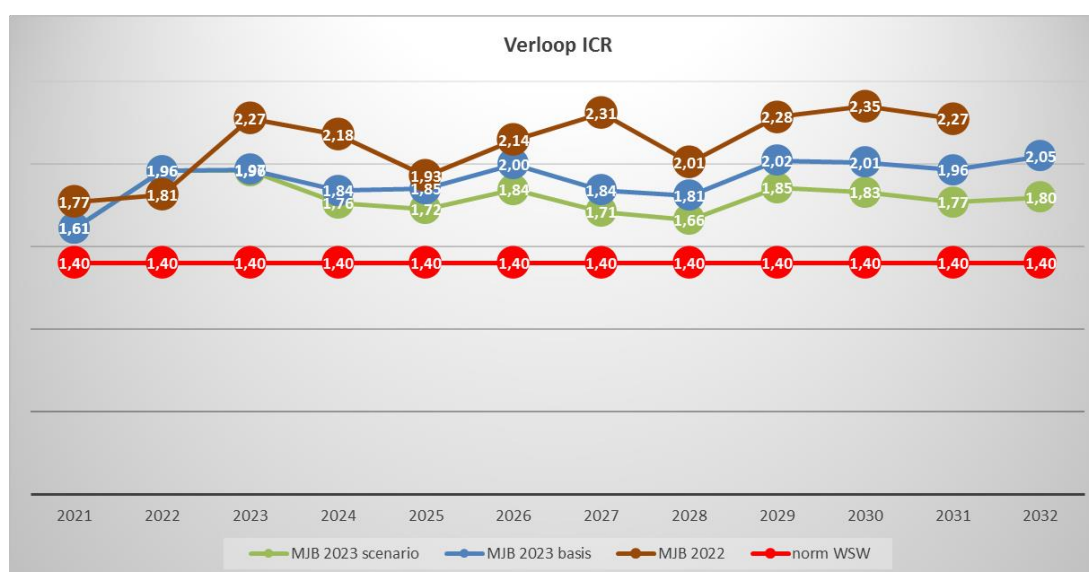


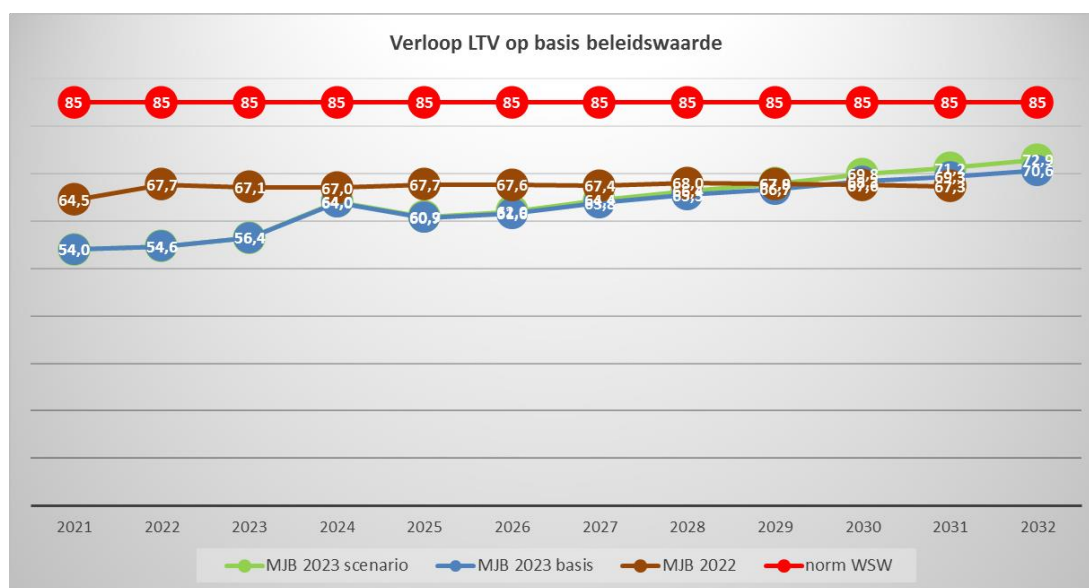


Een stijging van de rente heeft een direct en aanzienlijk effect op de ICR. Het verhoogde investeringsniveau (nieuwbouw en verduurzaming) leidt tot een toegenomen financieringsvraag. Als gevolg hiervan neemt de gevoeligheid voor renteschommelingen toe welke door de verlaging van de renteaftrek (ATAD) niet wordt gedempt door de VPB belastingdruk. De ratio's blijven nog binnen de door Aw en WSW gestelde grensnormen.

- Voorgaand scenario met een toename van de bouwkostenindex. Over de periode 2023-2026 houden we rekening met een verhoogd niveau van de bouwkostenindex op van basis +1,0%.

Percentage (%)	MJB	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Bouwkosten-stijging	2022 scenario	8,00	5,50	2,40	3,10	3,00	2,20
	2022 basis	8,00	4,50	1,40	2,10	2,00	2,20



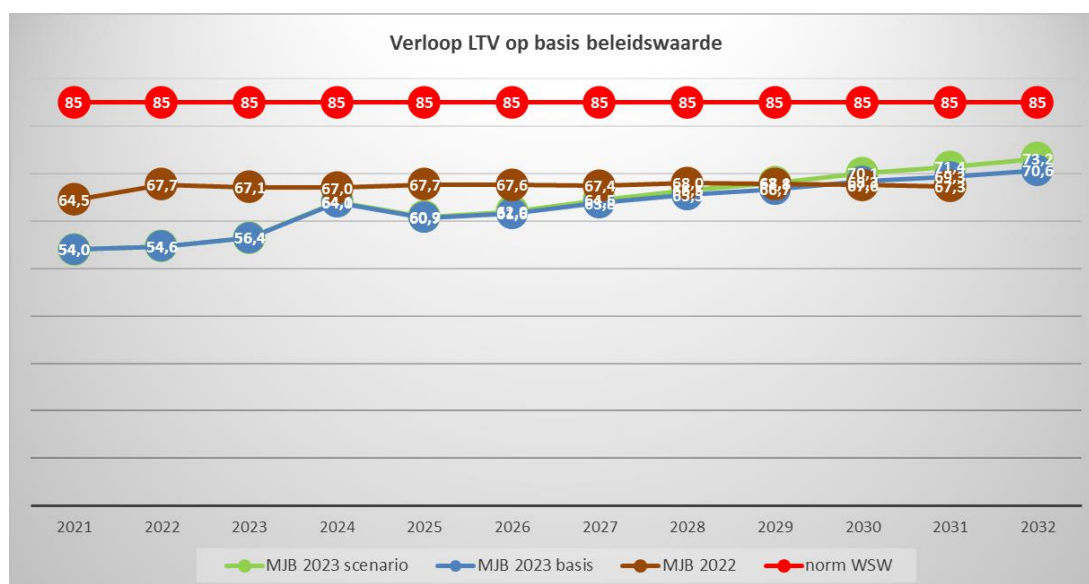
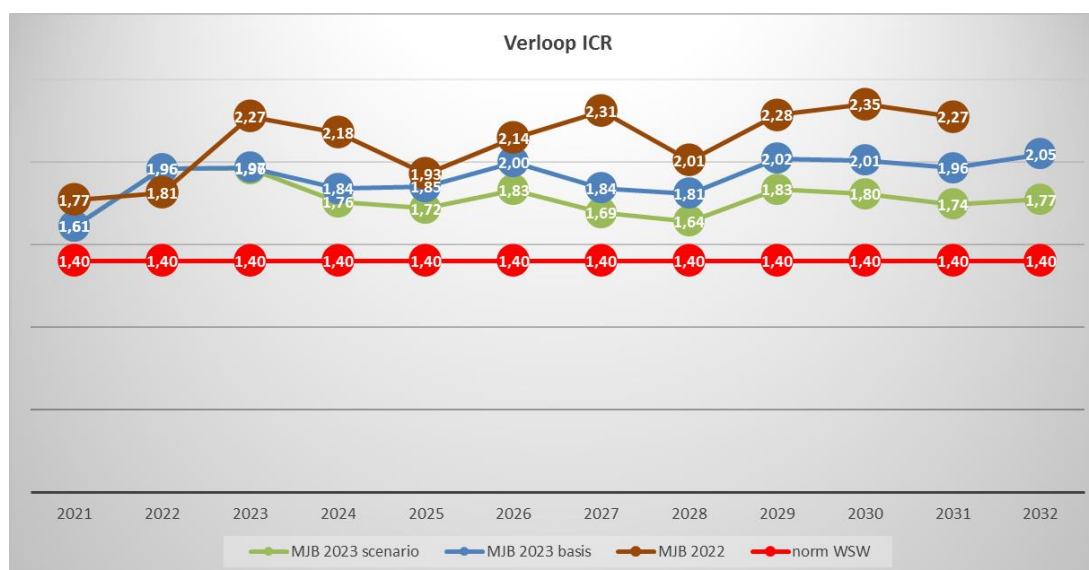


Als gevolg van de ingerekende stijging van de bouwkostenindex stijgt de financieringsbehoefte en de hiermee samenhangende rentelasten. Daarnaast ontstaat een extra druk op de operationele kasstroom omdat als gevolg van de stijging van de bouwkostenindex tevens de jaarlijkse kosten van onderhoud toenemen. De ratio's blijven nog binnen de door Aw en WSW gestelde grensnormen.

- Voorgaand scenario met een verhoging van loonontwikkeling en prijsinflatie. Over de periode 2023-2026 ligt de ontwikkeling van de prijsinflatie en loonstijging op niveau basis +1,00%.

Percentage (%)	MJB	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	2022 scenario	8,00	4,20	2,40	1,70	1,30	1,40
	2022 basis	8,00	4,20	2,40	1,70	1,30	1,40

Percentage (%)	MJB	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loonstijging	2022 scenario	2,80	3,90	2,90	2,20	1,90	2,00
	2022 basis	2,80	3,90	2,90	2,20	1,90	2,00

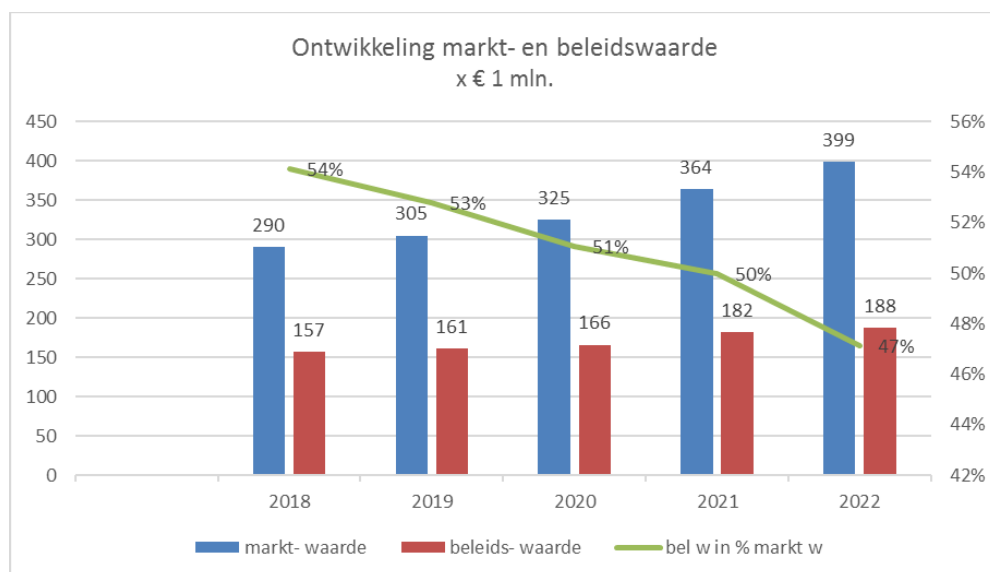


De ingerekende prijsinflatie en loonontwikkeling vindt zijn weerslag in een toename van de beheerkosten en zakelijke lasten. De invloed op de ICR en LTV is echter gering.

Zoals gezien hebben de voorgaande scenario's voornamelijk een effect op de ICR. Met name het effect van een wijziging in het renteniveau is significant en toont de hoge mate van rentegevoeligheid aan bij een oplopende financieringsbehoefte.

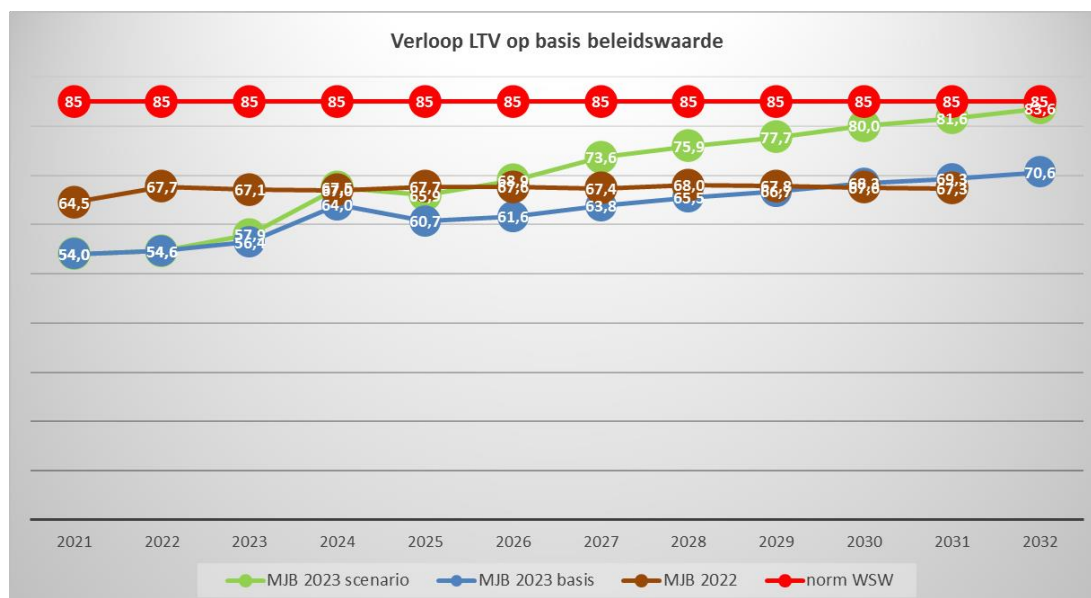
- In dit scenario richten we ons op de ontwikkeling van de beleidswaarde welke bepalend is voor de LTV. De beleidswaarde van het bezit in relatie tot de leningschuld geeft immers de financieringsruimte weer voor toekomstige investeringen in nieuwbouw en/of investeringen in woningverbetering/verduurzaming. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde door het inrekenen van eigen corporatiebeleid. De beleidswaarde wijzigt echter ook als gevolg van ontwikkelingen in de (woning)markt en dus los van eventueel gewijzigd corporatiebeleid. Met name de gehanteerde marktconforme disconteringsvoet speelt hierin een belangrijke rol. Hieronder hebben we het

verloop (inclusief mutaties in het bezit) van zowel de marktwaarde als de beleidswaarde weergeven.



In dit scenario gaan we er van uit dat de afkoeling op de woningmarkt doorwerkt in de marktwaarde en in het verlengde hiervan de beleidswaarde. De correctie op het basis scenario bedraagt +/-3,0% op jaarbasis.

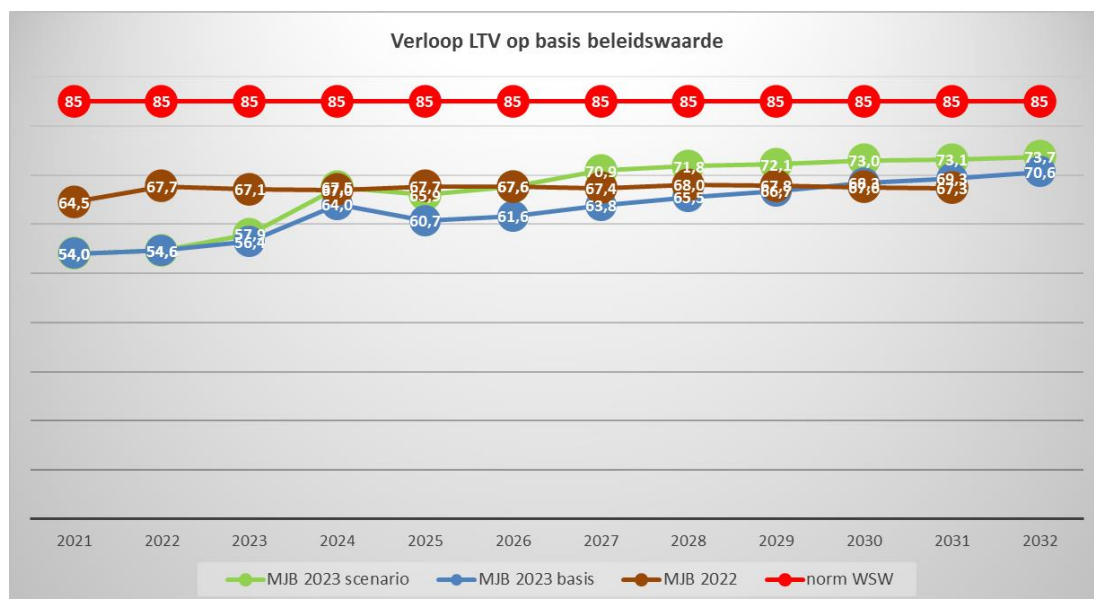
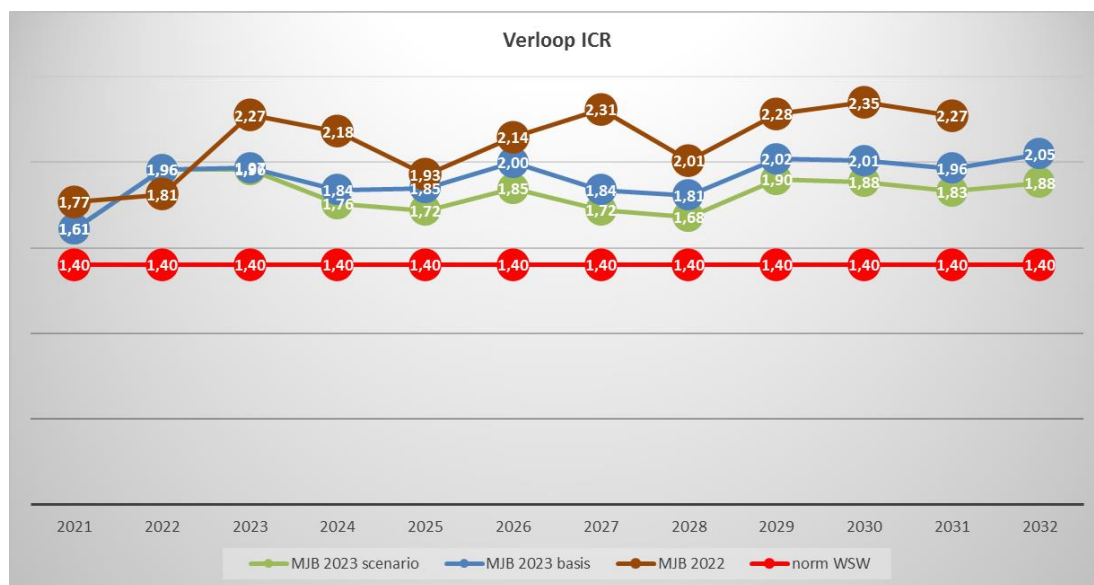
Percentage (%)	MJB	2023	2024	2025	2026	2027
Ontwikkeling beleidswaarde	2022 scenario	-2,20	-1,10	-2,10	-2,80	-3,20
	2022 basis	0,80	1,90	0,90	0,20	-0,20



De daling van de beleidswaarde heeft geen effect op de ICR maar wel een significant effect op de LTV. Bij ongewijzigd beleid gaan we in 2028 door de intern gehanteerde (rekening houdende met een 'vluchtstrook') norm van 75%. Bij ongewijzigd corporatiebeleid zien we dat een daling van de marktwaarde grote gevolgen heeft voor de beleidswaarde van ons bezit en dientengevolge onze financieringsruimte.

5. In dit laatste scenario passen we ons corporatiebeleid aan om binnen de LTV norm van maximaal 75% te blijven. De sturingsmogelijkheden bestaan voornamelijk uit het verlagen van de voorgenomen nieuwbouwproductie en/of verhogen van de verkoop van bestaande huurwoningen. We beperken de nieuwbouwproductie vanaf 2026 tot 20 woningen op jaarbasis.

Nieuwbouw (aantal woningen)	2022	2023	2024	2025	2026	Vanaf 2027
Aantal woningen basis	38	0	43	60	30	30
Aantal woningen scenario	38	0	43	60	20	20



Het naar beneden bijstellen van de nieuwbouwproductie vanaf 2026 van 30 naar 20 woningen op jaarbasis sorteert het beoogde effect. De verminderde financieringsbehoefte en lagere rentelasten zorgen voor een lichte verbetering van de ICR. Daarnaast zien we

vanaf 2026 een afvlakkend verloop van de LTV welke tot en met 2032 binnen onze grenswaarde van 75% blijft.

Conclusie

De scenarioanalyse heeft aangetoond dat Woonpalet met name risico's loopt ten aanzien van de ontwikkeling van het renteniveau op de kapitaalmarkt (ICR) en de ontwikkeling van de marktwaarde en in het verlengde hiervan de beleidswaarde (LTV). Woonpalet zal deze ontwikkelingen strak monitoren en indien daartoe aanleiding is het beleid en ambitieniveau op (des)investeringen bijstellen.

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

BALANS (x €. 1.000,-)	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032
ACTIVA										
Vaste activa										
<u>Materiele vaste activa</u>										
Marktwaaarde sociaal vastgoed	402.833	430.251	439.528	450.876	460.971	465.442	470.274	475.239	480.339	485.798
Zaken tdv de exploitatie	2.100	1.999	1.908	1.839	1.756	1.687	1.617	1.548	1.498	1.428
	404.933	432.251	441.436	452.715	462.727	467.128	471.891	476.787	481.837	487.226
Vastgoedbeleggingen										
Commercieel vastgoed	11.450	11.450	11.450	11.450	11.450	11.450	11.450	11.450	11.450	11.450
<u>Financiële vaste activa</u>										
Belastinglatenties (leningen o/g)	240	214	187	162	141	120	100	81	62	50
Vlottende activa										
<u>Vorderingen</u>	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
<u>Liquide middelen</u>	876	341	1.574	613	486	565	488	1.050	864	857
Totaal activa	417.725	444.480	454.872	465.165	475.028	479.488	484.154	489.592	494.437	499.807

BALANS (x €. 1.000,-)	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030	Begroting 2031	Begroting 2032
PASSIVA										
Eigen vermogen	308.397	323.023	332.763	341.051	345.893	345.827	346.969	347.387	349.455	353.527
Voorzieningen										
Voorziening onrendabele investingen	4.446	0	2.184	2.229	2.273	2.322	2.369	2.416	2.464	0
Langlopende schulden	102.361	118.939	117.416	119.394	124.371	128.848	132.325	137.302	140.278	144.255
Kortlopende schulden										
Schulden aan leveranciers	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
Belastingen en premies	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
Overlopende passiva	1.841	1.838	1.829	1.811	1.811	1.811	1.811	1.807	1.559	1.345
Totaal passiva	417.725	444.480	454.872	465.165	475.028	479.488	484.154	489.592	494.437	499.807

W- en V rekening (x € 1.000,-)	Meerjarenbegroting 2023-2032									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bedrijfsopbrengsten										
Huren	16.183	16.573	17.246	17.952	18.393	18.882	19.450	20.037	20.639	21.262
Opbrengsten servicecontracten	322	335	343	349	354	359	363	369	374	379
Opbrengst zonnepanelen via SK	75	128	161	194	222	252	274	297	338	338
Netto verkoopresultaat vastgoedport.	701	644	629	634	588	614	593	641	689	647
Geactiveerde productie eigen bedrijf	55	142	9	60	60	60	60	60	60	60
Opbrengst erfpacht KGK	118	133	147	157	166	174	182	188	193	197
Overige bedrijfsopbrengsten	283	286	288	290	292	294	296	298	300	302
Som bedrijfsopbrengsten	17.737	18.242	18.823	19.636	20.075	20.635	21.218	21.889	22.593	23.185
Bedrijfslasten										
Afschrijving	142	106	97	95	88	75	75	75	75	75
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-8.774	-13.331	-10.066	-7.287	-5.722	0	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen	6.948	2.322	4.001	3.347	4.518	3.706	3.404	4.326	3.012	1.059
Salarissen (incl inhuur personeel)	1.356	1.369	1.333	1.367	1.394	1.430	1.461	1.494	1.529	1.561
Sociale lasten	157	162	166	170	174	178	183	187	191	195
Pensioenpremie	157	162	166	170	174	178	183	187	191	195
Dagelijks onderhoud	1.141	1.187	1.201	1.224	1.246	1.271	1.296	1.322	1.348	1.375
Planmatig onderhoud	3.502	3.955	4.171	3.787	5.230	5.774	4.896	5.003	4.977	5.847
Bijdrage VvE's POH	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Leefbaarheid	51	28	28	29	30	30	31	31	32	33
Lasten servicecontracten	326	339	347	353	358	363	371	378	386	393
Sanerings- en obligoheffing	163	169	197	193	198	0	0	0	0	0
Beheerkosten	2.134	1.999	2.061	2.288	2.174	2.203	2.285	2.318	2.565	2.379
Som bedrijfslasten	7.364	-1.474	3.764	5.796	9.922	15.269	14.244	15.381	14.367	13.172
Exploitatieresultaat voor rente	10.372	19.716	15.059	13.840	10.153	5.366	6.973	6.508	8.226	10.012
Rentelasten (bestaand)	3.258	3.511	3.678	3.726	3.670	3.770	3.896	4.072	4.067	3.869
Amortisatie agio Vestialening	-22	-22	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
Rentebaten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jaarresultaat voor belastingen	7.136	16.228	11.404	10.137	6.506	1.619	3.100	2.460	4.183	6.167
Belastinglast (acute VPB+mut bel lat)	1.556	1.602	1.664	1.850	1.665	1.685	1.958	2.042	2.115	2.095
Jaarresultaat na belastingen	5.580	14.625	9.739	8.287	4.841	-66	1.142	418	2.068	4.072

Kasstroomoverzicht										
MJB 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Huren	16.183	16.573	17.246	17.952	18.393	18.882	19.450	20.037	20.639	21.262
Vergoedingen	397	463	504	544	576	611	638	666	711	716
Opbrengst erfpacht	118	133	147	157	166	174	182	188	193	197
Overige opbrengsten	283	286	288	290	292	294	296	298	300	302
Saldo inkomend	16.981	17.456	18.185	18.942	19.427	19.961	20.565	21.188	21.844	22.478
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personeelskosten	1.671	1.693	1.666	1.707	1.743	1.787	1.827	1.868	1.912	1.952
Onderhoudskosten	4.704	5.201	5.433	5.071	6.536	7.105	6.252	6.385	6.385	7.282
Saneringsbijdrage/obligoheffing	163	168	197	192	197	0	0	0	0	0
Bedrijfslasten	2.510	2.366	2.437	2.670	2.562	2.596	2.687	2.728	2.982	2.805
Vennootschapsbelasting	1.528	1.575	1.638	1.824	1.643	1.664	1.938	2.022	2.096	2.083
Saldo uitgaand	10.577	11.004	11.370	11.465	12.681	13.152	12.703	13.002	13.375	14.121
Saldo kasstroom (vóór rente)	6.404	6.452	6.815	7.477	6.746	6.808	7.862	8.186	8.469	8.357
Rentelasten	3.258	3.511	3.678	3.726	3.670	3.770	3.896	4.072	4.067	3.869
Rentelasten mutatie trans	0	3	9	18	0	0	0	4	248	214
Saldo kasstroom (na rente)	3.145	2.938	3.128	3.734	3.076	3.039	3.966	4.110	4.154	4.274
ICR_MJB 2023	1,97	1,84	1,85	2,00	1,84	1,81	2,02	2,01	1,96	2,05