

Onstuimig weer

Jaarplan Woonpalet 2024

Inhoudsopgave

Welkom	p. 3
2024 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. 18
Financiële continuïteit	p. 21
Verder professionaliseren organisatie	p. 35
Bijlage 1: Doorrekening 'wat als' scenario's	p. 40
Bijlage 2: Meerjarenperspectief: balans, winst-en-verliesrekening en operationele kasstromen	p. 45
Bijlage 3: Risico's en onzekerheden	p. 48

Welkom

Over het weer raken we nooit uitgepraat, want 'niets is zo veranderlijk als het weer'. Een vergelijk met de volkshuisvesting is snel gemaakt. Omstandigheden veranderen, (financiële) mogelijkheden veranderen en wetten en regels veranderen. Wat niet verandert, is onze opgave. En dat is werken aan betaalbaar, duurzaam en goed wonen. Daar doen we het voor. Hoe onstuimig het buiten dan ook is.

Onstuimige omstandigheden 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 2024 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.

2024 in een notendop

Passende woningen bouwen. In 2024 leveren we twee nieuwbouwprojecten op, te weten Mosselhof, goed voor 11 sociale huurappartementen, en De Zoeker en De Verwachting, twee appartementencomplexen met elk 16 sociale huurappartementen. Daarnaast werken we aan de voorbereiding van de nieuwbouw van 47 woningen in Havenkwartier, met een mogelijke start eind 2024.

Verduurzamen. Voor 2024 reserveren we een investeringsbudget van circa € 4,067 miljoen 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.

Investeren in sociale duurzaamheid. We pakken onze rol in de projectgroep Zeewolde Samen die zich - onder regie van de gemeente - inspant voor het signaleren en proberen te voorkomen van eenzaamheid. Bij de voorbereidingen van de bouw van een woonzorgcomplex in Havenkwartier, zetten we in op het ontwikkelen van een ontmoetingsruimte, ook in het kader van het tegengaan van eenzaamheid. We continueren ons woonmaatschappelijk werk achter de voordeur waarin onze in 2023 aangestelde sociaal wijkbeheerder een belangrijke taak heeft. In 2024 laten we een leefbaarheidsonderzoek uitvoeren. Ook onderzoeken we met de gemeente of en hoe de voorzieningenwijzer onze huurders kan helpen bij het aanvragen van de toeslagen waarop ze recht hebben.

Betaalbare woningen. Voor 2024 gaan we uit van een huurverhoging gebaseerd op een huursomstijging van inflatie minus 0,5%. We stellen twee woningen met voorrang beschikbaar voor toewijzen aan onderwijzers. Dit naar aanleiding van een noodkreet vanuit de schoolbesturen die aangeven moeite te hebben onderwijzend personeel aan te trekken en te behouden.

Samen met huurders en andere stakeholders. Samen met de jongeren die wonen aan Koraal, gaan we voor het realiseren van een geveltuintje aldaar dat Woonpalet aanbiedt en de jongeren onderhouden. Wat de samenwerking met collega-corporaties betreft, voorzien we een verschuiving naar de partijen op de Noord Veluwe. Dit omdat de gemeente op Sociaal Domein ook die nieuwe focus heeft. Samen met de maatschappelijke partijen evalueren we in 2024 het actieplan Woonoverlast.

Financiële continuïteit. Op basis van de Nationale Prestatieafspraken en lokale prestatieafspraken, bepaalden we onze ambities op het vlak van het bouwen, onderhouden en verduurzamen van betaalbare woningen. We verhogen het aantal te verkopen wonen in 2024 van tien naar twintig per jaar om zo onze financiële armslag te vergroten. Onze - in de meerjarenbegroting ingerekende activiteiten - achten we vooralsnog realistisch. Onze prioriteit is met name gelegen in het in stand houden van ons bezit.

Verder professionaliseren organisatie. In 2024 concentreren we ons op het verder inbedden van de governance en het risicomanagement in de organisatie. Zo investeren we in een gezonde compliance cultuur. Verder besteden we in 2024 extra aandacht aan het onderwerp fraude en integriteit en het aanwakkeren van alertheid op het gebied van cybersecurity. Ook het verder optimaliseren en digitaliseren van klantprocessen is een voorbeeld van hoe we in 2024 onze organisatie professionaliseren.

Context

Woonpalet beheert ruim 2.000 woningen en daarnaast ook maatschappelijk onroerend goed en een aantal garages en bedrijfsruimten. Ook hebben we nog circa 80 erfpacht-constructies¹ in de boeken staan. We verkochten de afgelopen jaren ongeveer 10 bestaande huurwoningen, per 2024 wordt dat aantal verhoogd naar 20.

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, uitstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, bewoners uit de tussenvoorziening de Komeet en urgentiehouders. We richten ons primair op mensen met een jaarinkomen tot € 48.625,-, maar ook voor de huishoudens met een inkomen tussen de € 48.625,- en € 60.000,-² 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 op de koopmarkt moeilijk aan bod komt.

Ons werkgebied

Het afgelopen jaar is de koopmarkt iets afgekoeld. De gekte van het met enorme bedragen overbieden is afgenomen. Ook in Zeewolde is de markt iets minder oververhit. Hoewel er bij sommige woningen nog wel overboden wordt. Dat geldt ook voor de sociale huurwoningen die Woonpalet verkoopt. Deze worden nog altijd boven de taxatiewaarde verkocht, maar over het algemeen niet meer met enorme bedragen. De rente is het afgelopen jaar verder gestegen naar ongeveer 4%, waardoor de leencapaciteit is afgenomen. De vraag naar koop- en huurwoningen blijft nog steeds hoog en het aanbod beperkt. De wachttijd voor een huurwoning ligt gemiddeld op 4,5 jaar.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld. Hierin worden de grote opgaven op landelijk gebied benoemd. Belangrijkste thema's zijn verdubbeling nieuwbouw, versnelde verduurzaming, impuls op leefbaarheid en forse huurmatiging/investeren in betaalbaarheid. De opgaven tot 2030 op deze thema's zijn realiseerbaar, omdat de investeringscapaciteit van corporaties toe is genomen als gevolg van het vervallen van de Verhuurdersheffing.

Woondeal

In 2023 hebben we als ZUND regio in de Flevolandse woondeal onze bijdrage aan de nieuwbouwopgave tot 2030 concreet gemaakt. Ons aandeel in de Flevolandse woondeal zal 320 woningen zijn. Om te komen tot dit aantal hebben we onder andere gebruikgemaakt van het Woningmarktonderzoek Noord Veluwe dat medio 2022 is afgerond en de gemeentelijke woonvisie. Het woningmarkt onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau KAW 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

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

² Bij het schrijven van dit jaarplan hebben we de MG Circulaire 2024 nog niet ontvangen. Alle in dit jaarplan genoemde huurprijs- en inkomensgrenzen hebben dan ook prijspeil 2023.

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,-.

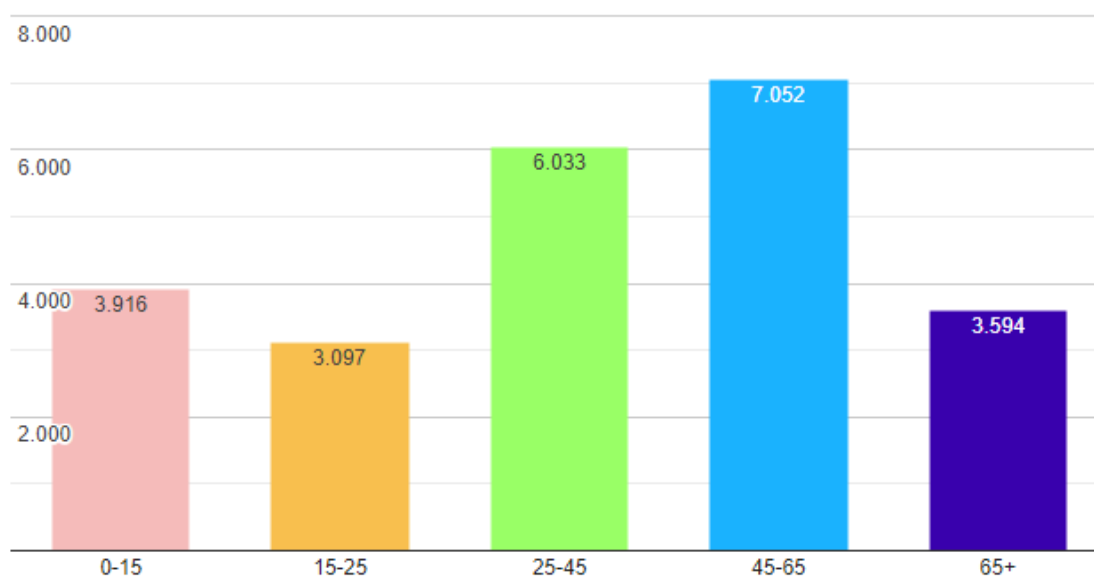
Ouderen stromen niet door, omdat er geen woningen zijn die aan hun wensen voldoen en de hoge prijzen werken ook niet mee. De juiste producten met een gunstige prijs moeten worden toegevoegd. Het moet voor de oudere niet voelen als een stap terug. Vergrijzing zal gelet op de specifieke bevolkingsopbouw extra toenemen. Wie bouwt voor ouderen moet rekening houden met scheiden van wonen en zorg, dus zijn 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.'

De komende jaren wordt 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.

In 2023 hebben we onder begeleiding van Finance ideas ons portefeuillebeleid geactualiseerd. We hebben daarin een nieuwbouwprogramma opgenomen van 30 woningen per jaar. Over de periode 2022 – 2030 voegen we dan 291 woningen toe. Daarmee benaderen we het aantal van 320 woningen dat volgt uit het woningmarktonderzoek en we hebben opgenomen in de woondeal.

Onderstaande figuur laat zien dat de groep 45 - 65 jaar is oververtegenwoordigd en de leeftijdsgroep 15 – 25 jaar het minst vertegenwoordigd is in absolute aantallen.

Inwoners naar leeftijd in de gemeente Zeewolde [↗](#)

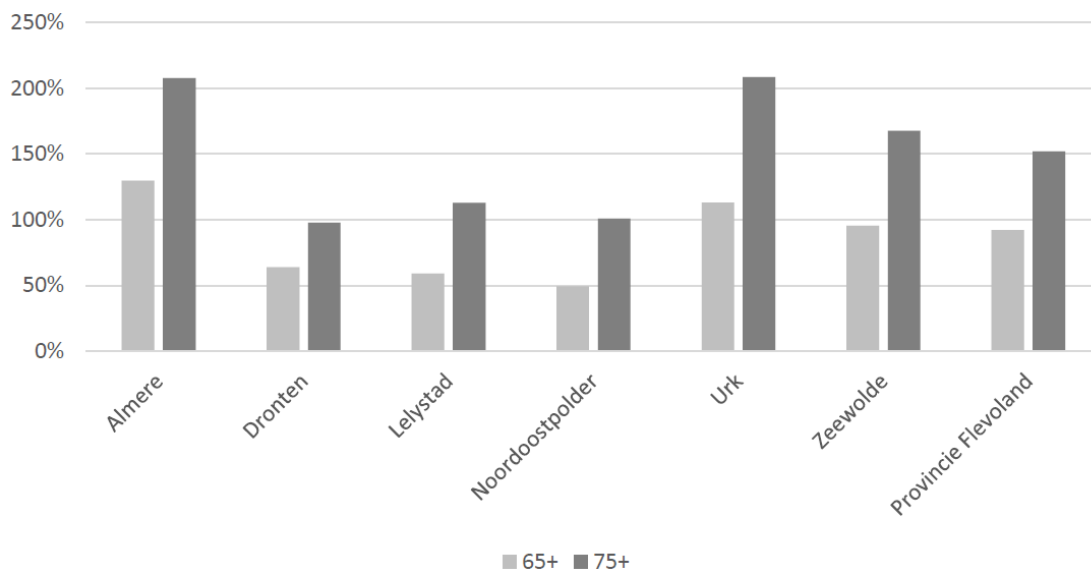


Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2023 per leeftijdsgroep.

Bron: [Allecijfers.nl](https://allecijfers.nl)

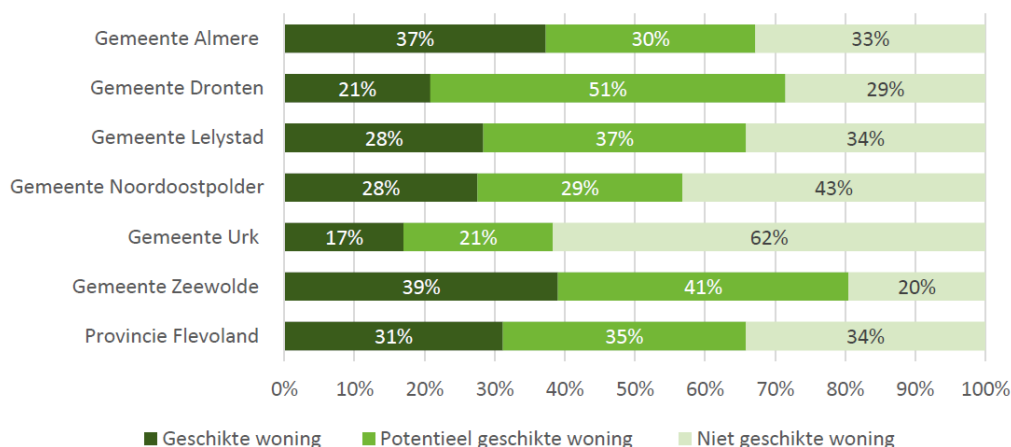
De bevolking kenmerkt zich in zijn algemeenheid door veel jonge gezinnen. Het aantal 65+ inwoners neemt verder toe. We zullen de tweede generatie Zeewoldenaren aan Zeewolde

moeten binden door voldoende woningen bij te bouwen. Deze groep zal ook in de toekomst nog goed vertegenwoordigd zijn, maar we moesten ons de komende jaren ook voorbereiden op meer ouderen en toenemende zorgvraag. In onderstaande figuur de relatieve ontwikkeling van het aantal 65-plushuishoudens en 75-plushuishoudens van de gemeenten in Flevoland over de periode 2020 tot 2040.



Bron: Onderzoek Wonen en Zorg Companen 2023

Vooral wanneer de huidige woningvoorraad ongeschikt is voor ouderen, ligt het voor de hand levensloopgeschikte woningen te bouwen. In Zeewolde is dat minder aan de orde, omdat het grootste deel van de woningvoorraad al (potentieel) levensloopgeschikt is voor de alleenstaande 75-plusser.



Bron: CBS Microdata.

Woningtoewijzing

Vanaf 1 januari 2024 gelden nieuwe inkomensgrenzen. De huidige inkomensgrens voor de primaire doelgroep ligt op € 44.035,- voor meerpersoonshuishoudens en voor eenpersoonshuishoudens op € 48.625,-.

In de prestatieafspraken hebben we voor 2024 vastgelegd dat we afwijken van de wettelijke regeling van het verplicht in 92,5% van de gevallen toewijzen aan de doelgroep. Dit doen we om ruimte te creëren om in 2024 bij twee nieuwbouwcomplexen een deel van

de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Zodoende houden we voor 2024 een verhouding aan van 85% en 15%. Dat wil zeggen dat we 85% van het beschikbare aanbod toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen van maximaal € 40.765,- en voor meerpersoonshuishoudens is dat een maximum inkomen van € 45.015,-. We gebruiken 15% voor huisvesting van onder andere de middeninkomens (€ 45.000,- en € 60.000,-) en bijzondere situaties.

De Alliantie heeft 76 sociale huurwoningen in de Polderwijk in eigendom. Woonpalet zorgt bij een mutatie van deze woningen dat er een nieuwe huurder wordt gevonden. Ook de toewijzing van de 18 huurappartementen 'Pionier' die Woningstichting Nijkerk in het centrum van Zeewolde ontwikkelde, verloopt via ons. De Alliantie ondertekent voor 2024 met de gemeente, HBZ en Woonpalet mede de prestatieafspraken. Bij de monitoring van de afspraken zijn zij voortaan dan ook een partij.

Passend toewijzen

Het is verplicht voor sociale verhuurder om van alle nieuwe verhuringen 95% passend toe te wijzen. Dat wil zeggen dat de huurprijs van de huishoudens met een inkomen tot circa € 25.000,- voor eenpersoonshuishoudens en circa € 34.000,- voor twee- en meerpersoonshuishoudens 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 een kandidaat inderdaad huurtoeslaggerechtigd is of niet.

Sinds 1 januari 2022 is er een uitzondering voor ouderen met vermogen. Als het vermogen hoger is dan € 127.582,- (eenpersoonshuishouden) of € 161.329,- (meerpersoonshuishouden) dan mag de corporatie diegene ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens. Uit onderzoek van Aedes blijkt dat deze specifieke doelgroep - gelet op de woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte - bereid is om een iets hogere huur te betalen voor een sociale huurwoning.

Betaalbaarheid

In 2023 verlaagden we de huren van 850 huishoudens naar € 575,- per maand. Door de regels voor passend toewijzen is bij nieuwe verhuringen de betaalbaarheid geborgd. We toppen hierbij de huurprijs af op de aftoppingsgrens bij huurders die op basis van hun inkomen voor huurtoeslag in aanmerking komen. 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.

Gevolgen huurverlaging naar € 575,-

Het verlagen van de huren naar € 575,- leverde Woonpalet op jaarbasis € 720.000,- minder aan huurinkomsten op. De huurstijging van 2% bij de overige huurders compenseerde slechts een klein deel. In totaal zijn de huurinkomsten met ongeveer € 350.000,- op jaarbasis gedaald.

Huurverhoging 2024

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat de huursomstijging gebaseerd is op de gemiddelde CAO loonstijging minus 0,5%. We gaan voor 2024 uit van een huursomstijging van 5,1% (5,6% minus 0,5%). De maximale huurverhoging op woningniveau ligt op de gemiddelde CAO loonstijging van 5,6%. Aangezien de huurprijs van de huurders waarvan de huurprijs verlaagd is naar € 575,- niet verder mag stijgen, passen we – bij doorrekeningen - bij deze woningen een indexatie toe gebaseerd op het percentage van de gemiddelde huursomstijging. De ruimte om verder te differentiëren op basis van prijs/kwaliteitverhouding wordt daarmee beperkt.

Toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor 2024 passen we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. In 2023 hebben we de inkomensafhankelijke huurverhoging voor het eerst sinds 2019 weer toegepast. In 2023 kwamen er 170 huurders in aanmerking voor een inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij we de huurprijs van de middeninkomens met € 35,- per maand verhoogden en bij de hoge inkomen met € 70,- per maand. Voor 2024 houden we dezelfde bedragen aan.

Huurbeleid

We houden voor 2024 rekening met een mutatiegraad van 7,0%. We hebben deze naar beneden bijgesteld gelet op de ervaringen van afgelopen jaar. Ook wegen we de verwachting mee dat het hebben verlaagd van de huren een remmend effect heeft op de doorstroming. Verder houden we rekening met 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

Op basis van het geactualiseerde portefeuillebeleid hebben we de doelstelling voor woningverkoop verhoogd naar twintig woningen per jaar. Om dit doel te bereiken is het nodig om de verkooppoule te vergroten. We voegen dan ook circa 100 woningen hieraan toe. 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. De prijzen blijven onverminderd hoog. De gekte van het enorme overbieden behoort tot het verleden, maar er wordt nog steeds boven de vraagprijs verkocht. We verwachten dat de verkoopprijzen in 2024 stabiliseren door de stijgende rente. We hanteren een volledig transparant biedsysteem van de NVM, onder de naam NVMbiedsafe, waarbij we verkopen tegen de hoogste prijs. In elk koopcontract nemen we een zelfbewoningsplicht van drie jaar op.

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

Nadat de verhuurdersheffing is afgeschaft zijn in 2022 tussen Kabinet, Aedes, Woonbond en VNG de Nationale Prestatieafspraken voor woningcorporaties gesloten. In de daaruit voortvloeiende regionale woondeal van de ZUND-gemeenten, met steunbetuiging van Woonpalet d.d. 15 maart 2023, staat dat rijk en regio constateren dat er voldoende sociaal en betaalbaar aanbod gegenereerd moet worden voor de huishoudens die hierop aangewezen zijn. Dit betekent toegroeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Op dit moment behoort in Zeewolde 23% van de woningen tot de sociale huur. Tot en met 2030 is een groei met 320 sociale woningen nodig.

Per 1 januari 2023 bestaat de kernvoorraad in Zeewolde uit 2.100 woningen (dit is inclusief de woningen van de Alliantie en Woningstichting Nijkerk). Volgens de Woonvisie zou de omvang in 2030 uit minimaal 2.446 woningen moeten bestaan (huurprijs max. € 808,- per maand).

Ons aandeel

Wij leveren ons aandeel door te investeren in nieuwbouw. In 2024 leveren we twee nieuwbouwprojecten op, starten we met de bouw van een derde project en werken we verder aan de voorbereidingen van een vierde en vijfde project.

Mosselhof, 11 appartementen in de Schelpenbuurt, Polderwijk

De bouw van Mosselhof is in het tweede kwartaal van 2023 gestart. 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. We verwachten de appartementen in het tweede kwartaal van 2024 op te leveren.

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

De bouw van De Zoeker en De Verwachting is in het derde kwartaal van 2023 gestart. Woonpalet heeft de appartementen met samenwerkingspartner Salverda ontwikkeld. Het gaat om 20 tweekamerappartementen 12 driekamerappartementen. Deze laatste worden verhuurd aan middeninkomens tot € 60.000,-. We verwachten de appartementen in het vierde kwartaal van 2024 op te leveren.

Havenkwartier De Werf, 44 zorgwoningen en Havenkwartier 47 woningen

Woonpalet ontwikkelt in Havenkwartier een complex met 44 zorgwoningen en 13 grondgebonden woningen. Door veranderende marktomstandigheden – voortvloeiend uit de Nationale Prestatieafspraken en de woondeal - koppelen we de 13 grondgebonden woningen los van het zorgcomplex. We breiden de ontwikkelvlek van 13 woningen uit. We zien dit daarom als twee projecten: De Werf (44 zorgwoningen) en project Havenkwartier.

Op de beoogde ontwikkelvlek is oorspronkelijk ruimte voor 40 woningen. Doordat Woonpalet voornemens is een divers woningbouwprogramma te ontwikkelen, hebben we ruimte weten te vinden voor totaal 47 woningen. Onderdeel van het plan zijn 4 jongerenwoningen en 13 seniorenwoningen met het volledige woonprogramma op de begane grond. Voor de groeiende groep kleine huishoudens ontwikkelen we 27 houten eengezinswoningen met een beukmaat van 3,9 meter en 3 reguliere eengezinswoningen.

Met de totaal 47 wooneenheden bouwen we complementair aan de woningvoorraad in de Polderwijk, maar ook aan onze sociale bestaande voorraad. Met deze extra aantallen sluiten we aan bij hetgeen we hebben vastgelegd in de prestatieafspraken tussen gemeente Zeewolde, HBZ en Woonpalet en spelen we in op de landelijke ambitie van toevoegen van sociale woningbouw en de toenemende groep senioren.

Heijmans Huizen is de samenwerkingspartner voor deze ontwikkeling. De verwachting is een akkoord van RvC in 2023 en start bouw derde kwartaal 2024. De beoogde oplevering is een jaar later.

Zevenster, 20 appartementen

Enkele jaren geleden is basisschool De Zevenstar gesloopt. Omdat deze locatie kansrijk is voor woningbouw heeft Bureau Maris een stedenbouwkundige verkenning gemaakt voor dit plan. In de buurt is geparticipeerd en dit heeft geresulteerd in een breed gedragen visie voor de locatie. Inmiddels is het plan door de veranderende marktomstandigheden ingehaald. Het plan is niet realistisch met de huidige economische parameters.

We hebben de samenwerking gezocht met Salverda en gezamenlijk een stedenbouwkundig bureau gezocht dat ook de architectuur kan verzorgen. Dat is SACON uit Zwolle geworden. Zij hebben enkele nieuwe stedenbouwkundige varianten uitgewerkt en de voorkeursvariant ligt, bij het schrijven van dit jaarplan, bij de gemeente Zeewolde ter beoordeling. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is de bouw van circa 20 sociale huurappartementen en 10 grondgebonden koopwoningen. Zodra er groen licht is gegeven op de ontwikkeling, wordt een haalbaarheidsbesluit in het MT besproken.

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 aan 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.

In 2023 is een routekaart opgesteld en in 2024 gaan we volop verder met de verduurzaming van ons bezit. Naast afronding van het project dat in 2023 is gestart in omgeving van de Vossendal, plaatsen we circa 150 hybride warmtepompen in combinatie met zonnepanelen aan de Vlaskruid, Mosroos en Citroenvlinder. Daarbij hebben we per jaar ruimte voor 75 zonnepanelen-pakketten voor huurders die zich individueel aanmelden. Uiteraard gaan we verder met het door-isoleren van onze woningen.

In 2024 hebben wij een investeringsbudget van circa € 3,837 miljoen incl. 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.

Investeringen

We hebben voor 2024 een budget van circa € 0,219 miljoen incl. 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. Ook is het budget gereserveerd voor bouwkundige voorzieningen ten behoeve van het plaatsen van warmtepompen.

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 nieuwbouwwoningen, maar ook het plaatsen van nestkasten bij nieuwbouw en bestaande woningen aan de Citroenvlinder, Laak en Steenplaat e.o.

Planmatig onderhoud

Het totaalbedrag 2024 à 3,841 miljoen incl. btw besteden wij aan:

	Omschrijving	Bedrag (x € 1.000)
1	Gevels en vloeren (isolatie, metsel- en voegwerk, balkons)	213
2	Binnen- en buitenschilderwerk	304
3	Buitenkozijnen en glas	131
4	Ecologie	6
5	Daken, goten en dakramen	742
6	Liften	89
7	Diverse (cv, elektra, riolering, bestrating, toegangsbeheer)	824
	Sub totaal	2.309
8	PO bij mutatie/plof (<i>aparte begroting</i>)	406
9	Vervanging keukens, badkamers en toiletten	1.126
	Sub totaal	1.532
	TOTAAL	3.841

Hieronder een weergave van de grootste werkzaamheden.

1. *Gevels en galerijen.* Bij 50 woningen aan de Laak e.o. en 97 woningen aan Citroenvlinder en Pauwoog worden herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan metselwerk (zoals het herstellen van scheuren). Ook worden zijgevels geïsoleerd. Na het isoleren van de zijgevels wordt het metselwerk gereinigd en worden voegen hersteld.
2. *Buitenschilderwerk.* In totaal krijgen circa 300 woningen een volledige of gedeeltelijke buitenschilderbeurt. Het gaat met name om de woningen aan de Laak, Stevinweg, Citroenvlinder, Pauwoog en Tarwelaan.
3. *Buitenkozijnen en glas.* In 2024 worden enkele voordeuren vervangen aan de Teylingen, en zijn er diverse posten opgenomen voor houtrotherstel bij schilderwerkzaamheden. In 2024 worden de sluitplannen (wie heeft er hoe toegang) van de appartementencomplexen herijkt.
4. *Ecologie.* In 2024 worden vijf ecologische onderzoeken uitgevoerd bij onder andere woningen aan de Grote Haag/Windbaan, Citroenvlinder, Koraal, Kwarts, Robertskruid en Doorsteek. Ook worden nestkasten geplaatst bij woningen aan de Citroenvlinder, Laak en Steenplaat e.o.
5. *Daken.* Bij woningen aan de Citroenvlinder worden in 2024 veel werkzaamheden uitgevoerd. Goten en hemelwaterafvoeren worden vervangen en er worden diverse werkzaamheden aan dakkapellen uitgevoerd. Bij de woningen aan de Tarwelaan worden golfplaten op bergingen vervangen en een lichtstraat wordt vervangen bij de appartementen aan de Boomkleverlaan.
6. *Liften.* Bij acht liften wordt kleiner of groter onderhoud uitgevoerd. De meeste werkzaamheden vinden plaats bij de lift in de zorgappartementen van Philadelphia, waar de lift een revisie van de installatie krijgt.
7. *Diversen.* In 2024 worden bij de woningen aan de Vlaskruid, Duinroos, Gelderseweg, Raadhuisstraat en Citroenvlinder de cv-ketel vervangen door een hybride warmtepomp met ketel en zonnepanelen. Ook worden werkzaamheden uit 2023 afgerond bij de

woningen aan het Vossendal en de Hermelijnhof. Restant van de werkzaamheden betreft het vervangen van accu's in noodverlichting, deurdrangers, deurbellen en andere kleinere werkzaamheden.

8. *PO bij mutatie/plof*. Met 'plof' bedoelen we cv-ketels die eerder aan vervanging toe zijn dan gepland. Hieronder vallen cv-ketels, mechanische ventilatie, groepenkasten en onvoorzien onderhoud.
9. *Vervanging badkamers en toiletten*. De huurders aan de Doorsteek van wie de badkamer en het toilet 30 jaar oud zijn, kunnen deze kosteloos laten vervangen. In 2024 worden geen keukens op complexniveau vervangen. In deze post begroten we ook 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.

Investeren in sociale duurzaamheid

In 2024 bouwen we verder aan de reeds ingeslagen weg om de inzet te vergroten als het gaat om investeringen in woningen, leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. Wij vatten dit in ons ondernemingsplan samen onder de programmalijn: 'Sociale duurzaamheid'. In de Nationale Prestatieafspraken is leefbaarheid van wijken en buurten een van de vier belangrijke pijlers.

Woonmaatschappelijk werk achter de voordeur

Onze sociaal wijkbeheerder houdt zich naast ondersteuning op technisch gebied, bezig met vragen en zaken die spelen op sociaal en maatschappelijk vlak. Denk aan het signaleren van eenzaamheid, maar ook signalen van energiearmoede of beginnende dementie hebben zijn aandacht. Ook 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 gaan de woonconsulenten samen met de wijkbeheerder van de gemeente de wijk in, 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

Hoewel we afgelopen jaar geen grote (financiële) problemen door de hoge energierekening en de stijging van de kosten door de hoge inflatie hebben gezien bij onze huurders, houden we aandacht voor deze ontwikkeling. Mogelijk dat door het door de overheid ingestelde prijsplafond voor energie de problemen beperkt zijn gebleven. Echter per eind 2023 behoort het energieplafond tot het verleden, en zijn we weer overgeleverd aan de grillen van de markt. Verder blijft het aantal huurders met verward gedrag en psychische problematiek hoog. 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.

Zeewolde Samen

Onder regie van de gemeente Zeewolde is de projectgroep Zeewolde Samen tot stand gekomen. We trekken hierin samen met gemeente en andere lokale en regionale partners op om eenzaamheid te signaleren en te voorkomen. De gemeente onderzoekt nog of de samenwerking die wij daarin hadden met PostNL een plek kan krijgen.

Huisvesting statushouders

Gelet op de geringe doorstroming en het beperkte aanbod in sociale huurwoningen was het in 2023 problematisch om de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders te realiseren. Als voor 2024 de taakstelling wederom zo hoog is als in 2023 dan is het een bijna schier onmogelijke taak om deze te kunnen realiseren rekening houdende met een fair share verdeling. Voor 2024 zullen we net als in 2023 veertien woningen beschikbaar stellen voor het huisvesten van statushouders. De Alliantie zal één of twee woningen beschikbaar stellen voor deze doelgroep. Belangrijk is dat de gemeente zorgt voor huishoudens met voldoende gezinsleden. Met het huisvesten van alleenstaande statushouders in een eengezinswoning wordt het onmogelijk om de gemeentelijke taakstelling te realiseren.

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 provinciale bestuursakkoord Weer Thuis (Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen). Het gemeentebestuur heeft besloten om voor het sociaal domein de samenwerking op te zoeken met de Noord Veluwe, waardoor het voor Woonpalet logisch is om ook de samenwerking op het sociaal domein, waaronder Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang met partners van de Noord Veluwe op te zoeken.

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat gemeenten ook zorgen voor een fair share om niet alleen maar woningen voor bijzondere doelgroepen beschikbaar te hoeven stellen. Daarnaast mogen gemeenten ook voor woningzoekenden uit de zorg, onderwijs, politie voorrangsregels instellen. Met de gemeente spreken we af dat we voor 2024 als pilot maximaal twee woningen met voorrang aan onderwijzend personeel beschikbaar stellen. Dit naar aanleiding van een noodkreet vanuit de schoolbesturen om leraren en onderwijzers te kunnen aanstellen dan wel behouden. 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.

Bij het schrijven van dit jaarplan, zijn er nog geen mutaties geweest in deze acht woningen en staan drie mensen op de pauzelijst. In de zomer van 2024 lopen de huurovereenkomsten af van de huidige huurders van de pauzewoningen. Zij moeten de woning dan verlaten, waarmee ruimte ontstaat voor de mensen die op de pauzelijst staan.

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 2024 zetten we het aanbieden van het abonnement voor tuinonderhoud voort. Zowel de huurders als onze samenwerkingspartner Nuijwerkt zijn enthousiast over het verloop van de in 2023 opgezette pilot. Inmiddels hebben we ruim 20 abonnementen afgesloten. Het zijn met name oudere huurders en huurders met een zorgvraag die het abonnement afsluiten. De tuinen blijven er verzorgd uitzien en het groen blijft behouden. Veelal zagen we in het verleden dat er bij het niet meer kunnen onderhouden van de tuin gekozen werd voor het aanbrengen van verharding. Door het groen te behouden dragen we bij aan het voorkomen van hittestress en klimaatadaptie.

Wonen+ een idee voor mijn buurt

Met het Wonen+-fonds bieden we huurders de mogelijkheid om met plannen en ideeën te komen die bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in hun straat of buurt. 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.

Leefbaarheidsonderzoek 2024

Het is al weer vijf jaar geleden dat we onze laatste leefbaarheidsonderzoek hebben uitgevoerd. In 2024 gaan we in samenwerking met Hogeschool Saxion uit Deventer het onderzoek weer uitvoeren. Vaak is het een afstudeeropdracht of een opdracht van een derdejaarsstudent. We proberen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de vraagstelling van de vorige onderzoeken, om trends inzichtelijk te maken.

Samen met huurders en andere stakeholders

Een huis is meer dan alleen een veilige plek om te wonen. Het is er ook je thuis voelen in een leefbare omgeving. Een prettige woonomgeving creëren kunnen we niet alleen. We werken dan ook veel samen met verschillende partners.

Overleg met onze huurdersvertegenwoordigingen

We hebben een prettige en constructieve relatie met onze huurdersorganisatie Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ). We overleggen in 2024 minimaal vier keer met HBZ. Belangrijke thema's in 2024 zijn betaalbaarheid van het wonen, onderzoek leefbaarheid, 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, waaronder de huurdersvertegenwoordiging van de Molenhof (concept Knarrenhof). 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. De pilot voor het aanbieden van een abonnement voor het onderhouden van de tuin is daar een voorbeeld van of het plaatsen van hybride warmtepompen. In 2023 zijn we in samenwerking met de huurders gestart met het vernieuwen/veranderen van de entrees en gangen bij appartementencomplex Raadhuisstraat/Gelderseweg. Voor 2024 gaan we voor het realiseren van geveltuintjes bij de jongerenwoningen aan de Koraal in gesprek met daar woonachtige jongeren.

Gemeente Zeewolde

Het huidige college is een jaar geleden geïnstalleerd. Onze plannen en volkshuisvestelijke doelen voor de komende jaren zijn bij het college en de gemeenteraad bekend. Jaarlijks actualiseren we de inzet op de verschillende thema's en leggen we die vast in prestatieafspraken. Op vele vlakken werken we samen. In wijk Zuid trekken we samen op om de woningen voor te bereiden op aardgasvrij. Daarnaast bouwen we verder aan de groei van het dorp. In 2024 leveren we een tweetal complexen op en starten we met de bouw van de woningen in het Havenkwartier. Op Sociaal Domein wordt de koers verlegd naar de Noord Veluwe. Dit betekent dat Woonpalet de samenwerking op dit gebied met de partners van de Noord Veluwe zal intensiveren. Verder volgen we gezamenlijk de ontwikkelingen rond de woondeal, die de ZUND corporaties in Flevoland hebben gesloten als onderdeel van de Flevolandse woondeal.

Samenwerking met maatschappelijke partijen in Zeewolde

Buurtbemiddeling als onderdeel van Actieplan Woonoverlast

Het Actieplan Woonoverlast zou in 2023 worden geëvalueerd en eventueel aangescherpt. Dit is doorgeschoven naar 2024. Buurtbemiddeling is een onderdeel van dit Actieplan. De rendementen van de inzet van Buurtbemiddeling kunnen beter. We blijven als partner betrokken en zullen ook zoveel mogelijk gebruikmaken van de inzet van Buurtbemiddeling. Woonpalet draagt met ingang van 2024 niet meer jaarlijks financieel bij. Woonpalet heeft

de afgelopen vier jaar jaarlijks een bijdrage van € 5.000,- beschikbaar gesteld om Buurtbemiddeling te helpen opstarten in Zeewolde.

Convenant 'Voorkomen huisuitzettingen bij huurschulden'

Het convenant Voorkomen huisuitzettingen bij huurschulden (getekend in 2021) werkt naar tevredenheid. In 2023 hebben er geen huisuitzettingen wegens huurachterstanden of overlast plaatsgevonden. In 2024 blijven we wat dit thema betreft actief samenwerken met Gemeente, MDF en GGD. Jaarlijks wordt het convenant met alle partijen geëvalueerd en eventueel nadere afspraken gemaakt. In 2024 onderzoeken we of de inzet van 'de voorzieningenwijzer' zinvol is. Hierbij wordt samen met huurders bekeken of wel gebruikgemaakt wordt van alle toeslagen en subsidieregelingen waar men recht op heeft.

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

Gemeente heeft in 2023 het Overleg Vangnet nieuw leven ingeblazen. Betrokken partners als politie, MDF en GGD bespreken in het zes wekelijkse overleg casuïstiek van huurders met overlast, psychische problematiek, verslavingsproblemen, sociaal maatschappelijke problemen etc. Daarbij wordt de juiste organisatie aan de huurder gekoppeld. Die organisatie is de regievoerder in de betreffende casus. Voor het delen van informatie wordt de AVG in acht genomen. Aangezien er soms nog onduidelijkheid is of informatie wel of niet gedeeld mag worden, is het prettig dat de minister in de Nationale Prestatieafspraken heeft opgenomen een wetsvoorstel in te dienen, waarin afspraken over het delen van gegevens wordt vastgelegd.

Investeren in sociale duurzaamheid: Zeewolde Samen

Woonpalet is medeondertekenaar van het convenant Een tegen eenzaamheid. Onder regie van gemeente is er een werkgroep ingesteld 'Zeewolde Samen'. Woonpalet is partner in deze werkgroep, samen met gemeente en maatschappelijke partners. Doel is met elkaar activiteiten organiseren waar iedereen aan mee kan doen. In 2024 is er extra aandacht voor het thema eenzaamheid en proberen we eenzaamheid te verminderen. Denk aan bijvoorbeeld het organiseren van de week van de ontmoeting, maar ook spelletjesmiddagen, sportactiviteiten en workshops contact leggen. In al onze complexen is onze sociaal wijkbeheerder bekend. Hij is aanspreekpunt en heeft oog voor vereenzaming. Ook informeren wij onze huurders in appartementengebouwen over de activiteiten en kan onze sociaal wijkbeheerder de bewoners hierbij een steuntje in de rug geven. Een van onze woonconsulenten participeert in de werkgroep Zeewolde Samen.

In Havenkwartier waar we samen met Coloriet en gemeente in gesprek zijn over het ontwikkelen van een complex voor senioren en waar ook zorg geleverd wordt, willen we graag een ontmoetingsfunctie mee ontwikkelen, die niet alleen voor de bewoners van het complex een mogelijkheid voor samenkomst geeft, maar ook voor de bewoners van de wijk. Met name voor senioren is een ruimte om elkaar te ontmoeten belangrijk.

Bestrijden energiearmoede

Na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen geëxplodeerd. Landelijk is er al veel gedaan om de stijging te dempen met het instellen van het prijsplafond. Het opheffen van het prijsplafond ingaande 2024 hangt als een donkere wolk boven de markt. Het is dan ook van belang aandacht te houden voor de woonlasten van onze huurders. Fijn is dat de woningen van Woonpalet met gemiddeld energielabel A al duurzaam zijn en dat we al op veel woningen zonnepanelen hebben gelegd waardoor huurders hun eigen stroom opwekken. Desondanks zien we dat huurders het moeilijk hebben om financieel rond te komen. Voor 2024 onderzoeken we samen met de gemeente of er mogelijkheden zijn om de voorzieningenwijzer in te zetten. Dit is een praktisch instrument voor gemeenten, corporaties en welzijnsorganisaties bij het armoedebestrijd. In persoonlijke gesprekken is het mogelijk om problemen sneller te signaleren en wordt bekeken of de bewoners wel gebruikmaken van alle toeslagen en voorzieningen waar ze recht op hebben. In omliggende gemeenten blijkt dat er gemiddeld op jaarbasis € 300,- per persoon bespaard kan worden.

Verbindingen

Woonpalet heeft een verbinding met de Coöperatieve vereniging ZeewoldeZon. ZeewoldeZon is een coöperatieve energievereniging die door het gebruik van de daken van Woonpalet om hierop zonnepanelen te installeren, vooral huurders van Woonpalet verduurzamingsslagen biedt. Woonpalet is lid van de coöperatieve vereniging, heeft stemrecht in de ALV en is eigenaar van een aantal zondelen.

De vereniging ZeewoldeZon benut de Regeling Verlaagd Tarief, ook wel de Postcoderoos genoemd. Deze regeling biedt circa 12 cent belastingvoordeel op elke geleverde kWh stroom. Je mag van deze regeling alleen gebruikmaken als coöperatieve vereniging: dat betekent dat de mensen die de zonnestroom gebruiken, lid moeten zijn van de vereniging. Vandaar dat ZeewoldeZon is opgericht. De leden zijn dus met elkaar eigenaar van het zonnestroomsysteem. Dat houdt in dat toekomstige winsten teruggaan naar hen. De landelijke overheid garandeert dat deze regeling ten minste 15 jaar toegepast kan worden vanaf het moment van plaatsing van de panelen. Het zonnestroomsysteem heeft een levensduur van ten minste 25 jaar. Een deel van de opbrengst uit de Postcoderoosregeling wordt door de leden als kapitaal ingebracht. Dit ingebrachte kapitaal wordt aangewend voor de dekking van de exploitatiekosten van ZeewoldeZon. Dit kapitaal wordt omgezet in 'zondelen'.

Het aandeel zonnepanelen op daken van Woonpalet zal niet verder uitgebreid. De bestaande situatie blijft in stand. De bestuurlijke activiteiten door Woonpalet zijn beëindigd. Woonpalet, noch haar bestuurder, heeft nog een actieve rol in het bestuur van ZeewoldeZon. De overgebleven organisatorische verbinding bestaat uit het lidmaatschap van Woonpalet in de coöperatieve vereniging en het beschikbaar stellen van daken van onze woningcomplexen. Het financieel belang van Woonpalet bedraagt in deze verbinding minder dan € 1.000,-. De activiteiten van deze verbinding worden daarom verder niet meegenomen in het jaarplan 2024.

Financiële continuïteit

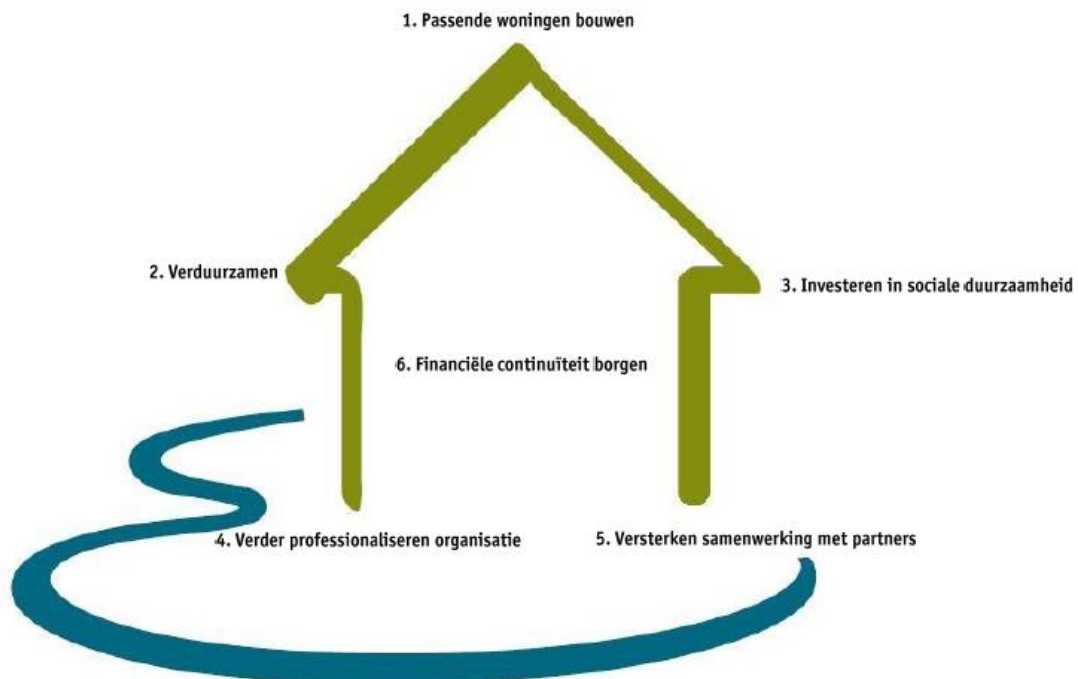
Economische ontwikkelingen

Vorig jaar bij het opstellen van ons jaarplan 2023 werden we geconfronteerd met een sterk oplopende inflatie tot 14,5%, energieprijzen die door het dak schoten en een snel stijgende rente tot circa 3,5%. Grote onzekerheid over het toekomstig verloop van deze economische ontwikkelingen en de impact hiervan op de financiële haalbaarheid van onze volkshuisvestelijke ambities.

In het afgelopen jaar kregen we te maken met sterk stijgende prijzen voor bouwkosten, onderhoudskosten en kosten beheer (belastingen, accountantskosten, automatiseringskosten). Een daling van de prijsinflatie is inmiddels ingezet door een aanzienlijke verhoging van de rente door de ECB (Europese Centrale Bank). Met name de verhoging van de rente betekent een significante aanslag op de operationele kasstromen van corporaties met een aanzienlijke nieuwbouwopgave waarvoor externe financiering dient te worden aangetrokken.

Onze ambities

Begin 2023 hebben wij ons nieuwe ondernemingsplan "Betaalbaar, duurzaam en goed wonen" 2023-2025 gepresenteerd.



De visie en missie zoals opgenomen in ons ondernemingsplan hebben we in 2023 nader uitgewerkt in een actualisering van ons Strategisch Voorraadbeleid.

Actualiseren Strategisch Voorraadbeleid

Het oude Strategisch Voorraadbeleid (hierna SVB) van Woonpalet stamde uit 2020 en was toe aan revisie. De noodzaak in het verleden was beperkt door het jonge bezit en de sterke focus op de uitbreidingsopgave. Echter is de behoefte aan een scherper en doorleefder portefeuillebeleid inmiddels groter. Dit komt door onder andere het bezit dat ouder wordt, de vergrijzing, de duurzaamheidsopgave en scherpere kaders vanuit de overheid. In het verleden lag de focus vanuit het SVB met name op nieuwbouw, maar momenteel is het ook van belang de bestaande voorraad met onderhoud en investeringen hierin mee te nemen. Deze verschuiving op zichzelf vraagt zowel om een nieuw overzicht van de opgaven, nieuwe inhoudelijke keuzes en afwegingen, alsmede om een (nieuwe) wijze van borging van (strategische) sturing in de organisatie.

Het actualiseren van de portefeuillestrategie heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2023. Via de kick-off, beleidsanalyses, interviews en scenario verkenningen is er eerst een beeld geschetst van de bestaande situatie. Hierna zijn door middel van diverse themasessies de strategische afwegingen voor de wensportefeuille en portefeuillestrategie gemaakt. De resulterende strategische varianten zijn doorgerekend in het Corporatie PrognoseModel van Finance Ideas, om de financiële haalbaarheid te bepalen.

Wensportefeuille

Qua nieuwbouw zien we door de nationale kaders en mogelijkheden tot groei van Zeewolde, 30% van de lokale nieuwbouwopgave als gewenste opgave voor sociale huur. Qua duurzaamheid hebben we - door ons jonge bezit - relatief een voorsprong ten opzichte van andere corporaties. Om deze te behouden plaatsen we in onze wensportefeuille bij vervanging van de cv-ketel een hybride warmtepomp, op alle woningen zonnepanelen en isoleren we doelmatig verder, conform ons duurzaamheidsbeleid. Qua opgave voor ouderen willen we met de gemeente verdere kaders ontwikkelen vanuit de gemeentelijke woonzorgvisie.

Uit de strategische doorrekeningen blijkt dat de wensportefeuille niet volledig realiseerbaar is. De economische omstandigheden zijn fors gewijzigd. Daarnaast is de stijging in onderhoudslasten, de huurverlaging voor lage inkomens en toegenomen bouwopgave in Zeewolde debet aan het niet kunnen realiseren van het volledige wensenpakket. Belangrijkste oorzaak is hierbij gelegen in het behouden van voldoende operationele kasstroom om blijvend te kunnen voldoen aan een ICR van minimaal 1,4.

Voor een haalbare strategie moeten we dus prioriteren, hierbij richten we ons op:

- I. het in stand houden van de huidige voorraad binnen een beperkte groei van de onderhoudsuitgaven;
- II. het blijven bouwen en vernieuwen van de portefeuille ten behoeve van aansluiting op de doelgroep;
- III. het doelmatig voortzetten van de verduurzaming met zonnepanelen, na-isolatie en (hybride) warmtepompen.

Onderstaand lichten we in het kort onze ambities toe op de meest belangrijke volkshuisvestelijke prestatievelden: nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en verkoop.

Nieuwbouw

Verkoop en nieuwbouw zien we als noodzakelijk voor het verjongen en transformeren van het bezit. Het doel hiervan is meerledig. Ten eerste zorgt het voor de gewenste verdeling

van bouwjaren van het bezit. Daarnaast kan hiermee beter worden aangesloten bij de veranderende doelgroepen. Met de vernieuwing kunnen we het aantal woningen dat passend is voor kleine huishoudens vergroten en het aantal zorggeschikte woningen voor mensen die minder goed ter been en/of zorgbehoevend zijn vergroten.

Uitbreiding van de portefeuille zien we nadrukkelijk als een wens die in de huidige context niet – volledig – haalbaar is. De gewenste groei van de sociale woningvoorraad in Zeewolde is voor Woonpalet zodoende niet meer realiseerbaar. Hiervoor zal samenwerking met andere woningcorporaties gezocht moeten gaan worden. Gezien de ruimte die Zeewolde heeft voor nieuwbouw en de landelijke opgave, zien we de behoefte om hiervoor samenwerking op te gaan zoeken.

In de periode 2024-2033 hebben we de oplevering van de nieuwbouw van 334 woningen ingerekend. De stichtingskosten van de nieuwbouw bedragen circa € 94,6 miljoen (gemiddelde stichtingskosten per woning: € 283.000,-). De nieuwbouwprojecten over de periode 2024-2027 (154 woningen) bevinden zich in een fase van uitvoering en voorbereiding. De projecten vanaf 2028 (30 woningen op jaarbasis) betreffen zogenaamde 'zachte' projecten.

De voorgenomen nieuwbouw ligt in lijn met de huidige prestatieafspraken (2023-2025) met de gemeente Zeewolde. Hierin is de omvang van de kernvoorraad voor 2030 in de Woonvisie geraamd op minimaal 2.130 woningen. Rekening houdend met de voorgenomen nieuwbouw en verkoop bedraagt de omvang van de kernvoorraad per ultimo 2030 circa 2.179 woningen (inclusief 94 woningen van collega-corporaties).

Verduurzaming

Ons recent opgestelde duurzaamheidsbeleid bestaat uit het doelmatig voortzetten van de verduurzaming met zonnepanelen, na-isolatie en (hybride) warmtepompen.

(Warmte)installaties: Voor de installaties volgen we de transitievisie van de gemeente en het recent opgesteld duurzaamheidsbeleid (2023). Voor de nieuwbouw betekent dit, aangezien deze in de Polderwijk ligt, dat deze aangesloten zal worden op het warmtenet. In het bestaande bezit hebben we minimaal de helft van de huidige reguliere cv-ketels in 2032 vervangen door hybride warmtepompen of all-electric warmtepompen.

Isolatie: De huidige woningvoorraad heeft gemiddeld genomen een hoge isolatiewaarde. Woningen hebben allemaal tenminste dubbelglas, spouwmuurisolatie, vloerisolatie en dakisolatie. Het is zodoende zelden doelmatig om isolatie te verwijderen en hogere isolatiewaarde toe te passen.

Verder door isoleren vindt daarom situationeel plaats wanneer dit past in het specifieke onderhoudsplan van een complex. Onze portefeuille ultimo 2032 bestaat door de nieuwbouw en deze beperkte extra isolatie uit minimaal 30% die voldoen aan de isolatiestandaard.

Zonnepanelen: Conform prestatieafspraken en duurzaamheidsbeleid zijn in onze wensportefeuille in 2032 alle woningen van Woonpalet voorzien van zonnepanelen.

Energielabels: De landelijke doelstelling om vanaf 2028 geen woningen te hebben met E, F of G label is door ons al gehaald. Natuurlijk is het altijd wenselijk om betere energielabels te krijgen. Dit zien we echter niet als een doel op zich. Mogelijke labelsprongen zien we als resultaat van onze andere praktische acties en maatregelen op het gebied van duurzaamheid.

Over de periode 2024-2033 bedragen de kosten van verduurzaming circa € 26,3 miljoen.

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 heeft de verplichte verlaging van de huur naar € 575,03 (prijspeil 2023) plaatsgevonden voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum. De huurverlaging viel circa € 350.000,- (op jaarbasis) nadeliger uit dan voorzien. Vanaf 2024 rekenen we de verwachte maximale huurverhoging in volgens de Leidraad dPi2023 onder toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

In principe is de woningvoorraad tot aan de eerste aftoppingsgrens de betaalbare voorraad. Ook bij mutatie hanteren we deze huurprijsgrens. Gelet op het verwachte geringe aantal mutaties in de voorraad met een huur tot € 575,03, houden we deze huurprijs aan bij een volgende verhuring, zodat de aantallen woningen met deze huurprijs op peil blijven. Vanzelfsprekend verhogen we de huren van deze woningen wel bij de jaarlijkse huurverhoging.

Verkoopbeleid

Onze haalbare strategie bevat het realiseren van dertig nieuwbouwwoningen per jaar (conform prestatieafspraken met de gemeente). Hierbij verhogen we de verkopen vanaf 2024 naar twintig per jaar om de kasstromen en leningportefeuille te ontlasten, terwijl we de vernieuwing in de portefeuille en voorraauditbreiding van woningen in Zeewolde blijven borgen. In de periode 2024-2033 houden we rekening met de verkoop van circa 200 woningen met een verkoopopbrengst van € 59 miljoen.

Duurzaam bedrijfsmodel

Inspanningsverplichting

Van de corporatiesector wordt verwacht dat zij haar verantwoordelijkheid neemt en zich maximaal zal inspannen om aan de slag te gaan met de opgave uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Ook Woonpalet onderschrijft deze inspanningsverplichting.

Actualisering doorrekening NPA

Als gevolg van de sterk gestegen bouwkosten en rente heeft er onlangs een actualisering van de doorrekening financiële haalbaarheid van de Nationale prestatieafspraken tot 2030 plaatsgevonden. In een brief aan de Tweede Kamer over de doorrekeningen schrijft Minister de Jonge dat uit de doorrekening de conclusie kan worden getrokken dat de corporatiesector voor de uitvoering van de NPA uitgaat van een investeringsprogramma dat niet past bij een duurzaam bedrijfsmodel. Dat wil zeggen dat de aanpak zoals die nu wordt ingezet niet haalbaar is voor de lange termijn, omdat daarmee de financiële continuïteit van corporaties in gevaar komt. De Jonge kondigt aan dat hij bij de geplande financiële herijking in 2024 het duurzame bedrijfsmodel beter in beeld wil brengen en met beleidsopties zal komen hoe hier weer naartoe gewerkt kan worden. Met de herijking moeten de opgaven uit de NPA tot en met 2030 haalbaar blijven, maar moet er ook perspectief zijn dat de opgaven die daarna komen, opgepakt kunnen blijven worden.

Duurzaam bedrijfsmodel?

In onze geactualiseerde portefeuillestrategie en doorgerekende scenario's hebben we prioriteiten moeten stellen om binnen de intern gehanteerde ratio's te blijven. De wensportefeuille is niet haalbaar gebleken en in onze MJB 2024-2033 bijgesteld naar een

financieel haalbaar scenario. De sterk gestegen bouwkosten en rente trekken een wissel op de operationele kasstroom. Onderstaand geven we nader inzicht in de geprognosticeerde operationele kasstroom, (des)investeringskasstroom en de financieringskasstroom over de periode 2024-2033.



De operationele kasstroom ad € 33 miljoen wenden we voor het grootste deel aan om de nagenoeg onrendabele investeringen in verduurzaming ad € 27 miljoen te financieren. Er resteert een positief saldo van € 6 miljoen. Dit positieve saldo, aangevuld met de kasstroom van € 59 miljoen uit de verkoop van bestaand bezit (circa 200 woningen) betekent dat we voor de financiering van de nieuwbouw ad € 90 miljoen (334 woningen) zijn aangewezen op extern aan te trekken financiering tot een bedrag van circa € 26 miljoen.

De sterk gestegen rente naar een niveau van circa 3,5% maakt het noodzakelijk om een groot deel van de nieuwbouw intern te financieren door de verkoop van bestaand bezit. Door deze verkoop beperken we de groei van de leningportefeuille (LTV) en de toename van de rentelasten voor de financiering van nieuwbouw. In dit haalbare scenario blijven we binnen de grenzen van de intern gestelde normen voor de ratio's van de LTV en de ICR.

Is er sprake van een duurzaam bedrijfsmodel? Gezien de sterk opgelopen rente en de gestegen bouwkosten in combinatie met de hierop achtergebleven stijging van de sociale huurprijs is er geen sprake meer van een duurzaam bedrijfsmodel.

Ter verduidelijking: in 2018 leverden we 35 nieuwe eengezinswoningen op (de Graanzolder) met gemiddelde stichtingskosten van € 136.000,- en een aanvangshuur van € 593,- per woning. Inmiddels bedragen de gemiddelde stichtingskosten € 260.000,- met een gemiddelde aanvangshuur van circa € 650,-.

Zonder aanvullende verkoop zullen de rentelasten steeds zwaarder gaan drukken op de operationele kasstroom en zal de ICR een snel dalend verloop richting de minimale norm van de ICR ($\geq 1,4$) vertonen. De ICR als restrictieve ratio komt hiermee snel in beeld.

In onderstaand eenvoudig voorbeeld hebben we inzichtelijk gemaakt wat de minimale huurprijs dient te zijn of welke maximale externe financiering mogelijk is om te voldoen aan de minimale ICR norm van 1,4. In dit voorbeeld is gemakshalve geen rekening gehouden met bijkomende kosten zoals: beheer, onderhoud en belasting/verzekering.

Uitgangspunten

Investeringskosten nieuwbouw € 260.000, financieringsrente 3,5%, sociale huurprijs € 650, sociale jaarhuur € 7.800 en jaarlijkse rentelast € 9.100.

ICR norm $\geq 1,4$?

ICR (voor VPB): operationele kasstroom € 7.800/rentelast € 9.100 = 0,86. ICR (na VPB): operationele kasstroom € 5.788/rentelast € 9.100 = 0,64.

ICR = 1,4

Minimale jaarhuur € 17.170 / minimale maandhuur € 1.431 (sociale maandhuur € 650) of Sociale jaarhuur € 7.800 / maximale rentelast € 4.134 (3,5%) / maximale financiering € 118.114.

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 10%: LTV ($\leq 76,5\%$), Solvabiliteit ($\geq 23,5\%$) en ICR ($\geq 1,54$).

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 belangrijkste uitgangspunten 2024) 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 2024.

		NORM WSW	WP 2024
Continuïteits- ratio's	ICR (operationele kasstroom/rente uitgaven)	$\geq 1,4$	1,74
	Solvabiliteit (EV/TV beleidswaarde VG)	$\geq 15\%$	37%
	LTV (leningen nominaal/beleidswaarde VG)	$\leq 85\%$	61%
Discontinuïteits- ratio's	Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde VG)	$\leq 70\%$	25%
	Onderpandratio (marktwaarde leningen/onderpand WSW)	$\leq 70\%$	25%

Voor de berekening van de discontinuïteits-ratio's is de marktwaarde van de leningportefeuille per ultimo 2022 gehanteerd.

De financiële ratio's van Woonpalet per einde 2024 voldoen zowel aan de interne normen (inclusief vluchtstrook) als aan de externe normen van het beoordelingskader Aw/WSW.

Balans per 31 december 2024

Hieronder is de verkorte geprognosticeerde balans opgenomen per 31 december 2024 (bedragen x € 1.000).

ACTIVA	2024	PASSIVA	2024
Vaste activa		Eigen vermogen	317.064
<u>Materiële vaste activa</u>		Voorzieningen	
Marktwaarde sociaal vastgoed	414.963	Voorziening onrendabele investeringen	
Zaken t.d.v. de exploitatie	2.002	investeringen	3.229
	416.965		
Vastgoedbeleggingen		Langlopende schulden	106.343
Commercieel vastgoed	11.638		
<u>Financiële vaste activa</u>			
Belastinglatenties (leningen o/g)	214	Kortlopende schulden	
		Schulden aan leveranciers	500
Vlottende activa		Belastingen en premies	314
<u>Vorderingen</u>	232	Overlopende passiva	1.822
			2.636
<u>Liquide middelen</u>	223		
Totaal activa	429.272	Totaal passiva	429.272

Winst-en-verliesrekening 2024

Onderstaand is de winst-en-verliesrekening over 2024 weergegeven.

Winst- en Verliesrekening	2024
Bedrijfsopbrengsten	
Huren	16.336
Opbrengsten servicecontracten	328
Opbrengst zonnepanelen	128
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.772
Geactiveerde productie eigen bedrijf	140
Opbrengst erfpacht	127
Overige bedrijfsopbrengsten	257
<i>Som bedrijfsopbrengsten</i>	<i>19.088</i>
Bedrijfslasten	
Afschrijving	120
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	- 19.619
Overige waardeveranderingen	7.315
Salarissen (incl inhuur personeel)	1.465
Sociale lasten	177
Pensioenpremie	168
Dagelijks onderhoud	1.253
Planmatig onderhoud	3.918
Bijdrage VvE's POH	60
Leefbaarheid	100
Lasten servicecontracten	325
Sanerings- en obligoheffing	158
Beheerkosten	2.196
<i>Som bedrijfslasten</i>	<i>- 2.366</i>
<i>Exploitatieresultaat voor rente</i>	<i>21.454</i>
Rentelasten	3.404
Amortisatie agio Vestialening	- 22
Rentebaten	0
<i>Resultaat voor belastingen</i>	<i>18.073</i>
Vennootschapsbelasting	1.459
Resultaat na belastingen	16.614

Meerjarenperspectief

Macro economische uitgangspunten

De parameters voor de verwachte economische ontwikkeling ontleen we aan de Leidraad dPi2023. De verwachte ontwikkeling van economische parameters, zoals opgenomen in de Leidraad is ook dit jaar met de nodige onzekerheden omgeven. Woningcorporaties dienen zelf deze ontwikkelingen te volgen en zelf te beoordelen of er aanleiding bestaat om af te wijken van de parameters in de dPi. De Aw zal de ontwikkelingen in de parameters ook blijven volgen en deze waar nodig betrekken in de beoordeling van de dPi en de daarin door woningcorporaties gehanteerde parameters. Wij hanteren in onze MJB de parameters zoals gepubliceerd in de Leidraad dPi en maken middels scenarioanalyses inzichtelijk wat de financiële consequenties zijn van verwachtingen die afwijken van de Leidraad. De relevante parameters betreffen de prijsinflatie, de loonstijging, de bouwkostenstijging, leegwaardestijging en renteverwachting.

Ten behoeve van een nader inzicht hebben we hieronder een overzicht opgenomen van de parameters volgens de Leidraad dPi2023 en dPi2022 zoals we hebben gehanteerd voor de MJB2024 en MJB2023.

<i>Percentage (%)</i>	<i>Leidraad</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>Cum.</i>
<i>Huursomstijging</i>	2023	2,30	5,10	4,30	2,90	2,20	1,80	
	2022	2,30	3,40	2,40	1,70	1,30		
	<i>verschil</i>	0,00	1,70	1,90	1,20	0,90		5,70%
<i>Loonstijging</i>	2023	5,60	4,80	3,70	2,70	2,50	2,30	
	2022	3,90	2,90	2,20	1,90	2,00		
	<i>verschil</i>	1,70	1,90	1,50	0,80	0,50		6,40%
<i>Bouwkostenstijging</i>	2023	5,00	3,00	2,50	2,30	2,30	2,30	
	2022	4,50	1,40	2,10	2,00	2,20		
	<i>verschil</i>	0,50	1,60	0,40	0,30	0,10		2,90%
<i>Prijsinflatie</i>	2023	4,70	3,10	2,90	2,20	1,80	1,60	
	2022	4,20	2,40	1,70	1,30	1,40		
	<i>verschil</i>	0,50	0,70	0,80	0,90	0,40		3,30%
<i>Rente 10 jaars geborgd</i>	2023	3,45	2,95	2,75	2,65	2,55	2,55	
	2022	2,30	2,20	2,15	2,15	2,15		
	<i>verschil</i>	1,15	0,75	0,60	0,50	0,40		3,40%
<i>Autonome stijging Marktwaaarde</i>	2023	*	5,10	4,30	2,90	2,20	1,80	
	2022	*	3,40	2,40	1,70	1,30		
	<i>verschil</i>		1,70	1,90	1,20	0,90	-0,20	3,60%
<i>Autonome stijging Beleidswaarde</i>	2023	*	3,60	2,80	1,40	0,70	0,30	
	2022	*	1,90	0,90	0,20	-0,20		
	<i>verschil</i>		1,70	1,90	1,20	0,90		5,70%

* Berekening van de forecast beleidswaarde.

Belangrijkste uitgangspunten

- In 2023 heeft de verplichte verlaging van de huur naar € 575,03 (prijspeil 2023) plaatsgevonden. De huurverlaging viel circa € 350.000,- (op jaarbasis) nadeliger uit dan voorzien. Vanaf 2024 rekenen we de verwachte maximale huurverhoging in volgens de Leidraad dPi2023 onder toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- 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 2023, indexatie volgens de bouwkostenindex.
- Lasten algemeen beheer op basis van de verwachte kosten 2023, rekening houdende met nieuwe activiteiten en indexatie volgens prijsinflatie.
- De ontwikkeling van de loonkosten is gebaseerd op de formatie ultimo 2023 en de nog in te vullen vacature van bestuurssecretaris, geïndexeerd met de verwachte

loonstijging. Daarnaast is er voor 2024 rekening gehouden met de kosten inhuur van een extern controller.

- Als autonome waardeontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat is bij benadering gekozen voor de huurstijging. De berekende forecast marktwaarde per ultimo 2023 is hierbij het vertrekpunt.
- Voor de autonome waardeontwikkeling van de beleidswaarde is bij benadering gekozen voor de huurstijging minus 1,5%. De berekende forecast beleidswaarde per ultimo 2023 is hierbij het vertrekpunt.
- Investerings nieuwbouw: op basis van projecten in uitvoering en voorbereiding (2024: Windlust/Mosselhof > 43 MGW. 2025: Havenkwartier > 47 EGW. 2026: Havenkwartier/de Werf > 44 MGW. 2027: Zevenster > 20 MGW) en vanaf 2028: 30 woningen op jaarbasis. De toevoeging nieuwbouw over de periode 2024-2033 bedraagt hierdoor 334 woningen.
- Investerings verduurzaming: bij vervanging van de cv-ketel plaatsen we een hybride warmtepomp, op alle woningen zonnepanelen (ultimo 2032) en isoleren we doelmatig verder. De investeringen in verduurzaming over de periode 2024-2033 bedragen circa € 26,3 miljoen.
- Desinvesteringen: om de voorgenomen nieuwbouw te kunnen realiseren binnen de restrictieve financiële ratio's hebben we de verkoop van bestaande huurwoningen vanaf 2024 verhoogd van 10 naar circa 20 woningen op jaarbasis.
- Obligoheffing WSW is ingerekend op basis van een tarief van 0,167% over het geborgd schuldrestant per einde boekjaar voor de eerstkomende 5 jaar (2024-2028).
- 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 2023.

Nieuwbouw (kosten x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	Vanaf 2028
Aantal woningen	43	47	44	20	30
Totaal stichtingskosten	11.260	11.985	12.916	5.912	8.262
Stichtingskosten per woning	262	255	294	296	275

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 geprognoseerde beleidswaarde per 31 december 2023 is berekend op een bedrag van € 167 miljoen. De volgens de richtlijnen berekende forecast beleidswaarde 2023 is ten opzichte van de waarde volgens de jaarrekening per ultimo 2022 (€ 189 miljoen) afgenomen met een bedrag van € 22 miljoen. De verwachte daling wordt met name veroorzaakt door de in 2023 doorgevoerde verplichte huurverlaging en een stijging van de onderhoudsnorm. De berekening van de forecast 2023 vindt overigens plaats op basis van het handboek 2022 en zal begin 2024 voor de jaarrekening 2023 opnieuw worden berekend op basis van het handboek 2023.

De beleidswaarde gaat uit van:

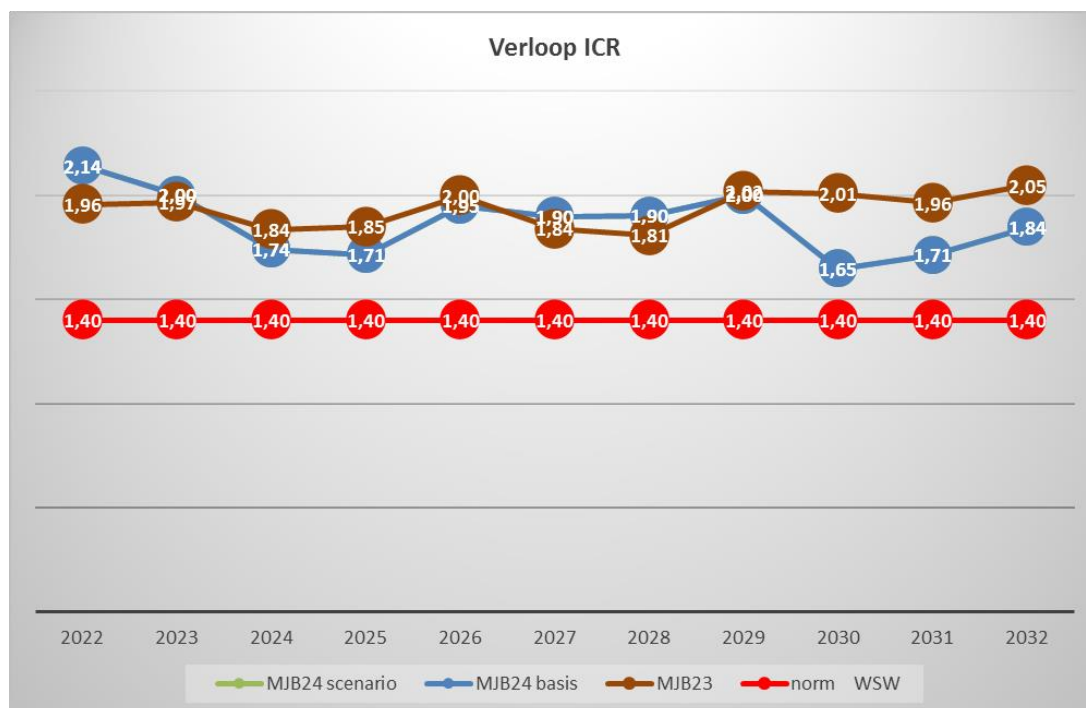
- uitsluitend doorexploiteren in plaats van mogelijkheid tot uitpanden;
- eigen streefhuurbeleid in plaats van markthuren;
- eigen onderhoudsbeleid in plaats van onderhoudskosten volgens de markt;
- eigen beheerlasten in plaats van de beheerlasten volgens de markt.

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 vergelijik zijn tevens de cijfers uit de MJB 2023 opgenomen.



We zien dat de ontwikkeling van de ICR in de MJB 2024 lager uitvalt dan in de voorgaande MJB 2023. Dit is onder meer een gevolg van de in 2023 doorgevoerde verplichte huurverlaging die circa € 350k nadeliger is uitgevallen dan verwacht. Door de hoger ingerekende huurstijging vanaf 2024 wordt het nadeel echter weer ingelopen. De verwachte prijsinflatie, loonkostenstijging, bouwkostenstijging en rente liggen echter voor de begrotingsperiode op een hoger niveau dan voorgaand jaar. Hierdoor vallen de loonkosten, onderhoudskosten en bedrijfslasten hoger uit en drukken zwaarder op de operationele kasstroom. De invloed van het gestegen renteniveau blijft vooralsnog beperkt

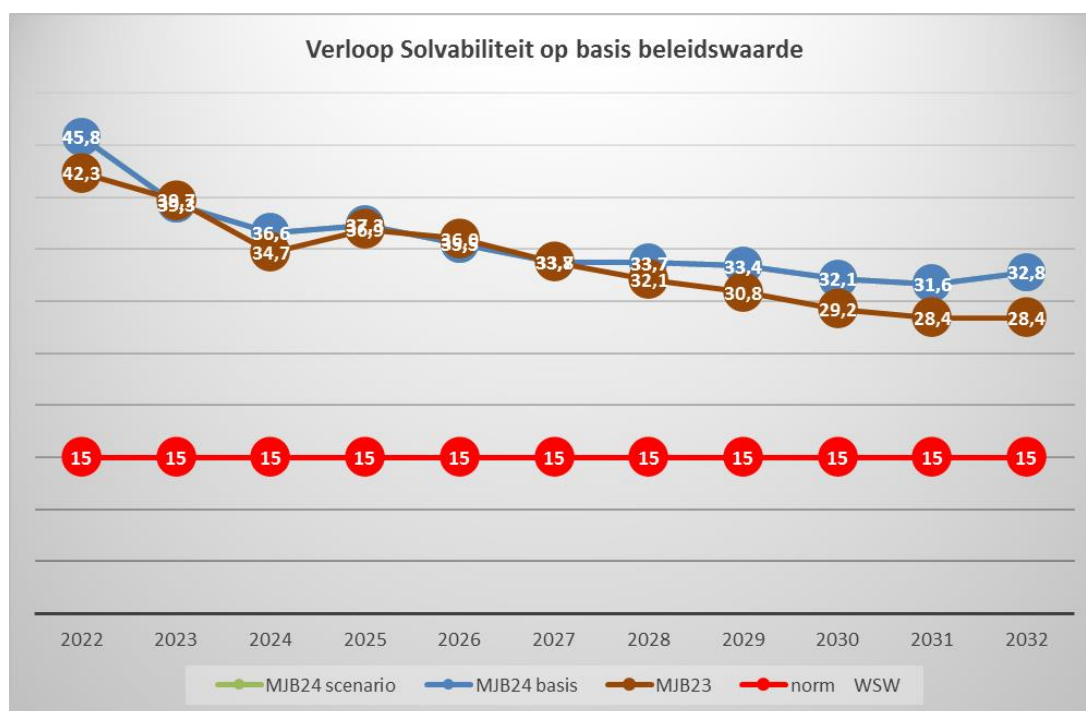
aangezien we de additionele externe financiering hebben beperkt door de verkoop van bestaand bezit te verhogen van tien naar circa twintig woningen op jaarbasis. Zoals blijkt uit bovenstaande grafiek blijven we voor de periode 2024-2032 binnen de minimaal door de Aw en WSW gestelde grenswaarde van 1,4 en binnen onze interne norm van minimaal 1,54.

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%. Woonpalet hanteert een interne norm van minimaal 23,5%. Hieronder geven wij het verloop van de solvabiliteit weer. Ter vergelijking zijn tevens de cijfers uit de MJB 2023 opgenomen.



Het verloop van de solvabiliteit op basis van beleidswaarde kent gelijk aan de voorgaande MJB 2023 een dalend verloop met een stabilisatie in de laatste jaren. De solvabiliteit in de MJB 2024 valt hoger uit. De toegenomen onrendabele toppen op nieuwbouw en verduurzaming worden meer dan gecompenseerd door het toegenomen verkoopresultaat als gevolg van de extra ingerekende woningverkoop en een toename van de verwachte autonome beleidswaardeontwikkeling. De solvabiliteit blijft gedurende de periode 2024-

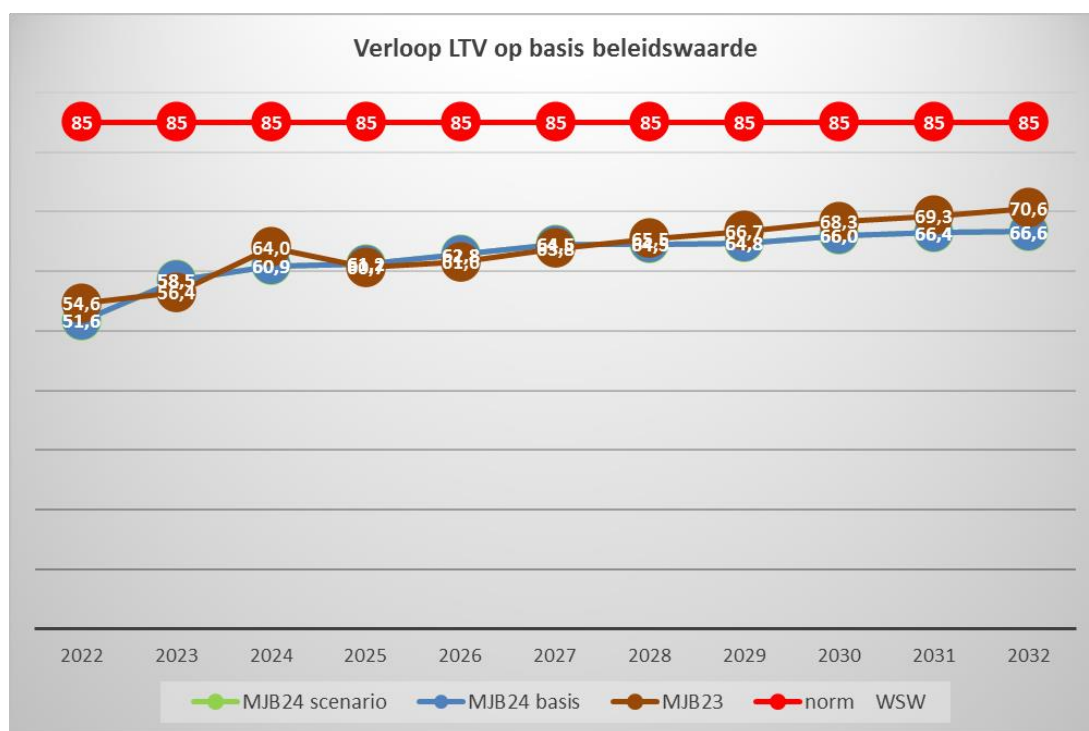
2032 ruimschoots boven de minimaal door de Aw en WSW gestelde grenswaarde van 15%.

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 2023 opgenomen. De nominale schuld wordt uitgedrukt in een percentage van de beleidswaarde.



Het verloop van de LTV op basis van beleidswaarde kent gelijk aan de voorgaande MJB 2023 een stijgend verloop. De LTV in de MJB 2024 ligt in latere jaren iets onder het niveau van de MJB 2023. Dit is een gevolg van de extra ingerekende woningverkoopten waardoor er minder financiering aangetrokken hoeft te worden. De komende jaren neemt de LTV toe maar blijft nog binnen de door de Aw en WSW gestelde maximale grens van 85%.

Scenarioanalyses

Het opstellen van het jaarplan 2024 en de meerjarenbegroting 2024-2033 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 2024 en meerjarenbegroting 2024-2033 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'. De conclusie is dat er voor de periode 2024-2033 vooralsnog sprake is van een financieel haalbaar scenario. Belangrijk om te beseffen is dat de ICR een dalend verloop laat zien en de LTV een stijgend verloop, waarbij de minimale en maximale grenzen van deze ratio's op de langere termijn in zicht komen. Op de lange termijn zijn de opgaven voor de sector financieel niet haalbaar en is er geen sprake van een duurzaam bedrijfsmodel. Dit is inmiddels ook doorgedrongen in politiek Den Haag en wordt er naar gekeken om de sector vrij te stellen van vennootschapsbelasting of deze belastingdruk sterk te reduceren. In de periode 2024-2033 betalen we inmiddels circa € 17,7 miljoen aan VPB. Geld dat we niet kunnen besteden aan nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud.

Bij het samenstellen van de begroting voor 2024 en de meerjarenprognose 2024-2033 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

Deze onzekere tijden, vol ontwikkelingen die we nog niet eerder hebben meegemaakt, vragen om een stevige basis van waaruit wij ons werk doen.

Optimaliseren dienstverlening

In 2024 gaan we ons nieuwe woonruimteverdeelportal, waar we in 2023 live mee zijn gegaan verder optimaliseren. In 2023 hebben we het Lean project voor het reparatieproces afgerond. In 2024 gaan we de effecten van de verbeteringen monitoren en daar waar nodig aanscherpen. Dit doen we samen met onze onderhoudspartners. Verder ligt in de planning dat we ons proces huur opzeggen in 2024 verder digitaliseren.

Spreekuur Vraaghuis

We hebben besloten om ons kantoor vooralsnog niet open te stellen voor publiek en de gesprekken met bewoners en woningzoekenden op een centrale plaats in het dorp te houden. We zijn gestart met een pilot om 2 dagdelen in de week zonder afspraak spreekuur te houden in het Vraaghuis. Voor klanten is het prettig, omdat in het vraaghuis diverse andere maatschappelijke partners ook zitting hebben. Deze kruisbestuiving is niet alleen prettig voor onze huurders maar ook voor onze woonconsulenten en de medewerkers van de andere organisatie. Het maakt de samenwerking makkelijker en we weten elkaar sneller te vinden.

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. De gemeente heeft besloten om de samenwerking op het sociaal domein met de Noord Veluwe verder vorm te geven en niet meer in Flevoland. Dit houdt automatisch in dat Woonpalet ook zich voor dit taakveld meer op de samenwerking met partijen van de Noord Veluwe zal richten. Dit doet zich vooral voor op thema's die zich hiervoor lenen, zoals energie-armoede en de thema's die voortvloeien uit de Nationale Prestatieafspraken (onder andere nieuwbouw, verduurzaming).

Bij het maken van de lokale prestatieafspraken wordt de Alliantie als collega-corporatie betrokken, omdat de Alliantie ook woningen in Zeewolde beheert. In de afspraken wordt meer wederkerigheid ingebouwd in lijn met de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen en hun actieradius.

Governance

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 2023 is de aandacht voor naleving van de Governancecode geïntensiveerd en zijn veel stappen gezet om de governance binnen Woonpalet te versterken. Dit kwam onder andere voort uit het toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties en het verbeterplan naar aanleiding van het verdiepend beheer van het WSW. Zo is onder meer veel van de governance documentatie (ondernemingsplan, reglementen, beleid, codes, etc.) geactualiseerd, en hebben we een interim bestuurssecretaris en een interim controller geworven. 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 2024 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 niveaus 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 2024 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 in 2023 is het aangrijpingspunt om de Strategische Risicokaart te herijken. Management en medewerkers zullen 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, kwartaalrapportage of jaarrekening) worden hier in 2024 op aangepast. Het interne controleplan 2024 zal worden verwerkt in de werkzaamheden van de onafhankelijke controller en hieruit voortvloeiende verbeterpunten zullen worden opgepakt.

Integriteit

In 2024 organiseren we een personeelsbijeenkomst rond het thema 'integriteit'. Deze wordt geleid door onze in 2023 nieuw aangestelde externe vertrouwenspersoon.

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 2024 ligt er extra focus op aandacht voor het onderwerp fraude en integriteit en het aanwakkeren van alertheid op het gebied van cybersecurity. In 2024 krijgen alle medewerkers een periodiek medisch onderzoek aangeboden.

Cybersecurity

In 2023 is de beveiliging van de toegang tot onze systemen verhoogd en is MFA ingeregeld (multi factor authenticatie). Daarnaast worden er in 2023 een programma gestart om de security-awareness te prikkelen en iedereen alert te houden. In 2024 willen we een verdere stap zetten in het beheer van onze ICT omgeving. We willen onze hardware op locatie gaan afstoten en overgaan naar cloud services. Hiertoe zullen we in 2024 overstappen naar een nieuwe leverancier van onze kantoorautomatisering.

Telefonie

Uit een inventarisatie onder de medewerkers in 2022 en 2023 bleek dat er een aantal hardnekkige klachten zijn over het gebruik en de werking van het telefoonsysteem. We willen ook de telefonie onderbrengen bij dezelfde nieuwe leverancier van de

kantoorautomatisering, zodat ook alle verbindingen door één en dezelfde leverancier worden onderhouden.

Formatie

In 2023 is de nieuwe directeur-bestuurder begonnen met zijn werkzaamheden en is de formatie uitgebreid met een projectleider Vastgoed met aandachtsgebied Duurzaamheid. Om de steeds groter wordende uitdagingen op het gebied van nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming goed aan te kunnen, is in 2023 een projectleider Vastgoed gestart met aandachtsgebied Duurzaamheid. Ook is in 2023 een sociaal wijkbeheerder gestart. 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 psychosociale aspecten en het signaleren van eenzaamheid. In 2023 zal ook de (naar verwachting) toekomstig manager Bedrijfsvoering starten en worden er op dit moment gesprekken gevoerd voor de vaste invulling van de functie van bestuurssecretaris. De functie van bestuurssecretaris en die van controller worden op dit moment op interim basis ingevuld.

Raad van commissarissen

Woonpalet heeft een raad van commissarissen. Per 31 december 2023 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. G. Wiskerke-Hulshof	lid	Bestuurlijk/sociaal maatschappelijk
Dhr. J. Meems	lid	Financiën/governance

* op voordracht van huurders

Risicomanagement

Woonpalet beschouwt risicomanagement als een onmisbaar instrument. Wij vinden het belangrijk om de risico's die onze doelstellingen kunnen bedreigen te kennen. We willen die risico's zo goed mogelijk beheersen of ten minste de gevolgen mitigeren als een risico zich daadwerkelijk voordoet. Wij gebruiken 2024 om risicomanagement verder te implementeren in onze organisatie. Woonpalet heeft zijn eerste voorzichtige schreden gezet en we maken in 2024 een grotere stap vooruit.

Met het toepassen van risicomanagement bevordert Woonpalet een cultuur, waarin bewust wordt omgegaan met risico's en proactief wordt gehandeld. Woonpalet wil dat risico's intern en extern expliciet en transparant worden verantwoord, zeker gelet op het toegenomen maatschappelijk belang hiervan.

Woonpalet wil met integraal risicomanagement bereiken dat:

- De organisatie in control is;
- Wordt voldaan aan de wettelijke vereisten;
- Voldaan wordt aan de beginselen van Governance;
- Het risicobewustzijn organisatie-breed wordt vergroot;
- Risico's transparant zijn en er periodiek over wordt gerapporteerd.

Risicomanagement verankerd in de organisatie

Cultuur

Voor risicomanagement draagt de hele organisatie verantwoordelijkheid. Dit vraagt het Reglement Financieel Beheer en Beleid ook van ons. Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing, maar ook medewerkers op de werkvloer zijn onmisbaar bij het herkennen en beheersen van risico's. Onze cultuur is dus van belang voor een goede risicobeheersing.

In dit verband zijn de volgende activiteiten relevant:

- Bij Woonpalet is risicobeoordeling onderdeel van de besluitvorming; Dit is bijvoorbeeld herkenbaar in investeringsvoorstellen inzake nieuwbouwprojecten of omvangrijke woningverbeteringen;
- De bedrijfsprocessen zijn er zichtbaar op gericht om de hoge operationele risico's te verminderen.
- Medewerkers, afdelingen van Woonpalet worden betrokken bij het identificeren van risico's en het nemen van adequate beheersmaatregelen;
- Woonpalet is open en transparant over risico's en bespreekt risico's periodiek;
- Woonpalet besteedt aandacht aan risicohouding door het houden van awareness sessies;
- Woonpalet besteedt aandacht aan betrouwbaarheid en integriteit van haar medewerkers (bijvoorbeeld integriteitstraining).

De risicobeheersing is gericht op harde maatregelen (het systeem) en op risicobesef, houding en gedrag (de cultuur). Het systeem van risicomanagement is geborgd in onze organisatie en komt tot uitdrukking in besluitvorming en periodieke verslaglegging. De raad van commissarissen houdt hierop toezicht. Maar we kunnen echter nooit uitsluiten dat zich (nieuwe) risico's voordoen.

Risicomanagement beleid en proces

In kaart brengen van de risico's en risicomanagement

Woonpalet heeft haar visie op het risicomanagement vertaald en vastgelegd in het Beleidsdocument Risicomanagement. Dit document vormt het uitgangspunt bij het in beeld brengen van de voornaamste risico's en onzekerheden en wordt eens per drie jaar geactualiseerd.

Woonpalet hanteert de volgende uitgangspunten:

- Risicomanagement voegt waarde toe en draagt bij aan de verbetering van de organisatie;
- Risicomanagement is een integraal deel van organisatieprocessen en daarmee een basis voor keuzes;
- Woonpalet wil integraal risicomanagement (oog voor samenhang) gestructureerd (oog voor proces) toepassen;
- Transparantie rondom risico's zorgt voor meer vertrouwen bij stakeholders;
- Interne transparantie rondom risico's en beheersing is van belang om van elkaar te leren en synergie te bewerkstelligen.

Een goed functionerend risicomanagementsysteem gaat uit van de juiste principes (vastgestelde uitgangspunten), die gebaseerd zijn op risicomanagementbeleid en bestaat uit het continu doorlopen van het risicomanagementproces.

In ons risicomanagementproces onderscheiden we drie stappen:

1. Inventariseren en analyseren met welke risico's we te maken kunnen krijgen;
2. De mogelijke impact analyseren en de kans dat het risico zich voordoet;
3. Besluiten of we risico's moeten bestrijden met maatregelen.

Risk Appetite

Aan de hand van de doelstellingen uit de missie, visie en strategieën en de risicogebieden (imago, visie, financiën) wordt de risicotolerantie bepaald. Gelet op haar maatschappelijke en sociale taak kiest Woonpalet voor een positie waarin risico's, zo veel mogelijk, worden beheerst. Woonpalet 'zeilt', ingevolge de koers van het nieuwe ondernemingsplan (2023-2025) en de nieuwe portefeuillestrategie, financieel scherp aan de wind, waarbij Woonpalet ervoor zorgdraagt dat de inzet van financiële middelen blijvend past binnen de kaders en normen van de sectorinstituten.

Woonpalet hanteert vier beheersingsstrategieën: reduceren, vermijden, overdragen en accepteren.

Minimaal eenmaal per jaar worden strategische risico's en onzekerheden geïnventariseerd en beoordeeld. Op basis van deze inventarisatie bepalen we welke risico's de hoogste prioriteit krijgen om te mitigeren c.q. beheersmaatregelen te treffen. Daarnaast wordt bij investeringsvoorstellen aan het bestuur en de raad van commissarissen gerapporteerd over relevante risico's en eventuele maatregelen om deze te beperken.

Scenarioanalyse

Bij het opstellen van beleidsplannen, waaronder het ondernemingsplan, bedrijfsjaarplan, begroting en financiële meerjaren prognoses, maakt Woonpalet scenarioanalyses. Met deze analyses brengen we het (financiële) risicoprofiel van het voorgenomen beleid in kaart. Doel is om vast te stellen of het voorgenomen beleid haalbaar is, gelet op de ontwikkeling van het eigen vermogen, de operationele kasstromen in relatie tot het daarmee samenhangende risicoprofiel.

Risicobehandeling

Van geïdentificeerde risico's bepaalt Woonpalet of en in welke mate beheersmaatregelen noodzakelijk zijn. We monitoren genomen maatregelen om te bepalen of deze afdoende zijn. We verantwoorden ons in onze periodieke verslaglegging over geïdentificeerde risico's en (al dan niet) genomen beheersmaatregelen.

Monitoring

De controller ziet toe op de kwaliteit van de uitvoering van het risicomanagementproces met inbegrip van de verslaglegging daarover. Periodiek wordt het proces geëvalueerd. Risicomanagement is binnen Woonpalet een regulier proces. Door middel van periodieke audits wordt vastgesteld of overeenkomstig procedures is gewerkt. De uitkomsten van de evaluatie van het risicomanagementproces wordt gebruikt voor het aanbrengen van verbeteringen in het proces.

Communicatie en rapportage

In de risicoparagraaf bij de beleidsplannen en begrotingen beschrijft Woonpalet de belangrijkste risico's en onzekerheden. In dit Jaarplan zijn deze beschreven in bijlage 3. Door middel van periodieke rapportages rapporteren we over het risicomanagement.

Bijlage 1: doorrekening 'wat als' scenario's

Scenarioanalyses

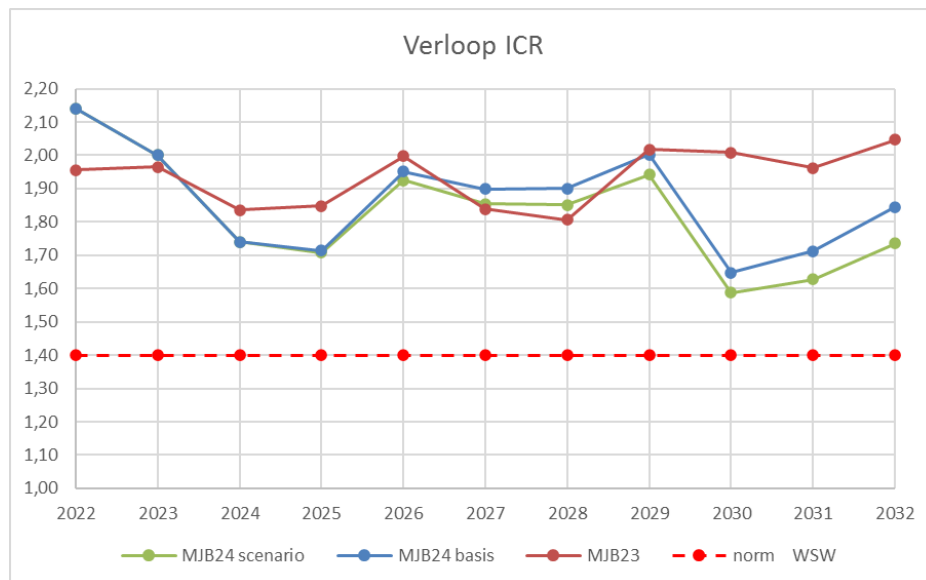
Het jaarplan 2024 en de meerjarenbegroting 2024-2033 is een goed moment om de financiële speelruimte binnen normen van de door de Aw en WSW gestelde financiële ratio's inzichtelijk te maken. Met zogenaamde 'wat als' analyses rekent Woonpalet verschillende scenario's door. Hiermee verkrijgen we inzicht in hoe gevoelig Woonpalet is voor bepaalde schokken. In deze scenario's maken we de gevolgen voor de ICR en de LTV zichtbaar in vergelijking met de basis (reguliere) meerjarenbegroting.

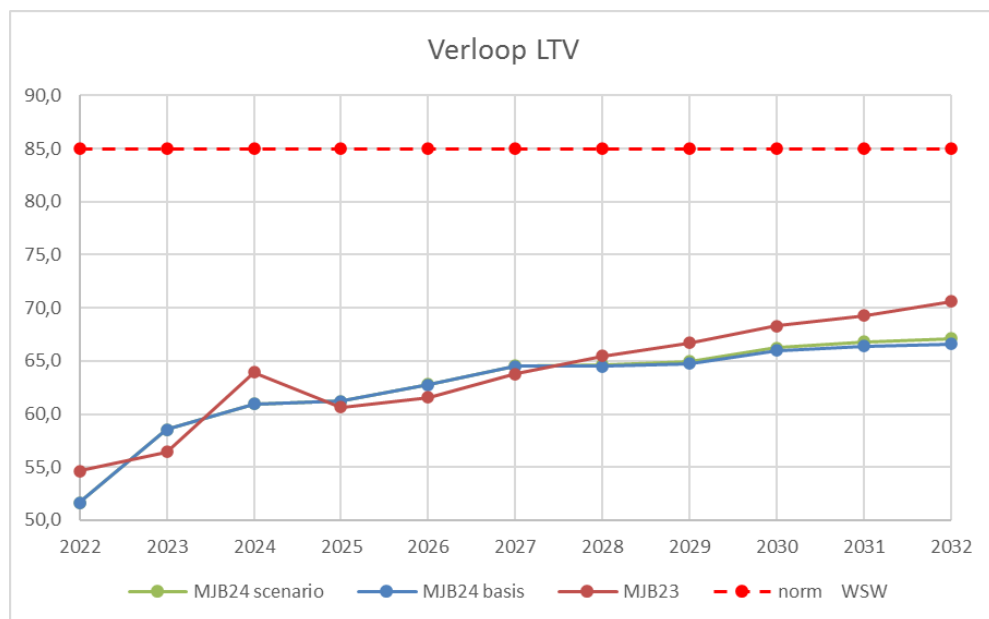
Gezien de toenemende onzekerheid in de macro economische ontwikkelingen achten wij het met name relevant om inzicht te hebben in het effect op de meerjarenbegroting van scenario's waarin de economische ontwikkelingen anders lopen dan verwacht. We beperken ons hierbij tot een drietal scenario's die zich opeenvolgend voor kunnen doen. Op deze wijze krijgen we inzicht in de gevoeligheid van alternatieve scenario's voor de ratio's ICR en LTV. In de basis meerjarenbegroting gaan we uit van de economische parameters zoals deze zijn opgenomen in de Leidraad dPi 2023.

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

1. Scenario waarbij het niveau van de rente structureel 0,50% hoger ligt dan de Leidraad 2023.

Percentage (%)	MJB	2024	2025	2026	2027	2028
Rente 10 jaars geborgd	2024 scenario	3,45	3,25	3,15	3,05	3,05
	2024 basis	2,95	2,75	2,65	2,55	2,55



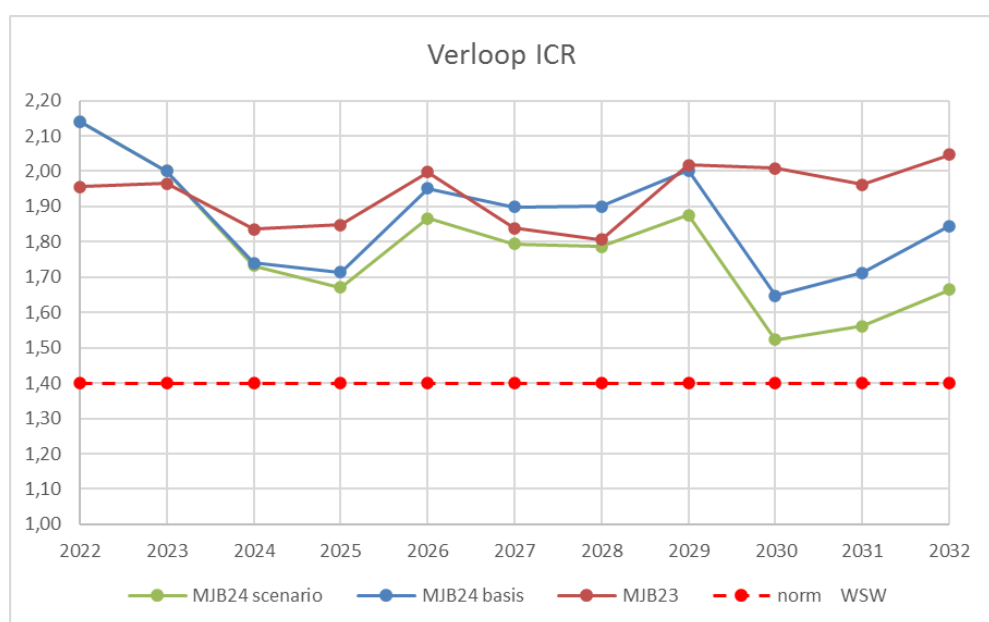


In deze periode dient de additioneel benodigde externe financiering en herfinanciering van contractuele aflossingen plaats te vinden tegen een 0,5% hogere rente dan in het basisscenario. Als gevolg hiervan lopen de rentelasten op tot een extra rentelast in 2032 van circa € 360.000 ten opzichte van het basisscenario.

De ratio's blijven nog binnen de door Aw en WSW gestelde grensnormen.

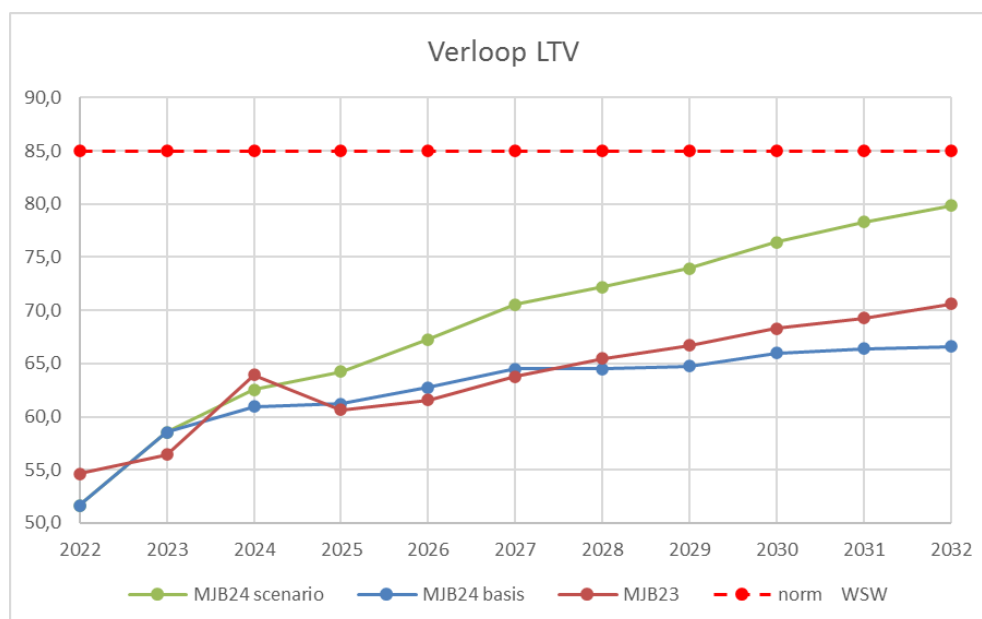
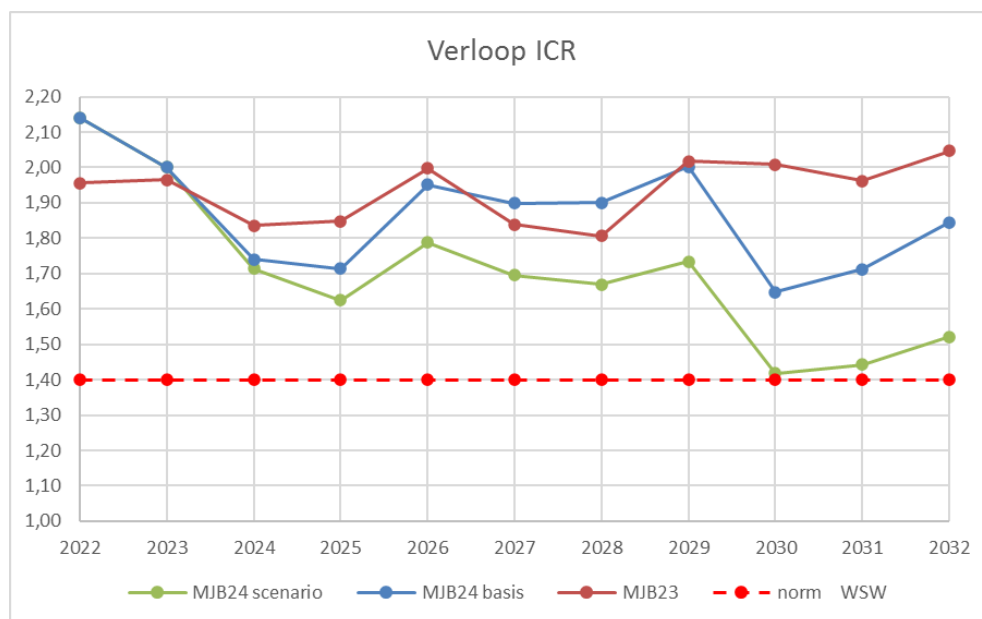
2. Voorgaand scenario met een huurmatiging waarbij de huurstijging vanaf 2024 wordt gemaximeerd op prijsinflatie.

Percentage (%)	MJB	2024	2025	2026	2027	2028
Huur- stijging	2024 scenario	4,70	3,10	2,90	2,20	1,80
	2024 basis	5,10	4,30	2,90	2,20	1,80



In dit scenario is naast de verhoogde rente een huurmatiging toegepast welke vanaf 2026 direct effect heeft op de operationele kasstroom. De vanaf 2026 opgelopen gederfde huur bedraagt dan (voor VPB) circa € 240.000 en na VPB circa € 180.000 op jaarbasis. De ICR eind 2032 zakt hierdoor verder van 1,74 naar 1,67 en blijft daarmee binnen de minimale externe norm.

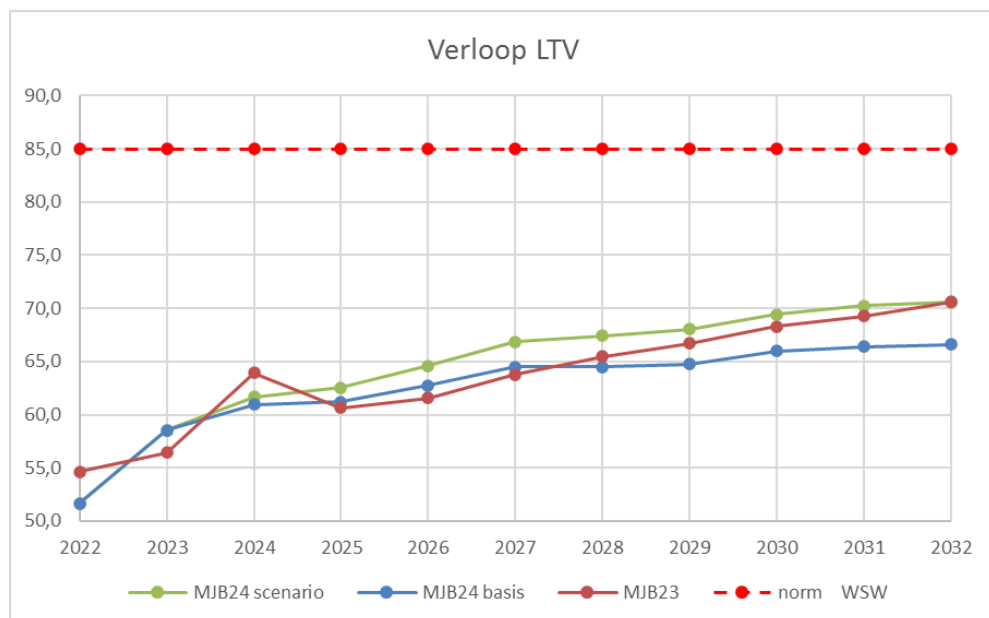
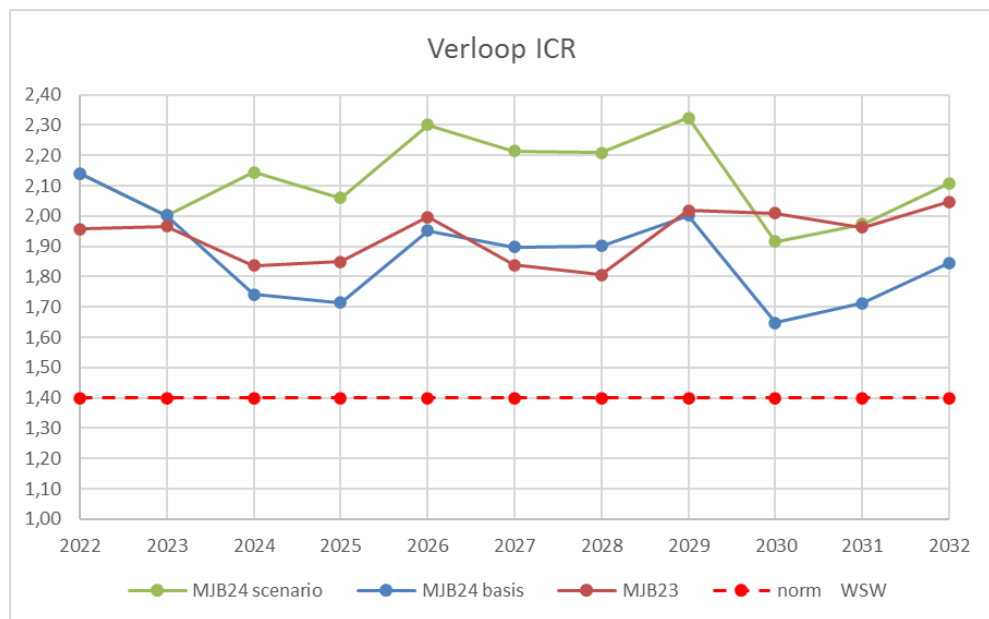
3. We maken inzichtelijk in hoeverre we afhankelijk zijn van de opbrengst van de woningverkoop. In dit scenario verlagen we de verkoop van circa 20 woningen (basisscenario) naar circa 10 woningen op jaarbasis.



In dit scenario wordt de aanzienlijke impact die een vermindering van de woningverkoop heeft op zowel de ICR als de LTV direct zichtbaar. De financieringsbehoefte neemt toe en de omvang van de leningportefeuille per ultimo 2023 stijgt met circa € 28 miljoen. De te betalen extra rente wordt slechts deels gecompenseerd door de toegenomen huuropbrengst

mede als gevolg van de extra af te dragen vennootschapsbelasting (huuropbrengst belast en rente fiscaal niet aftrekbaar als gevolg van de renteaftrekbeperking). In dit scenario komen de grenzen van de externe normen in zicht.

4. De crisis op de woningmarkt loopt nog steeds verder op en de noodzakelijke nieuwbouw vertoont een dip. De roep aan de 2^e kamer om de winstbelasting (VPB) voor woningcorporaties af te schaffen neemt toe. In dit scenario gaan we er van uit dat de winstbelasting wordt afgeschaft dan wel wordt gereduceerd door bijvoorbeeld het opnieuw instellen van de herbestedingsreserve.



Gezien het feit dat de VPB last over de periode 2024-2032 circa € 16 miljoen bedraagt is het evident dat zowel de ICR als de LTV een aanzienlijke verbetering vertonen bij een winstbelasting van nihil.

Conclusie

De scenarioanalyse heeft aangetoond dat de haalbare portefeuillestrategie (MJB24 basis) bestand is tegen ontwikkelingen die nadeliger uitpakken dan verondersteld in ons basisscenario. De vanaf 2024 opgeschaalde woningverkoop is echter noodzakelijk om ook op langere termijn de financiële continuïteit te borgen.

Bijlage 2: meerjarenperspectief: balans, winst-en-verliesrekening en operationele kasstromen (x € 1.000)

ACTIVA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Vaste activa										
<i>Materiële vaste activa</i>										
Marktwaaarde sociaal vastgoed	414.963	434.190	452.076	466.474	476.629	478.825	481.593	484.089	487.164	485.689
Zaken tdv de exploitatie	2.002	1.905	1.816	1.730	1.686	1.620	1.553	1.486	1.420	1.383
	416.965	436.094	453.891	468.203	478.315	480.445	483.146	485.575	488.584	487.072
Vastgoedbeleggingen										
Commercieel vastgoed	11.638	11.638	11.638	11.638	11.638	11.638	11.638	11.638	11.638	11.638
<i>Financiële vaste activa</i>										
Belastinglatenties (leningen o/g)	214	187	162	141	120	100	81	62	50	41
Vlottende activa										
<i>Vorderingen</i>	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232
<i>Liquide middelen</i>	223	218	692	673	725	582	537	52	924	593
Totaal activa	429.272	448.370	466.616	480.887	491.030	492.997	495.634	497.559	501.427	499.576
PASSIVA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Eigen vermogen	317.064	333.438	345.129	355.393	364.511	365.450	365.060	365.960	370.414	374.801
Voorzieningen										
Voorziening onrendabele investeringen										
investeringen	3.229	1.478	2.066	2.113	2.162	2.211	2.262	2.314	0	0
Langlopende schulden	106.343	110.820	116.798	120.775	121.752	122.729	125.706	126.682	128.659	122.635
Kortlopende schulden	2.636	2.633	2.624	2.606	2.606	2.606	2.606	2.602	2.354	2.140
Totaal passiva	429.272	448.370	466.616	480.887	491.030	492.997	495.634	497.559	501.427	499.576

Winst- en Verliesrekening	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Bedrijfsopbrengsten										
Huren	16.336	17.311	17.958	18.622	19.196	19.612	20.073	20.582	21.103	21.652
Opbrengsten servicecontracten	328	338	348	355	362	367	373	379	385	391
Opbrengst zonnepanelen	128	161	194	222	252	274	297	317	337	357
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.772	1.635	1.715	1.658	1.786	1.821	1.749	2.068	1.976	1.976
Geactiveerde productie eigen bedrijf	140	87	112	108	84	86	88	90	92	21
Opbrengst erfpacht	127	141	153	164	174	181	187	192	196	200
Overige bedrijfsopbrengsten	257	259	260	262	263	264	266	267	269	271
<i>Som bedrijfsopbrengsten</i>	19.088	19.932	20.740	21.392	22.117	22.606	23.033	23.896	24.359	24.869
Bedrijfslasten										
Afschrijving	120	102	94	91	79	72	72	72	72	72
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-19.619	-17.673	-12.467	-9.854	-8.316	0	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen	7.315	5.530	6.197	4.763	4.520	4.898	4.851	4.156	1.343	1.578
Salarissen (incl inhuur personeel)	1.465	1.360	1.420	1.461	1.504	1.543	1.582	1.626	1.665	1.706
Sociale lasten	177	176	184	189	195	201	206	212	217	223
Pensioenpremie	168	167	175	180	186	191	196	202	207	212
Dagelijks onderhoud	1.253	1.287	1.316	1.343	1.371	1.400	1.429	1.459	1.490	1.521
Planmatig onderhoud	3.918	4.591	3.419	4.253	4.607	4.411	6.053	6.084	5.950	6.070
Bijdrage VvE's POH	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Leefbaarheid	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Lasten servicecontracten	325	336	346	353	360	366	372	378	384	390
Sanerings- en obligoheffing	158	173	175	192	199	0	0	0	0	0
Beheerkosten	2.196	2.181	2.317	2.339	2.387	2.457	2.673	2.743	2.571	2.645
<i>Som bedrijfslasten</i>	-2.366	-1.611	3.334	5.470	7.252	15.698	17.594	17.091	14.058	14.577
<i>Exploitatieresultaat voor rente</i>	21.454	21.543	17.405	15.922	14.865	6.908	5.439	6.805	10.300	10.292
Rentelasten	3.404	3.652	3.858	3.855	3.917	3.993	4.153	4.155	3.945	3.948
Amortisatie agio Vestialening	-22	-22	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23	-23
Rentebaten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Resultaat voor belastingen</i>	18.073	17.913	13.571	12.090	10.971	2.938	1.309	2.673	6.379	6.367
Vennootschapsbelasting	1.459	1.539	1.880	1.825	1.854	1.999	1.700	1.772	1.925	1.980
Resultaat na belastingen	16.614	16.375	11.690	10.264	9.117	940	-391	901	4.454	4.387

Kasstroomoverzicht	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Huren	16.336	17.311	17.958	18.622	19.196	19.612	20.073	20.582	21.103	21.652
Vergoedingen	456	499	542	578	614	642	671	696	722	749
Opbrengst erfpacht	127	141	153	164	174	181	187	192	196	200
Overige opbrengsten	257	259	260	262	263	264	266	267	269	271
<i>Saldo inkomend</i>	17.176	18.209	18.913	19.626	20.246	20.699	21.196	21.738	22.291	22.871
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personeelskosten	1.810	1.702	1.779	1.830	1.885	1.935	1.984	2.039	2.088	2.141
Onderhoudskosten	5.231	5.937	4.795	5.656	6.038	5.871	7.542	7.603	7.500	7.651
Saneringsbijdrage/obligoheffing	158	173	175	192	199	0	0	0	0	0
Bedrijfslasten	2.621	2.617	2.762	2.792	2.847	2.922	3.145	3.221	3.055	3.135
Vennootschapsbelasting	1.432	1.513	1.855	1.804	1.833	1.978	1.680	1.753	1.913	1.972
<i>Saldo uitgaand</i>	11.251	11.943	11.365	12.275	12.802	12.706	14.352	14.616	14.556	14.900
<i>Saldo kasstroom (vóór rente)</i>	5.925	6.267	7.548	7.351	7.444	7.992	6.845	7.121	7.734	7.972
Rentelasten	3.404	3.652	3.858	3.855	3.917	3.993	4.153	4.155	3.945	3.948
Rentelasten mutatie trans rente	0	3	9	18	0	0	0	4	248	214
<i>Saldo kasstroom (na rente)</i>	2.521	2.611	3.681	3.479	3.527	4.000	2.692	2.961	3.542	3.810
ICR	1,74	1,71	1,95	1,90	1,90	2,00	1,65	1,71	1,84	1,92

Bijlage 3: Risico's en onzekerheden

Onzekerheden ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet. Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. De voornaamste risico's en onzekerheden zijn ingedeeld in de volgende categorieën, die hieronder aan bod komen:

1. Strategie
2. Operationele activiteiten
3. Financiële positie
4. Wet en regelgeving

Woonpalet hanteert een risicohouding waarin risico's zo veel mogelijk worden beheerst. Per risicogebied geven we de belangrijkste risico's weer, inclusief de bijbehorende beheersmaatregel. Hierbij vermelden wij onze risicobereidheid en onze inschatting van de impact op onze lange termijn doelstellingen. Als we een risico hoog inschatten, gaat dit niet uitsluitend over een hoog financieel risico. Dat is vaak niet eenvoudig of betrouwbaar te bepalen. Het gaat ook om de maatschappelijke impact die de risico's kunnen hebben.

Ad 1. Strategie

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die een belemmering vormen om op lange termijn de strategie te realiseren en die invloed kunnen hebben op onze lange termijn doelstellingen.

Verdienmodel: onder druk door kostenstijgingen, inflatie en stijgende heffingen en belastingen

Het verdienmodel van woningcorporaties, en ook van Woonpalet, staat onder druk door de toenemende lastenverzwaringen. Door de stijgende woonlasten van onze huurders kunnen en willen wij deze lastenstijgingen niet direct doorberekenen in de huren. Ook maatregelen om woningen te verduurzamen en in de komende jaren van het gas af te halen, kunnen niet direct doorberekend worden aan huurders. Vanwege de omvang van de lastenstijgingen kunnen we de kosten van de verduurzaming niet volledig uit eigen middelen betalen. Hierdoor zullen we leningen moeten aantrekken voor veelal onrendabele investeringen. Ook de exploitatie van nieuwe huurwoningen laat door de kostenstijgingen weinig ruimte voor aflossingen. Hierdoor zien we dat onze solvabiliteit en Loan to value op middellange termijn steeds verder onder druk komen te staan.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: groot;
- Impact maatschappelijk: groot;
- Beheerstrategie: reduceren/accepteren;
- Maatregel: Samen met Aedes zetten wij ons in voor het belang van de volkshuisvesting en vragen wij aandacht voor een duurzaam bedrijfsmodel.

Kwaliteit voorraad; opgave duurzaamheid, portefeuillestrategie

Woonpalet onderkent dat er risico's samenhangen met een grote duurzaamheidsopgave vanuit het Klimaatakkoord van Parijs (2015) en het streven naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Een nog niet uitontwikkeld overheidsbeleid bemoeilijkt het opstellen van een helder portefeuillestrategie (voorraad, planning en financiën).

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: beperkt op middellange termijn, maar op groot langere termijn;
- Impact maatschappelijk: groot;

- Beheerstrategie: reduceren;
- Maatregel: In 2023 is een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld gebaseerd op een duurzaam bedrijfsmodel waarin de duurzaamheidsopgave passend voor Woonpalet is verwerkt.

Betaalbaarheid voorraad; huurprijzenbeleid onder druk in portefeuillestrategie

Toenemende druk op woonlastenontwikkeling huurders sociale doelgroep waardoor voorgenomen huurbeleid moet worden aangepast en/of investeringen (bijvoorbeeld duurzaamheid) niet (deels) kunnen worden doorberekend aan huurder. In de Nationale Prestatieafspraken zijn mogelijk niet reële huurprijsstijgingen met de minister overeengekomen.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: gemiddeld;
- Impact maatschappelijk: groot;
- Beheerstrategie: reduceren;
- Maatregel: Onze jaarcyclus bedrijfsplan/begroting (met onder andere monitoring omgevingsrisico's en scenariodoorrekening) voorziet in de mogelijkheid om tijdig en adequaat bij te sturen wanneer actuele ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven. Daarnaast houden we een vinger aan de pols door strategische scenario's door te rekenen om de risicogevoeligheid van ons financieel meerjarenperspectief te toetsen.

Macro-economische ontwikkelingen

Een belangrijk risico voor het beleid van Woonpalet is de mate van onzekerheid rond de ontwikkeling van macro-economische parameters.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: groot; Woonpalet is financieel gevoelig voor stijgende inflatie en stijgende rentestanden.
- Impact maatschappelijk: groot; Doorberekenen van kostenstijgingen en hogere rente aan onze doelgroep gaat ten koste van onze maatschappelijke doelstellingen om de woonlasten te beheersen.
- Beheerstrategie: reduceren/accepteren;
- Inspanning: Met het oog hierop brengen we door middel van scenarioanalyses het risicoprofiel van ons voorgenomen beleid in kaart. Woonpalet heeft het voorgenomen beleid uitgewerkt in de financiële meerjarenprognose 2024-2033. Daarbij is vastgesteld dat wij, rekening houdend met diverse scenario's (gevoeligheidsanalyse), voldoen aan de normen die de Autoriteit Woningcorporaties stelt aan onze financiële positie.

Politiek ontwikkelingen maken onzeker

Woonpalet onderkent het risico van politieke inconsistentie en of onduidelijke wet- en regelgeving. Recente voorbeelden zijn huurbevrozing en verplichte huurverlagingen. Hierdoor ontstaat het risico dat we onze maatschappelijke ambities en voorgenomen inzet mogelijk niet waar kunnen maken.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: beperkt;
- Impact maatschappelijk: groot;
- Beheerstrategie: reduceren/accepteren;
- maatregel: Samen met Aedes zetten wij ons in voor het belang van de volkshuisvesting.

Ad 2. Operationele activiteiten

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die op korte termijn de effectiviteit en efficiëntie van onze operationele activiteiten beïnvloeden. Ze hebben daarmee vooral betrekking op de processen, mensen en systemen, en kunnen van invloed zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Beschikbaarheid personele capaciteit en inzetbaarheid

Door ziekte of het niet tijdig en/of onvoldoende vakbekwaam personeel aan kunnen trekken ontstaat het risico dat onze ambitie en/of voorgenomen inzet niet gerealiseerd kan worden.

Inzetbaarheid van medewerkers bij calamiteiten kan onder druk komen.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: beperkt;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheerstrategie: reduceren;
- Maatregel: We monitoren deze ontwikkeling en zullen zo nodig tijdig onze plannen bijstellen.

Beschikbaarheid capaciteit en bouwmaterialen

Niet tijdig en/of onvoldoende capaciteit en/of bouwmaterialen bij partijen waarmee Woonpalet samenwerkt in het kader van nieuwbouw en planmatig onderhoud wat ten koste kan gaan van voorgenomen ambities.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: gemiddeld;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheerstrategie: reduceren;
- Maatregel: We monitoren deze ontwikkeling en proberen lange termijn afspraken te maken met de geselecteerde partners in de verschillende kolommen.

Stikstofproblematiek

De stikstofproblematiek brengt het risico met zich mee dat (nieuw)bouwprojecten vertraging oplopen of helemaal niet door kunnen gaan, doordat gemeenten geen vergunningen kunnen afgeven.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: gemiddeld;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheerstrategie: reduceren;
- Maatregel: We monitoren deze ontwikkeling en houden hiermee rekening door middel van afstemming met de gemeente Zeewolde en het managen van verwachting.

Imagorisico

Het risico dat de goede naam en betrouwbaarheid van Woonpalet in het geding komt.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: beperkt;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheerstrategie: reduceren/vermijden;
- Maatregel: Woonpalet monitort berichten over Woonpalet in media, waaronder kranten, internet en social media. Woonpalet zoekt de dialoog, of schakelt onafhankelijke partijen in om te bemiddelen. Woonpalet besteedt onder meer aandacht aan integriteits-, privacy- en (ICT)veiligheidsaspecten.

Schaderisico

Het risico van schade aan het onroerend goed door onder andere brand, water en storm en daarnaast het aansprakelijkheidsrisico dat voortvloeit uit de bedrijfsvoering en het handelen van medewerkers, bestuurder en toezichthouders.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: beperkt;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheerstrategie: overdragen en accepteren restrisico;
- Maatregel: Woonpalet sluit diverse verzekeringen af die passend zijn voor de organisatie en haar vastgoedbezit. Er is evenwel sprake van een eigen risico en mogelijk schades buiten het dekkinggebied.

Ad 3. Financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonpalet, zoals macro economische ontwikkelingen, politieke ontwikkelingen en de onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken. Daardoor zou de financiële continuïteit onvoldoende gewaarborgd zijn en zou Woonpalet haar kerntaken niet kunnen uitvoeren.

Ontwikkeling bouwkosten

Beschikbaarheid van bouwmaterialen en prijsontwikkeling daarvan, kunnen een bedreiging vormen voor de voorgenomen (bouw)plannen en planningen en ook de daarmee gepaard gaande begrote kosten en het te behalen rendement.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: gemiddeld;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheerstrategie: reduceren;
- Maatregelen: Onze maatregelen zijn erop gericht om de gevolgen van stijgende bouwkosten te beperken. Indien nodig zullen wij onze plannen moeten bijstellen aan onze financiële mogelijkheden.

Ontwikkeling WOZ-waarde

Het effect van de ontwikkeling van de WOZ-waarde op de hoogte van gemeentelijke belastingen en de waterschapslasten zien wij als risico.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: beperkt;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheersmaatregel: reduceren/accepteren;
- Maatregel: Onze maatregelen zijn erop gericht om de ontwikkeling en de daarbij behorende lastenstijgingen te beheersen.

Marktrisico

Woonpalet heeft een relatief bescheiden verkoopprogramma, maar is voor haar financiële positie meer dan bescheiden afhankelijk van de verkoopopbrengsten voor het realiseren van haar doelstellingen. Door beperkte doorstroombmogelijkheden voor onze huurders naar (duurdere) huur of koopwoningen lijkt het aantal voor verkoop beschikbare woningen af te nemen. Daardoor lopen we het risico dat het verkopen van huurwoningen stagneert. Door onder meer inzet op nieuwbouw in de komende jaren, neemt het belang van de verkoopopbrengst toe. Structurele leegstand van huurwoningen zien wij niet als risico, gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: gemiddeld/groot;
- Impact maatschappelijk: beperkt;
- Beheerstrategie: reduceren/accepteren;
- Maatregel: Onze maatregelen om deze marktrisico's te beheersen richten zich op het monitoren van onze mutatiegraad en van onze verkoopopbrengsten en het bouwen van sociale huurwoningen die gefinancierd kunnen worden met borgstelling van het WSW.

Renterisico

Dit is het risico dat het toekomstige resultaat en/of de vermogensverhoudingen nadelig worden beïnvloed, dan wel te sterk fluctueren als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: gemiddeld; bij sterke stijging is impact financieel aanzienlijk;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld; het doorberekenen van kostenstijgingen en hogere rente aan onze doelgroep gaat ten koste van onze maatschappelijke doelstellingen om de woonlasten te beheersen.
- Beheerstrategie: reduceren/accepteren;
- Maatregel: Op basis van het deelnemersreglement van het WSW zijn de mogelijkheden voor Woonpalet beperkt ten aanzien van het beheersen van renterisico's. Op basis van ons Reglement Financieel Beleid en Beheer mogen we niet handelen vanuit een rentevisie. Woonpalet bewaakt haar contractuele verplichtingen en vult transacties in op basis van de dan geldende marktrenten. Het renterisico blijft in de financiële meerjarenprognose 2024 - 2033 binnen de norm van 15% van het schuldrestant van de leningenportefeuille. Bij het aantrekken van nieuwe financieringen zorgt Woonpalet voor een spreiding van het renterisico. Er is op dit moment geen aanleiding tot het nemen van aanvullende maatregelen.

Beschikbaarheidsrisico

Het beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn geld te verstrekken, op het moment dat Woonpalet dit geld nodig heeft voor herfinanciering van contractuele eindaflossingen of de financiering van investeringen. In dit risico dient, in toenemende mate, de rol en het voortbestaan van het WSW als borgingsinstelling te worden gemonitord.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: groot; Woonpalet voorziet voor de komende jaren een aanzienlijke (her)financieringsbehoefte.
- Impact maatschappelijk: groot; Woonpalet heeft de komende jaren geld nodig om haar maatschappelijke prestaties te kunnen leveren.
- Beheerstrategie: reduceren;
- Maatregel: Woonpalet voldoet in haar financiële meerjarenprognose aan de eisen, die de sectorinstituten stellen aan de financiële kengetallen, waardoor Woonpalet borgbaar is door het WSW. Middels borging door het WSW wordt het risico van beschikbaarheid van geld sterk verminderd, maar het risico is niet geheel weg.

Financieringsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering tegen gunstige voorwaarden is Woonpalet, in lijn met de gehele corporatiesector, sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel van het WSW. In dit risico dient, in toenemende mate, de rol en het voortbestaan van het WSW als borgingsinstelling te worden gemonitord.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: gemiddeld;

- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheerstrategie: reduceren;
- Maatregel: Het financiële beleid van Woonpalet is erop gericht om blijvend aan de normen van de sectorinstituten te voldoen. Middels borging door het WSW wordt het risico van beschikbaarheid van geld sterk verminderd, maar het risico is niet geheel weg. We volgen nauwgezet de ontwikkelingen ten aanzien van het strategisch programma van het WSW als borgingsinstelling.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat op korte termijn niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiële) financiële verplichtingen.

- Risicobereidheid: laag;
- Impact financieel: gemiddeld;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheerstrategie: vermijden;
- Maatregel: Woonpalet heeft als uitgangspunt dat zij altijd aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen kan voldoen.
- Maatregel: Woonpalet beschikt over een rekening courant faciliteit om schommelingen in de liquiditeitspositie op te vangen. Door middel van een maandelijkse rapportage, stuurt Woonpalet actief op haar kasstromen.

Ad 4. Wet en regelgeving; compliance risico's

Externe compliance

Er komen veel nieuwe regels en besluiten op ons af, die we ons eigen moeten maken, implementeren, met andere woorden inbedden in ons beleid en processen. We zien regelmatig onduidelijkheden in de manier waarop de regels geformuleerd zijn. Zo is het lang niet altijd duidelijk wat de bedoeling van de regelgeving is en welke interpretatie de toezichthouder Aw/WSW daaraan geeft.

- Risicobereidheid: laag.
- Impact financieel: beperkt;
- Impact maatschappelijk: beperkt;
- Beheerstrategie: vermijden;
- Maatregel: Onze inspanningen zijn erop gericht dit risico verder te verlagen door aanpassingen in onze opzet en inrichting van de governance structuur.

Interne compliance

Woonpalet ziet het risico dat we bij de uitvoering van onze taken en de totstandkoming van besluiten niet voldoen aan interne afspraken(beleid) en procedures.

- Risicobereidheid: midden.
- Impact financieel: beperkt;
- Impact maatschappelijk: beperkt;
- Beheerstrategie: vermijden;
- Maatregel: Wij hebben een intern control programma om dit te monitoren. We besteden gerichte aandacht aan onze bedrijfsprocessen.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Woonpalet legt persoonsgegevens van haar huurders vast voor het uitvoeren van de huurovereenkomst, waardoor het risico kan ontstaan dat deze gegevens onbedoeld in handen van derden kunnen komen.

- Risicobereidheid: laag;

- Impact financieel: gemiddeld; bij datalekken kan Woonpalet worden geconfronteerd met aanzienlijke boetes;
- Impact maatschappelijk: gemiddeld;
- Beheerstrategie: vermijden;
- Maatregel: De maatregelen van Woonpalet zijn gericht op het vergroten van privacybewustzijn en het voorkomen van het risico op datalekken, door middel van trainingen van werknemers en het afsluiten van verwerkersovereenkomsten met de belangrijkste leveranciers.