

2024

(Financiële) Begroting 2024

(Financiële) Begroting 2024

Met een doorkijk naar 2033

Inhoud

Voorwoord	3
Leeswijzer	6
1. Onze focus in 2024	8
2. Belangrijke uitgangspunten	16
3. Begroting financieel 2024	28
3.1 Balans 2024	29
3.2 Winst & Verliesrekening 2024 (functioneel model)	30
3.3 Kasstromen 2024	31
3.4 Toelichting Balans, Functionele winst- en verlies en kasstroom	32
3.4.1 Toelichting op de balans	33
3.4.2 Toelichting op de Functionele Winst- en verlies rekening	33
3.4.3 Toelichting op de kasstromen	34
4. Scenario-denken en gevoeligheidsanalyse	35
4.1 Scenario's	35
4.2 Grafieken van de belangrijkste indicatoren	36
5. Conclusie	39
Bijlage 1 Financiële kengetallen basis scenario	42
Bijlage 2 Meerjarenbegroting 2024-2033	43

Voorwoord

In deze turbulente tijden, waarin niets meer vanzelfsprekend is, staan wij als organisatie voor de uitdaging om een realistische begroting voor 2024 op te stellen die in lijn is met onze missie en ambities.

Onze doelstellingen, gericht op tevreden huurders, kwalitatieve, betaalbare woningen, beschikbaarheid, leefbare buurten en een duurzame organisatie, vormen het fundament van onze missie om “passende en duurzame woningen te creëren” voor onze huurders.

Juist nu is het belangrijk te realiseren welke cruciale rol wij als organisatie in de maatschappij hebben en dat we moeten blijven voorzien in goed onderhouden, duurzame en betaalbare woningen voor onze doelgroep. Dit gaan we het komend jaar o.a. doen door bijna 10% van onze woningen te verduurzamen waardoor de woonlasten voor onze huurders verminderen.

De schaarste aan woningen in onze regio wordt alsmaar prangender, om aan de groeiende behoefte aan woningen te voldoen, gaan wij ons woningbezit in de komende jaren verder uitbreiden. In nauwe samenwerking met de gemeente Altena onderzoeken we de mogelijkheden om extra sociale huurwoningen toe te voegen in Almkerk waarin ook onze herbouw

ambities van de Ster worden meegenomen. In Nieuwendijk doen wij dit door woningen te gaan bouwen op het terrein van de Volkstuinen “Ons Land”.

Onze nieuwe woningen en appartementen worden in lijn gebracht met ons concept van Toekomstbestendige Woningen, zonder gasaansluiting, duurzaam en energiezuinig, geschikt voor kleine huishoudens uit diverse doelgroepen. Door de toevoeging van kleinere woningen kunnen wij blijven voldoen aan de betaalbaarheid van onze woningen.

In dit jaarplan nemen we u mee in onze plannen voor het komende jaar en geven we u een financiële vooruitblik tot 2034, inclusief verschillende “wat-als” scenario's. Ondanks de vele uitdagingen die ons te wachten staan, waaronder de veranderingen in het politieke landschap, personeel- en grondstoffen tekorten en de opgave die wij opgelegd hebben gekregen hebben wij er alle vertrouwen in dat we onze ambities gaan realiseren.

De begroting is in lijn met de nationale prestatieafspraken, woondeal, prestatieafspraken gemeente en onze nieuwe wensportefeuille en strategie welke wij in december 2023 gaan vaststellen. Ondanks de vele onzekerheden en uitdagingen, hebben wij er vertrouwen in

dat wij onze doelstellingen gaan realiseren. Wij verwachten ook in 2024 af te sluiten met een positieve financiële resultaat en een gezonde operationele kasstroom.

Woonstichting Land van Altena is een klantgerichte, financieel gezonde en flexibele woningcorporatie, die zich ook het komend jaar blijft inzetten voor goede, passende en bovenal betaalbare huisvesting voor zowel onze huidige als toekomstige huurders in de gemeente Altena.

Anja Verdaasdonk van Weerlee,

Directeur-bestuurder

Woonstichting Land van Altena



Singel, Nieuwendijk



De Linde, Almkerk

Leeswijzer

Onderstaand een uiteenzetting van de opbouw van deze begroting en een beknopte samenvatting van de belangrijkste onderdelen.

In **hoofdstuk 1** worden de speerpunten voor 2024 kort besproken.

In **hoofdstuk 2** worden de meest relevante uitgangspunten van de begroting inzichtelijk gemaakt.

In **hoofdstuk 3** is de jaarbegroting 2024 uiteengezet. Inclusief waarderingsinvloeden wordt in 2024 een resultaat (na belasting) verwacht van € 6,1 miljoen. Het reguliere exploitatieresultaat (incl. rentelasten en exclusief waardeveranderingen) betreft € 2,2 mln. De jaarbegroting heeft een budget stellend karakter. Met accordering van de begroting door de Raad van Commissarissen en vaststelling door het Bestuur beschikt de organisatie over de benodigde jaarbudgetten voor 2024. Dit alles binnen de kaders en mandaten zoals vastgelegd in de procuratieregeling.

In **hoofdstuk 4** worden de meest voor de hand liggende scenario-inzichten op de meerjarenbegroting gepresenteerd.

In **hoofdstuk 5** staat de conclusie beschreven. Uiteindelijk is dit het meest interessante hoofdstuk waarin een uiteenzetting wordt gegeven van de financiële continuïteit. Het tijdsaspect en de knoppen waaraan gedraaid kan gaan worden spelen hierin de hoofdrol.

Tenslotte: ook dit jaar voldoen we aan de criteria voor het verlicht regime. Land van Altena kent alleen DAEB bezit voor de gehele begrotingsperiode.

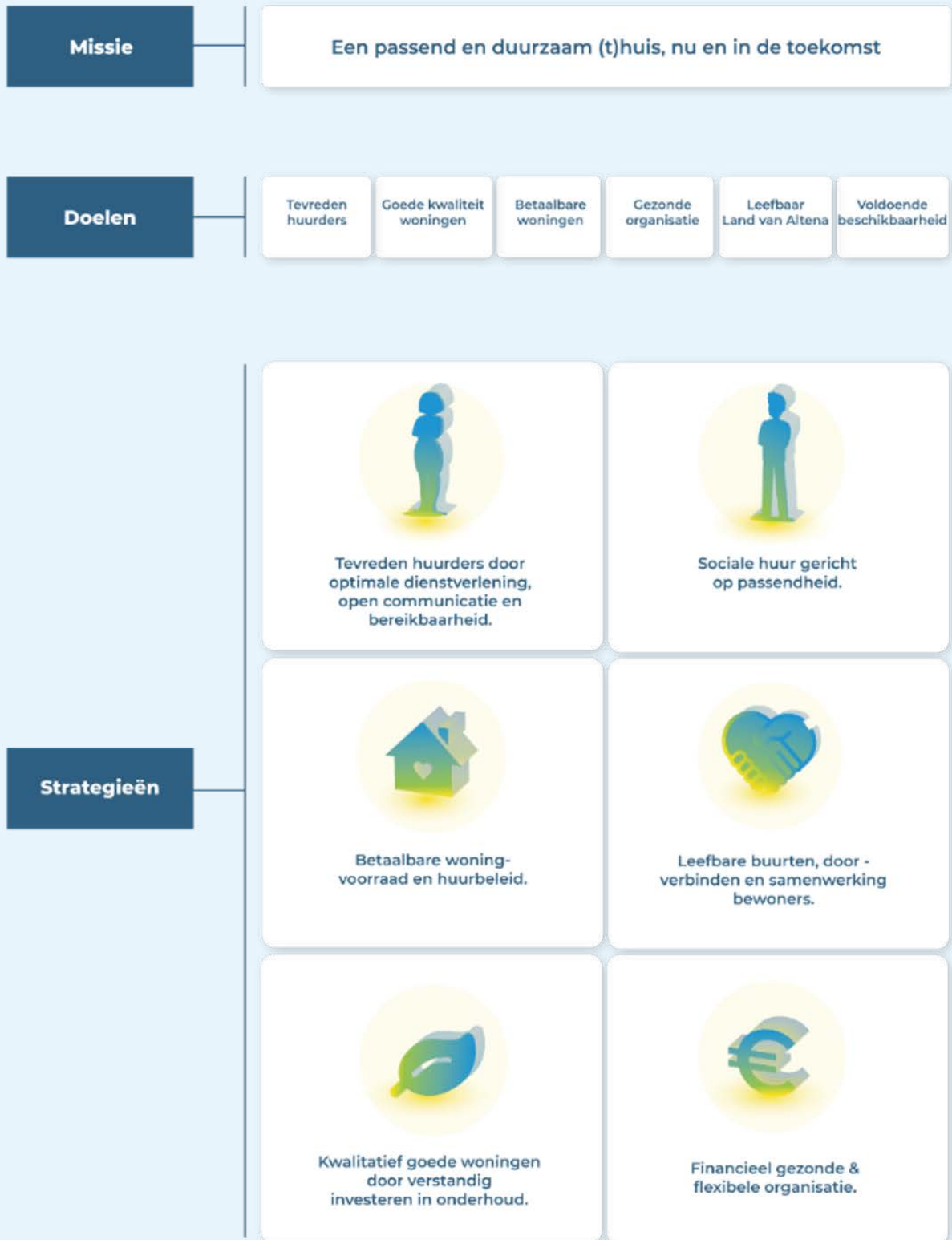
In **Bijlage 1** worden de financiële kengetallen uiteengezet. De kengetallen worden afgezet tegen de externe norm van het AW-WSW.

Bijlage 2 presenteert het meerjarenperspectief op de uitgangspunten van de begroting in de vorm van een balans, winst- en verliesrekening en kasstroom.



Werf, Almkerk

1. Onze focus in 2024



Met alle onzekerheden waar wij mee geconfronteerd worden en ondanks dat we weten dat morgen er een nieuwe realiteit kan ontstaan, blijven wij vasthouden aan onze ambities en willen wij voor het jaar 2024 onze speerpunten als volgt invullen:

Dichtbij de huurders door participatie en actieve communicatie

Als organisatie blijft het voor ons een speerpunt om open en helder in onze communicatie te zijn naar onze huurders en ons te houden aan de gemaakte afspraken. We willen naar onze huurders geen beloften doen die we niet waar kunnen maken. Daarvoor is het belangrijk dat wij regelmatig in verbinding staan met onze huurders om hun mening en ideeën te horen. De huurders weten namelijk als geen ander wat er leeft in de wijken en wat zij nodig hebben om prettig te wonen.

Bewustwording bij onze huurders op de thema's duurzaamheid en brandveiligheid blijft een belangrijk item waarop wij onze huurders zullen blijven attenderen en voorzien van informatie.

Huurdersparticipatie is voor ons het betrekken van huurders bij ons werk en onze plannen. De geldende wet- en regelgeving (met name de Woningwet en de Wet op het overleg huurders verhuurder) vormt voor ons het kader. De afspraken

met betrekking tot de huurdersparticipatie zorgen ervoor dat er voor huurders op verschillende niveaus overleg mogelijk is met de verhuurder. Door de huurders te betrekken kunnen we beter aansluiten op de wensen en behoeften van de huurders.

In 2024 willen wij minimaal drie thema bijeenkomsten organiseren waar we met onze huurders in gesprek gaan over actuele onderwerpen, waaronder leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast zullen wij verder gaan met onze (online) klantenpanels. Ook het in contact staan en blijven met huurders vinden wij belangrijk. Daarom brengen wij onze nieuwe huurders altijd een bezoek of nemen wij telefonisch contact op nadat zij enige weken hun nieuwe woning hebben bewoond. Daarnaast onderhouden wij contact middels onze nieuwsbrief, onze internetsite, onze Facebookpagina en participatie bijeenkomsten.

Wij vinden het als WLvA belangrijk dat wij klaarstaan voor onze huurders en dat zij dat ook als zodanig ervaren. Om te monitoren of onze dienstverlening wordt gewaardeerd, voeren wij ook komend jaar weer een klanttevredenheidsonderzoek uit. Onze doelstelling is om in 2024 van onze huurders een gemiddeld waarderingcijfer van minimaal 7,5 te krijgen.

Betalbare huurwoningen door rechtvaardig huurbeleid

Wij zijn ons als organisatie bewust van onze rol in de maatschappij en de noodzaak dat wij moeten zorgen voor goed onderhouden, energiezuinige en betaalbare woningen voor onze doelgroep. Onze sociale huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een lager inkomen. Wij verhuren daarom alleen woningen aan de primaire doelgroep en wij houden daarom zoveel als mogelijk de woonlasten laag en sluiten aan bij de vraag van woningzoekenden.

Segregatie wordt tegengegaan in het huurbeleid bij nieuwe verhuringen. De huur voor de woningzoekende wordt zo nodig naar beneden aangepast. Minimaal 95% van onze mutatiewoningen wijzen wij passend toe aan mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag.

Voor 2024 houden wij ons aan de door de overheid voorgeschreven mogelijkheden om de huren te verhogen en welke zijn vastgelegd in de nationale prestatieafspraken.

Om de doorstroming te bevorderen maken wij gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Wij vinden het reëel dat mensen die met een hoger inkomen in een sociale huurwoning wonen, daarvoor een

hogere huurprijs betalen. De extra huuropbrengsten voortvloeiend uit de Inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw.

Om de woonlasten van onze huurders te verlagen nemen wij energetische maatregelen om de energieprestaties van onze woningen te verbeteren. Door deze niet door te belasten aan onze huurders, helpen wij hier actief aan mee.

Om oplopende huurachterstanden en huisuitzettingen voor te zijn, vinden wij het belangrijk om onze huurders actief bij te staan met betaalbaarheidsrisico's. Wij werken hiervoor samen met 'Vroeg erop af', welzijnsorganisatie Trema, de gemeente en ggz-instellingen. Mede door hier aandacht voor te hebben dringen wij huurachterstanden terug. Een juridische procedure zien we als uiterst middel.

Leefbare buurten door verbinding en samenwerking

Wij zien dat de zogenaamde 'samenredzaamheid' afneemt in de buurt. Hier liggen verschillende oorzaken aan ten grondslag. Het ligt niet alleen aan het feit dat nieuwe bewoners overwegend een laag inkomen hebben, maar zij zijn ook vaker laag opgeleid, hebben vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking.

Tegelijkertijd met de toename van kwetsbare groepen, neemt ook de overlast van burens (en buurtgenoten) toe. Ook problemen met schulden, verslaving en agressief gedrag komen vaker voor, terwijl de sociale cohesie afneemt. We zijn er op gericht dat bewoners onderling eerst zelf tot een oplossing komen. We bieden hiervoor ondersteuning in de vorm van Buurtbemiddeling en werken voor complexere zaken samen met netwerkpartners.

Als WlVA blijven wij ons inspannen om sociaal-maatschappelijke problemen vroegtijdig te signaleren.

Doel is om betrokkenen zo snel mogelijk door te kunnen verwijzen naar betreffende hulporganisaties om escalatie te voorkomen. Ook werken wij intensief samen met de door de gemeente beschikbaar gestelde wijk-GGZ-er en het MASS. Door deze samenwerkingen kunnen wij in veel gevallen voorkomen dat problemen escaleren.

Schoon, heel en veilig is een belangrijk aspect om de leefbaarheid in wijken te borgen. Wij gaan ons als organisatie ook dit jaar weer actief bezig houden met het aanspreken van onze huurders om bewustzijn te creëren dat er voor rommel geen plek is in onze tuinen en wijken. Wij zullen dit blijven uitdragen in onze communicatie, maar vooral ook door onze

huurders actief te gaan aanspreken en op te treden wanneer wij dit constateren. Onze servicemedewerkers zijn hiervoor onze ogen en oren in de wijk.

Daarnaast gaan wij komend jaar met bewoners in gesprek (participatiebijeenkomst) om gezamenlijk te kijken hoe om te gaan met deze problematiek. Het leveren van een bijdrage aan activiteiten gericht op ontmoeting van huurders behoort weer mede tot het werkdomein van woningcorporaties, hiertoe is de maximale bijdrage per woning vervallen (npa).

Energiezuinige woningen door verduurzaming en onderhoud

Energiezuinig wonen is voor ons een belangrijk speerpunt. Onze woningen hebben in de Aedes Benchmark score A en een gemiddeld energielabel B. Wij vinden het belangrijk dat al onze huurders in een energiezuinige woning kunnen wonen en daarom gaan wij het komend jaar gaan wij bijna 10% van onze woningen verduurzamen naar label A.

Het actief informeren van onze huurders naar de mogelijkheden om te besparen op hun energiekosten blijft belangrijk. Dit blijven wij dan ook doen middels onze communicatie kanalen. Daarnaast kunnen onze huurders ook een energiecoach inschakelen, hiervoor hebben wij een

samenwerking met de Stichting STOER. Via deze stichting kunnen onze huurders gratis gebruik maken van een energiecoach. Zonnepanelen plaatsen blijft ook komend jaar een belangrijk speerpunt in onze ambitie om te verduurzamen en daarom zullen wij ook in 2024 verder gaan met onze actie om onze woningen, waar dat mogelijk is, te voorzien van zonnepanelen. Het streven is om ook dit jaar ons aandeel zonnepanelen wederom met 20% te verhogen.

Alle nieuw toe te voegen woningen worden minimaal conform bouwbesluit gerealiseerd met daarin de strenge normen van de energieprestatie. Onze nieuwbouw woningen worden uiteraard gasloos gerealiseerd. Op deze manier voegen wij energiezuinige woningen toe aan onze voorraad.

Sinds 2021 zijn wij actief betrokken bij de Transitievisie Warmte in de gemeente Altena.

Nieuwbouw

Het komend jaar gaan wij door met onze nieuwbouw ambities waarmee we in 2023 zijn gestart om nieuwe woningen toe te voegen aan ons bezit. Voor 2024 betekent dit concreet dat wij verder gaan met het concretiseren van onze plannen voor onze grondpositie bij de Volkstuinen in Nieuwendijk en het realiseren van nieuwbouw in de Fabriciusstraat.

In 2023 zijn wij gestart om samen met de gemeente Altena de mogelijkheden voor sociale nieuwbouw in Almkerk in kaart te brengen, de herontwikkeling van ons complex De Ster maakt hier onderdeel van uit. De verwachting is dat wij in 2024 tot een gericht plan kunnen komen.

Bij het uitwerken van onze nieuwbouwplannen gaan wij uit van gasloos, energiezuinig en betaalbaar.

Samenwerking

Om onze ambities en goed wonen voor al onze (toekomstige) huurders mogelijk te maken, is het belangrijk om actief gebruik te maken van onze netwerken en daar als organisatie voldoende tijd in te investeren. In onze gemeente Altena werken wij nauw samen op de thema's duurzaamheid en huisvesting. Jaarlijks maken wij met de gemeente Altena en onze collega-corporatie prestatieafspraken over de doelen die wij gezamenlijk op deze gebieden willen behalen. Vanzelfsprekend worden alle lokale stakeholders en huurdersbelangenorganisaties hierbij betrokken. Wij werken op basis van wederzijds vertrouwen, vanuit open en transparante samenwerkingsrelaties. Op dit moment wordt er samen met de gemeente gewerkt aan het opstellen van een nieuwe woon-zorgvisie 2024-2028 wij dragen in alle redelijkheid bij aan de realisatie van deze visie.

In de prestatieafspraken hebben wij de afspraak gemaakt dat wij circa 20% van onze toewijzing aan specifieke doelgroepen zullen doen waaronder statushouders, dak- en thuislozen en mensen die moeten uitstromen uit een intramurale situatie. De toenemende huisvestingsvraag en het bieden van een (t)huis in Altena aan grote gezinnen (statushouders) zien we als een gezamenlijke opgave. We brengen deze onderwerpen onder in een Taskforce bestaande uit corporaties en gemeente. Daarnaast ondersteunen we aanvragen die worden gedaan in het kader van 'onder de pannen' waarmee we legaal onderverhuur van kamers onder voorwaarden toestaan.

Voor toewijzing van woningen aan mensen met een sociale urgentie verzorgt Trema de urgentiestelling. Ook beoordeeld Trema de indicatiestelling voor de Woonzorgindicatie en begeleidt de mensen in dit proces. Daarnaast bemiddelt Trema tussen aanvrager, WMO en de corporaties.

Dit waarborgt het feit dat de woningen ook daadwerkelijk worden toegewezen aan hen die er het meest voor in aanmerking komen. Voor mensen die afhankelijk zijn van de WMO is dit jaar met de gemeente een nieuw convenant opgesteld.

Bedrijfsvoering

Als organisatie zijn wij persoonlijk, proactief, praktisch en flexibel. Dit dragen wij uit door naar onze huurders te luisteren, benaderbaar te zijn en daar waar we kunnen een helpende hand te bieden. Onze kernwaarden zijn voor ons belangrijk en hier zijn wij op aanspreekbaar. We willen als organisatie proactief zijn en vinden vernieuwing belangrijk. Deze ambitie is alleen waar te maken met een team van mensen die deze kernwaarden ook uit willen en kunnen dragen. Een goed en professioneel team is hiervoor een voorwaarde. Daarom vinden wij het belangrijk om te investeren in onze mensen o.a. door te zorgen voor de juiste opleidingen voor onze mensen.

Om te zorgen dat wij op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen in het werkveld volgen wij workshops, symposia en gaan wij naar netwerk bijeenkomsten. Daarnaast vinden wij het belangrijk om op diverse niveaus met collega corporaties kennis en ervaringen uit te wisselen en deel te nemen in gezamenlijke (kennis en netwerk) projecten.

Financiën

Als woningcorporatie zijn wij een maatschappelijke onderneming. Wij vinden het dan ook uiterst belangrijk om de maatschappelijke bestemming van ons vermogen te waarborgen door een transparante organisatie-inrichting en effectief toezicht.

Het financiële beleid van Woonstichting Land van Altena is erop gericht om de beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de volkshuisvestelijke doelstellingen die we nastreven. Deze doelstellingen vindt u terug in onze jaarplanning en begroting en in de prestatieafspraken met de gemeente Altena.

Governance

Het naleven van de Governance code voor goed bestuur, toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing zijn expliciet gemaakt in de door onze organisatie onderschreven Governance code Woningcorporaties 2020 en zijn geïmplementeerd in onze bedrijfsvoering.

Wij zijn als corporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van de organisatie.



Dijkhuis, Nieuwendijk



Fabriciusstraat Almkerk

2. Belangrijke uitgangspunten

In de begroting en meerjaren doorrekeningen zijn een aantal wezenlijke (beleids-)uitgangspunten opgenomen. Met name wordt aandacht gevraagd voor onderstaande onderwerpen en uitgangspunten. Dit jaar heeft Land van Altena wederom een begrotingskader opgesteld. Hierin staan op hoofdlijnen een groot aantal begrotingsuitgangspunten benoemd. Het begrotingskader is in juni 2023 besproken in de overlegstructuur (AC – RvC) van Land van Altena.

Hiernaast wordt aangegeven hoe de kaders uiteindelijk zijn ingerekend in de Meerjarenbegroting en of en waarom er is afgeweken van de kaderbrief.

Economische parameters

De (macro) economische parameters zijn gelijk aan de door Aw / WSW gepubliceerde leidraad economische parameters dPi 2023 van 31 juli 2022. De marktindex voor de jaren 2023 tot en met 2025 zijn door Woonstichting Land van Altena zelf bepaald conform de verwachting van de Aw. Na, onder andere overleg met de treasury adviseur, is besloten om al in de basis variant af te wijken van de renteverwachting zoals opgegeven in de leidraad. Doordat het huidige rentepercentage al bijna een procentpunt hoger is in 2024 dan de leidraad hebben wij besloten om af te wijken van de leidraad.

In de onderstaande tabel zijn de ingerekende parameters weergegeven.

Economische parameters

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Prijsinflatie (%)	3,10%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Looninflatie (%)	4,80%	3,70%	2,70%	2,50%	2,30%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Bouwindex (%)	3,00%	2,50%	2,30%	2,30%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Onderhoudsindex (%)	3,00%	2,50%	2,30%	2,30%	2,30%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Marktindex (%)	2,40%	2,00%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Korte rente (%)	3,27%	2,37%	1,85%	1,56%	1,41%	1,36%	1,37%	1,36%	1,27%	1,14%
Opslag korte rente (%)	-0,32%	-0,26%	-0,10%	0,14%	0,33%	0,47%	0,53%	0,58%	0,64%	0,67%
Korte rente + opslag (%)	2,95%	2,11%	1,75%	1,70%	1,74%	1,82%	1,90%	1,94%	1,92%	1,81%
Lange rente (%)	2,75%	2,75%	2,85%	2,90%	3,00%	3,05%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Opslag lange rente (%)	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Lange rente + opslag (%)	3,50%	3,50%	3,60%	3,65%	3,75%	3,80%	3,85%	3,85%	3,85%	3,85%

Waardering

Marktwaaarde

Het vastgoed is gewaardeerd op de marktwaaarde in verhuurde staat. Deze waardering is per 2016 voorgeschreven in de per 1 juli 2015 van kracht geworden Woningwet.

De marktwaaardeberekeningen zijn aangepast aan het handboek modelmatig waarden peil 31 december 2022. Het basisjaar van de begroting is 2022. De marktwaaarde ultimo 2022 sluit dan ook aan op de waarde zoals opgenomen in de Jaarrekening 2022.

Zowel de woningen als het maatschappelijk onroerend goed (MOG) zijn gewaardeerd op basis van basisversie (handboek). Woonstichting Land van Altena heeft alleen DAEB-bezit. Eind 2022 beschikt Woonstichting Land van Altena over 3 MOG eenheden gelegen in de Singel (Dienstencentrum).

Voor de simulatie (begrotingsjaren 2024-2033) van de marktwaaarde is dezelfde indexering gebruikt als bij de huursomontwikkeling. Dus voor de begrotingsjaren 2023-2025, de looninflatie -0,5%. Daarna de prijsinflatie, dit is conform de leidraad.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde. Vervolgens wordt de berekening in vier stappen, die duiding geven aan de maatschappelijke opgave, aangepast. In de beleidswaarde komt, in tegenstelling tot de marktwaaarde, het eigen beleid van de corporatie tot uitdrukking. De beleidswaarde wordt alleen bepaald voor woongelegenheden (DAEB en Niet-DAEB). Voor niet woongelegenheden wordt de beleidswaarde gelijk aan de marktwaaarde verondersteld.

In de begroting 2024 is de beheernorm gestegen ten opzichte van de jaarrekening 2022. De onderhoudsnorm is daarentegen gedaald. Voor het bepalen van de normen zijn dezelfde verdeelsleutels aangehouden als bij de jaarrekening 2022. Het streefhuren beleid is ook aangepast in vergelijking tot de jaarrekening 2022. Dit wordt hieronder verder verduidelijkt:

- **Beschikbaarheid (door exploiteren):** voor de instandhouding van een sociale portefeuille blijven alle woningen in exploitatie. Het uitpondscenario vervalt dus bij de Beleidswaarde.
- **Betaalbaarheid (huur):** bij mutatie wordt de huur opgetrokken naar streefhuur en niet naar markthuur zoals bij berekening van de Marktwaaarde in verhuurde staat. Het streefhurenbeleid bij de jaarrekening 2022 heeft als basisuitgangspunt een generiek percentage van 80% van de

maximale redelijke huur. Vervolgens werd de streefhuur afgetopt op de 1ste en 2de aftoppingsgrens om aan het passend toewijzen te voldoen. Voor de begroting 2024 is gekozen om binnen de portefeuille op complexniveau meer te variëren met het streefhuur percentage. Dit betekent dat er niet meer automatisch wordt afgetopt op de huurgrenzen. Op totaal niveau is er een lichte stijging van de streefhuur te zien door invoering van dit beleid.

- **Kwaliteit (onderhoud):** extra onderhoudsuitgaven ingerekend voor het op lange termijn in stand houden van de portefeuille. De norm onderhoud is bepaald op basis van de functionele winst- en verliesrekening en was in de jaarrekening 2022 € 3.166. Voor de begroting is deze norm gedaald naar € 2.946. Bij de controle van de jaarrekening 2022 hebben we met de accountant (BDO) veel discussie gevoerd over deze norm. Hierdoor hebben wij in de begroting 2024 kritisch naar de MJOB gekeken en uiteindelijk zijn de gemiddelde kosten over 15 jaar gedaald.
- **Beheer (beheerskosten):** extra beheeruitgaven ingerekend die gepaard gaan met de sociale doelgroep. Hiervoor is een beheernorm bepaald op basis van de functionele winst- en verliesrekening. De norm in de jaarrekening 2022 was € 676 per vhe. Voor de begroting 2024 is

deze bepaald op € 779. Deze stijging is met name te verklaren door de hoge inflatie (10% of meer) waardoor de beheerkosten fors zijn gestegen.

Voor de simulatie (2024-2033) van de Beleidswaarde is de huursomontwikkeling leidraad minus 1,5% gebruikt.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn onder te verdelen in beïnvloedbare en niet beïnvloedbare bedrijfslasten. In de onderstaande tabellen is dit op basis van het kasstroomoverzicht inzichtelijk gemaakt. De bedrijfskostenbegroting 2024 is de basis voor de invulling van de beïnvloedbare bedrijfslasten. Deze lasten worden ook wel kosten werkapparaat genoemd en zijn, tot op zekere hoogte, te beïnvloeden.

Door de afschaffing van de verhuurderheffing zijn, in tegenstelling tot de vorige begrotingen, de beïnvloedbare bedrijfslasten groter dan de niet beïnvloedbare bedrijfslasten. Dit is een positieve ontwikkeling. Overigens komt een deel van de verhuurderheffing rechtstreeks terug in een extra VpB last. De VpB-last loopt dan ook hard op in de begrotingsjaren

1. Beïnvloedbare bedrijfslasten

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(*€1000)										
Personeelskosten	1.022	1.060	1.046	1.072	1.097	1.121	1.147	1.172	1.199	1.226
Bedrijfskosten	477	491	502	512	520	530	540	549	559	570
Totaal	1.499	1.551	1.548	1.584	1.617	1.651	1.687	1.721	1.758	1.796
Aantallen gewogen VHE ultimo jaar	966	962	981	1.015	1.049	1.044	1.037	1.049	1.046	1.043
Per VHE	1.553	1.612	1.578	1.561	1.541	1.581	1.628	1.641	1.681	1.723

2. Niet beïnvloedbare bedrijfslasten

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(*€1000)										
Belastingen	343	352	367	386	405	410	414	426	432	439
Verzekeringen	28	28	29	31	32	33	33	34	35	35
Obligohoefing WSW	48	54	59	73	87	95	100	107	106	105
Financieringskosten WSW	10	10	10	11	11	11	11	12	12	12
Bijdrageheffing Aw	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
VPB	-	399	506	745	899	788	982	1.048	895	1.136
Totaal	434	848	976	1.252	1.442	1.343	1.546	1.633	1.486	1.733
Aantallen gewogen VHE ultimo jaar	966	962	981	1.015	1.049	1.044	1.037	1.049	1.046	1.043
Per VHE	450	881	995	1.233	1.373	1.286	1.492	1.557	1.421	1.662

Niet beïnvloedbare bedrijfslasten als percentage van de jaarhuur

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Jaarhuur	7.119	7.519	8.081	8.677	9.239	9.453	9.650	10.002	10.220	10.413
2. Niet beïnvloedbare bedrijfslasten	434	848	976	1.252	1.440	1.343	1.546	1.633	1.486	1.733
Percentage jaarhuur	6%	11%	12%	14%	16%	14%	16%	16%	15%	17%

Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

In de onderstaande tabel is weergegeven hoeveel instandhoudingsonderhoud is ingerekend in de begrotingsperiode. Het betreft geïndexeerde bedragen en het zijn kasstromen dus zonder toegerekende organisatiekosten.

Instandhoudingsonderhoud

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(*€1000) geïndexeerd										
Planmatig onderhoud	556	673	870	749	814	526	867	628	1.321	729
Klachtenonderhoud	308	314	328	347	367	373	379	392	400	408
Mutatie onderhoud	237	239	244	261	271	261	271	298	309	303
Contractonderhoud	171	176	171	181	170	190	186	198	195	204
Vraaggestuurd onderhoud	200	204	207	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoud uit Energetische verbetering	2.060	891	872	785	611	1.330	671	829	869	671
Onderhoud uit EFG labels	14	83	74	81	121	8	0	0	0	0
Totaal onderhoud	3.546	2.580	2.766	2.404	2.354	2.688	2.374	2.345	3.094	2.315
Dekking uren servicedienst	-133	-137	-141	-144	-146	-146	-146	-149	-151	-154
Totaal instandhoudingsonderhoud	3.413	2.443	2.625	2.260	2.208	2.542	2.228	2.196	2.943	2.161
Aantallen gewogen VHE ultimo jaar	966	962	981	1.015	1.049	1.044	1.037	1.049	1.046	1.043
Per VHE instandhoudingsonderhoud	3.535	2.540	2.676	2.227	2.105	2.435	2.150	2.094	2.815	2.073

Onderhoud versus verbetering

Voor bepaling wat wel of niet als verbetering kan worden gezien hanteert Land van Altena de fiscale richtlijnen conform de laatste memo Onderhoud, Verbetering en Beheer opgesteld door Aw / WSW op 3 juli 2019. Met name bij projectmatige energetische verbeteringen is dit onderscheid lastig te maken. Onder bepaalde voorwaarden mogen corporaties namelijk het onderhoudscomponent in deze energetische investering als verbetering zien. In de begroting 2023 was de energetische verbetering voor 100% als investering opgenomen doordat ook

de installaties (alternatieve warmtebron) projectmatig waren ingerekend. In de MJOB 2024 is besloten om de alternatieve warmtebron niet projectmatig in te rekenen. Hierdoor vervalt de mogelijkheid tot clustering en moet een deel van de investering als onderhoud worden ingerekend. In de begroting 2024 hebben wij 35% van de investering daarom als onderhoud meegenomen.

Investeringsbegroting

In de begrotingsperiode 2024-2033 vinden de volgende investeringen plaats in aantallen.

Investeringsbegroting

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Aantal sloop		0	-2	0	0	0	-39	0	0	0	0
Aantal verkopen	-5	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Aantal nieuw- bouw huur		0	6	35	39	35	0	30	0	0	0
Aantal aankoop	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie VHE per jaar		-3	1	32	36	32	-42	27	-3	-3	-3
Aantal verhuur- contracten ultimo jaar totaal	964	961	962	994	1.030	1.062	1.020	1.047	1.044	1.041	1.038
Investering Energetischer verbetering (aantallen)		130	46	49	47	41	42	43	39	37	30

Uit het onderstaande overzicht blijkt wat de financieringsbehoefte (nieuwe leningen) is van Woonstichting Land van Altena. Het betreft geïndexeerde bedragen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met een minimale ondergrens liquide middelen van € 700.000 (ongeveer 10% van de huurinkomsten en vergoedingen). De financiering vindt plaats tegen een 15-jaars fixe lening tegen de lange rente + opslag zoals bij de parameters weergegeven.

Financieringsbehoefte (nieuwe leningen)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kasstroom uit operationele activiteiten	821	1.579	1.699	2.052	2.128	1.888	2.025	2.123	1.728	2.451
Verkoop	860	928	944	941	960	859	942	1.011	959	1.006
Totaal interne middelen	1.681	2.507	2.643	2.993	3.088	2.747	2.967	3.134	2.687	3.457
Sloop	0	-42	0	0	0	-902	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	-3.851	-1.808	-1.925	-1.813	-1.580	-2.709	-1.455	-1.729	-2.061	-1.499
Nieuwbouw huur	-285	-3.625	-8.790	-9.559	-6.135	-2.411	-5.751	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	-605	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Totaal investeringen	-4.741	-5.480	-10.720	-11.377	-7.720	-6.027	-7.211	-1.734	-2.066	-1.504
Aflossingen leningen o/g	-1.827	-1.414	-1.160	-1.168	-1.177	-1.186	-987	-865	-812	-823
Saldo liquide middelen primo jaar	700	700	700	700	700	700	700	700	1.235	1.043
Saldo liquide middelen ultimo jaar	700	700	700	700	700	700	700	1.235	1.043	2.172
Toename geldmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	535	-192	1.129
Financieringsbehoefte	-4.887	-4.387	-9.237	-9.552	-5.809	-4.466	-5.231	0	0	0

Toelichting Financieringsbehoefte

Interne middelen

Kasstroom uit operationele activiteiten

Dit is het saldo van de ontvangsten (voornamelijk huur) minus de uitgaven. In de uitgaven zitten niet de investeringen maar wel de rentelasten van de leningen om deze investeringen te kunnen financieren.

Verkoop

In 2019 heeft Land van Altena haar verkoopbeleid, ook in het kader van de wensportefeuille, herijkt. Dit jaar is de wensportefeuille herijkt en hieruit is gebleken dat er geen aanpassingen zijn gedaan met betrekking tot de verkoopvijver. Het aantal jaarlijks ingerekende te verkopen woningen is drie.

In de begrotingsperiode 2024-2033 vinden de volgende investeringen plaats in aantallen.

Investeringen

Sloop

In 2025 (was 2024 in begroting 2023) worden twee woningen aan de Fabriciusstraat gesloopt. Hiervoor komen dan in 2025 zes woningen voor terug (verdichting).

Het andere te slopen complex betreft De Ster. Wij zijn met de Gemeente in gesprek voor eventuele grondruil in Almkerk. Dit betekent dat de grond onder de Ster wordt geruild met een andere locatie in Almkerk. De woningen aan de Ster zijn nog technisch voldoende om langer te kunnen doorexploiteren. De sloop van deze woningen is nu ingerekend in 2029.

Verbetering bestand bezit

Het onderstaande overzicht geeft weer hoe de energetische verbeteringen zijn ingerekend in de begroting en wat hiervan het verwachte effect is op de energie-index. Conform de nationale prestatieafspraken is geen huurverhoging ingerekend voor isolatie maatregelen.

Verbetering bestand bezit

Aantal	Jaar	Ingreep	Investering per vhe (gem.)	Verbetering	Onderhoud	EI-index	EP 2
130	2024	Isolatie	55.000,00	65%	35%	1,22	174
374	2025-2033	Isolatie	50.000,00	65%	35%	1,1	124
504							

De begroting 2024 wijkt in aantallen niet veel af dan de begroting 2023. Over de gehele begrotingsperiode krijgen ruim 500 woningen een energetische ingreep. De ingreep bestaat uit isolerende maatregelen en daarnaast een onderhoudscomponent. Aan het eind van de begrotingsperiode is de energie-index 1,11 (label A) en de energieprestatie (EP2) 124.

Vanaf 2028 mogen corporaties geen huurverhoging meer doorvoeren voor woningen met een EFG-label. De meeste woningen met een EFG-label zitten bij Land van Altena in de verkoopvijver en zullen op termijn waarschijnlijk verkocht gaan worden. In de begroting zijn 50 woningen ingerekend voor een gemiddeld bedrag van € 20.000 om op te trekken naar minimaal een D-label.

Als laatste is er ook nog voor ongeveer 400 woningen (2026-2033) een hybride warmtepomp ingerekend. Vanaf 2026 is het verplicht om bij ketelvervanging een hybride warmtepomp te installeren. Dit hebben we ingerekend op individueel niveau. Dus als de ketel aan vervanging toe is plaatsen wij een hybride warmtepomp terug. Dit doen wij (nog) niet complexmatig.

Nieuwbouw

De volgende projecten staan in de planning om de begrotingsperiode te worden ontwikkeld:

Fabriciusstraat (sloop / nieuwbouw), 6 eenheden, de verwachte oplevering is gepland in 2025.

Volkstuincomplex, gesplitst in fase 1 (35 eenheden in 2026) en fase 2 (35 eenheden in 2028).

Door de grondruil met de Gemeente hopen wij op een bouwlocatie in Almkerk in 2028 nog eens 39 eenheden aan ons bezit toe te voegen.

Aankoop

De aankoop van bezit Mooiland 10 eenheden, 1 complex, heeft vertraging opgelopen. Er ligt nu een gedetailleerde planning om eind dit jaar (2023) de aankoop definitief te maken. Doordat het om een taakoverdracht gaat (aktiva-passiva transactie) zal de uiteindelijke kasstroom wat lager uitvallen dan in de begroting 2023 was opgenomen. Wel krijgen we een lening van Mooiland die we moeten opnemen op de balans.

Investerings ten dienste van exploitatie

Inmiddels heeft het kantoor een upgrade gehad. We zijn nog wel steeds aan het onderzoeken om de bestaande werkplaats te vervangen voor een meer multifunctionele ruimte met onder andere meer vergaderruimte.

Financieringsbehoefte

Bij het bepalen van de financieringsbehoefte wordt eerst gekeken welk deel van de investeringen gefinancierd kan worden uit interne middelen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de reguliere aflossingen van bestaande leningen en de minimale liquide middelen stand ultimo jaar van € 700.000. De financieringsbehoefte in 2024 is ongeveer € 5,1 miljoen (inclusief 0,2 miljoen uit 2023). In 2024 zal Land van Altena een lening(en) moeten aantrekken voor dit bedrag. Dit zal verder worden uitgewerkt in het Treasury jaarplan 2024.

Fiscaliteiten

In 2023 is de voorlopige aanslag 2022 en 2023 betaald voor een totaal bedrag van € 592.000. Uit de onderstaande tabel blijkt dat in 2024 geen VpB is verschuldigd. Dit komt door een groot aantal fiscale correcties op het commerciële resultaat.

Acute VpB-druk

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(*€1000)										
Resultaat voor belasting	6.131	5.461	3.123	3.189	5.123	-5.379	5.420	5.569	4.716	6.370
Fiscale correcties	-5.367	-3.539	-1.062	-541	-2.176	7.998	-2.483	-2.387	-2.081	-2.772
Op-en afwaarderingen fiscale boekwaarde	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Fiscale correctie onderhoud	-889	-417	-406	-371	-314	-573	-287	-355	-372	-288
Fiscaal resultaat voor ATAD	-50	1.580	1.730	2.352	2.708	2.121	2.725	2.902	2.338	3.385
Correctie ATAD (beperking renteaftrek)*	-	17	233	534	777	935	1.081	1.160	1.133	1.017
Correctie verrekenbare verliezen **	-	-51	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiscaal resultaat na verliesverrekening	-50	1.546	1.963	2.886	3.485	3.056	3.806	4.062	3.471	4.402
VPB- percentage	25.8%	25.8%	25.8%	25.8%	25.8%	25.8%	25.8%	25.8%	25.8%	25.8%
Te betalen VPB	-	399	506	745	899	788	982	1.048	895	1.136

De hoogte van de verschuldigde VpB is mede afhankelijk van hoe wordt omgegaan met het onderscheid, zie hieronder, tussen onderhoud en verbetering. Vanaf 2024 zijn fiscale correcties ingerekend op de energetische verbeteringen. Hierbij is uitgegaan van 50% onderhoud en 50% verbetering. Dit zijn eerste inschattingen en wij zullen dit verder gaan uitwerken met de fiscaal adviseur. Uiteindelijk zullen er verschillen ontstaan tussen de daadwerkelijke aangifte VpB en de berekende VpB in de begroting.

Huurbeleid

Het huurbeleid bestaat uit een aantal onderdelen namelijk:

- Reguliere huurverhoging
- Huurharmonisatie en aftopping
- Huurderving

Huurverhoging

In 2023 is voor een fors deel van ons bezit een huurverlaging tot € 575,03 doorgevoerd. In de begroting 2023 was een huurbevriazing ingerekend voor alle woningen dus ook de scheefhuurders. Uiteindelijk had de huurbevriazing een negatiever effect op de huurkasstroom dan de werkelijke doorgevoerde huurverlaging. Maar doordat de huren cumulatief doorrekenen heeft ook de huurverlaging een groot (negatief) effect op de huurkasstroom van Land van Altena.

In 2021 hebben we ook al geen huurverhoging mogen doorvoeren. Daarnaast rijzen de bouwkosten de pan uit en mogen we voor isolerende maatregelen geen huurverhoging vragen. Dit alles noodzaakt Land van Altena om voor de komende jaren een maximale huurverhoging door te rekenen. Daarnaast krijgen onze scheefhuurders een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50 of € 100 per maand.

Huurharmonisatie en aftopping

Het streefhurenbeleid is aangepast. Van een generiek percentage van maximaal redelijk (80% in 2023) naar een meer gevarieerd percentage op complexniveau. Hiermee kunnen wij beter inspelen op het inkomen van onze toekomstige huurders en toppen we niet alles automatisch af op de 1ste en 2de aftoppingsgrenzen.

Huurderving

Voor de woningen is een huurderving in de eerste drie begrotingsjaren ingerekend van 0,75% per jaar. Dit in verband met de energiearmoede. Voor de overige begrotingsjaren is de huurderving 0,5%.



3. Begroting financieel 2024

Hiernaast is de jaarschijf 2024 uit de verschillende Begrotingen naast elkaar gezet voor een vergelijk. Ter verduidelijking onder de kop B 2024 staan de cijfers uit de Begroting 2024 over het jaar 2024, het eerste prognose jaar. Onder B 2023 staan de cijfers van Begroting 2023 over het jaar 2024. In de laatste kolom, JR 2022, staan de cijfers van de Jaarrekening 2022. Bij grote afwijkingen wordt dit toegelicht in paragraaf 3.4.



3.1 Balans 2024

Activa (* €1000)	B 2024	B 2023	JR 2022
Materiële vaste activa	169.517	175.257	155.267
DAEB vastgoed in exploitatie	168.007	170.980	154.497
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	716	3.406	536
MVA ten dienste van exploitatie	795	871	234
Effecten	1	1	1
Actieve latentie belastingvorderingen	15	0	18
Vaste activa	169.534	175.258	155.286
Huurdebiteuren	42	43	42
Overige vorderingen	8	30	5
Vorraden Werkplaats	35	40	33
Overlopende activa	110	100	109
Liquide middelen	700	700	1.409
Vlottende activa	895	913	1.598
Totaal activa	170.429	176.171	156.884
Passiva (* €1000)	B 2024	B 2023	JR 2022
Eigen vermogen	135.726	135.785	123.452
Voorzeining onrendabele investeringen	122	0	0
Overige voorzieningen	18	20	17
Leningen o/g overheid	1.243	1.693	2.760
Leningen o/g kredietinstellingen	30.675	34.253	27.375
Agio Mooiland	36	0	0
Lopende schulden	32.094	35.966	30.152
Leningen o/g overheid	304	324	719
Leningen o/g kredietinstellingen	1.110	1.068	1.056
Schulden aan leveranciers	500	450	685
Belastingen en sociale verzekeringen	190	175	278
Overlopende passiva	150	35	215
Opgelopen rente leningen o/g	355	368	326
Kortlopende schulden	2.609	2.420	3.280
Totaal passiva	170.429	176.171	156.884

3.2 Winst & Verliesrekening 2024 (functioneel model)

Functionele Wint-en verliesrekening (* €1000)	B 2024	B 2023	JR 2022
Huuropbrengsten	7.119	7.040	6.561
Opbrengsten servicecontracten	250	267	246
Lasten servicecontracten	-250	-267	-246
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-377	-319	-298
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.045	-2.588	-1.952
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-427	-422	-935
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.270	3.711	3.375
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	860	950	651
Toegerekende organisatiekosten	-11	-10	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-487	-496	-372
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	362	444	270
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-3.511	-4.902	70
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.557	5.622	2.763
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.046	720	2.833
Opbrengst overige activiteiten	11	16	11
Kosten overige activiteiten	-12	-11	-17
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-1	5	-6
Overige organisatiekosten	-463	-445	-440
Kosten omtrent leefbaarheid	-215	-173	-182
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	10	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-888	-919	-900
Totaal van financiële baten en lasten	-867	-909	-897
Totaal van resultaat voor belastingen	6.131	3.353	4.953
Belastingen	-	-77	-430
Totaal van resultaat na belastingen	6.131	3.276	4.523

3.3 Kasstromen 2024

Kasstroom (* €1000)	B 2024	B 2023	JR 2022
A. Operationele activiteiten			
Huurontvangsten	7.119	7.040	6.615
Vergoedingen	250	267	246
Overige bedrijfsontvangsten	11	16	14
Rentebaten	21	10	
Saldo ingaande kasstromen	7.401	7.333	6.875
Betalingen aan werknemers	-806	-758	-685
Onderhoudsuitgaven	-3.411	-1.954	-1.162
Overige bedrijfsuitgaven	-1.372	-1.302	-1.210
Betaalde interest	-843	-886	-932
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-53	-57	-19
Verhuurdersheffing	-	-	-273
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-95	-91	-66
Vennootschapsbelasting	-	-71	-
Saldo uitgaande kasstromen	-6.580	-5.119	-4.347
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	821	2.214	2.528
B. (Des)investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur	860	950	652
Verkoopontvangsten grond	-	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	860	950	652
Nieuwbouw huur	-285	-4.225	-3.516
Aankoop	-	-42	-
Verbeteruitgaven	-3.851	-3.575	-160
Investeringen overig	-605	-5	-112
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-4.741	-7.847	-3.788
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.881	-6.897	-3.136
FVA			
Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.881	-6.897	-3.136
C. Financieringsactiviteiten			
Nieuwe te borgen leningen	4.887	6.491	2.500
Aflossing leningen	-1.827	-1.808	-1.534
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.060	4.683	966
Toename (afname) van geldmiddelen	-	-	358

3.4 Toelichting Balans, Functionele winst- en verlies en kasstroom

Hiernaast wordt, per financieel overzicht, een verklaring gegeven van de grootste afwijkingen tussen de begroting 2024 en begroting 2023 voor het eerste begrotingsjaar 2024.



3.4.1 Toelichting op de balans

Toelichting balans (€1.000)	B 2024	B 2023	Afwijking	Verklaring
DAEB vastgoed in exploitatie	168.007	170.980	-2.973	Dit verschil is te verklaren doordat de stijging van de leegwaarde in handboek 2022 (jaarrekening 2022) relatief laag was ten opzichten van de stijging leegwaarde in handboek 2021 (begroting 2023).
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	716	3.406	-2.690	Het project Fabriciusstraat is in de begroting 2024 wat doorgeschoven in tijd waardoor er minder uitgaven voor ontwikkeling zijn begroot.
Leningen o/g kredietinstellingen	30.675	34.253	-3.578	Er zijn minder leningen aangetrokken in de begroting van 2024 doordat een aantal investeringen niet zijn doorgedaan of verschoven in tijd.
Eigen vermogen	135.726	137.785	-2.059	Eigen vermogen is de saldopost op de balans. Deze stijging is te verklaren door de daling van de marktwaarde vastgoed (t.o.v. B 2023) en minder leningen door vertraging van projecten.

3.4.2 Toelichting op de Functionele Winst- en verliesrekening

Toelichting functionele winst- en verliesrekening (€1.000)	B 2024	B 2023	Afwijking	Verklaring
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.045	-2.588	-1.457	In 2024 ggaan we een inhaalslag maken met de energetische verbeteringen. Daarnaast rekenen we in de B 2024 een onderhoudscomponenet van 35%.
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-3.511	-4.902	1.391	Onder overige waardeveranderingen worden de ORT's van de Nieuwbouw en verbeter projecten geboekt. Het verschil wordt met name veroorzaakt door een verschuiving van de ORT Nieuwbouw.
Nieet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.557	5.622	2.935	Dit verschil heeft te maken met de ingerekende leegwaardestijging in handboek 2021 (B 2023) en handboek 2022 (B 2024) voor ht jaar 2024.
Totaal van resultaat voor belastingen	6.131	3.353	2.778	De afwijking in het resultaat is het saldo van de bovenstaande posten.

3.4.3 Toelichting op de kasstromen

Toelichting kasstroom (* €1000)	B 2024	B 2023	Afwijking	Verklaring
Onderhoudsuitgaven	-3.411	-1.954	-1.457	Wij hebben lang moeten wachten op de flora- en faunaverunning waardoor er nu een inhaalslag wordt gemaakt in 2024.
Nieuwbouw huur	-285	-4.225	3.940	De nieuwbouw projecten zijn doorgeschoven in de tijd waardoor de kasstromen anders vallen.
Investeringen overig	-605	-5	-600	De verbouwing van het kantoor is in de B 2024 verschoven naar 2024.
Nieuw te borgen leningen	4.887	6.491	-1.604	Met name door het verschuiven van Nieuwbouw is de financieringsbehoefte in B 2024 lager.

4. Scenario-denken en gevoeligheidsanalyse

4.1 Scenario's

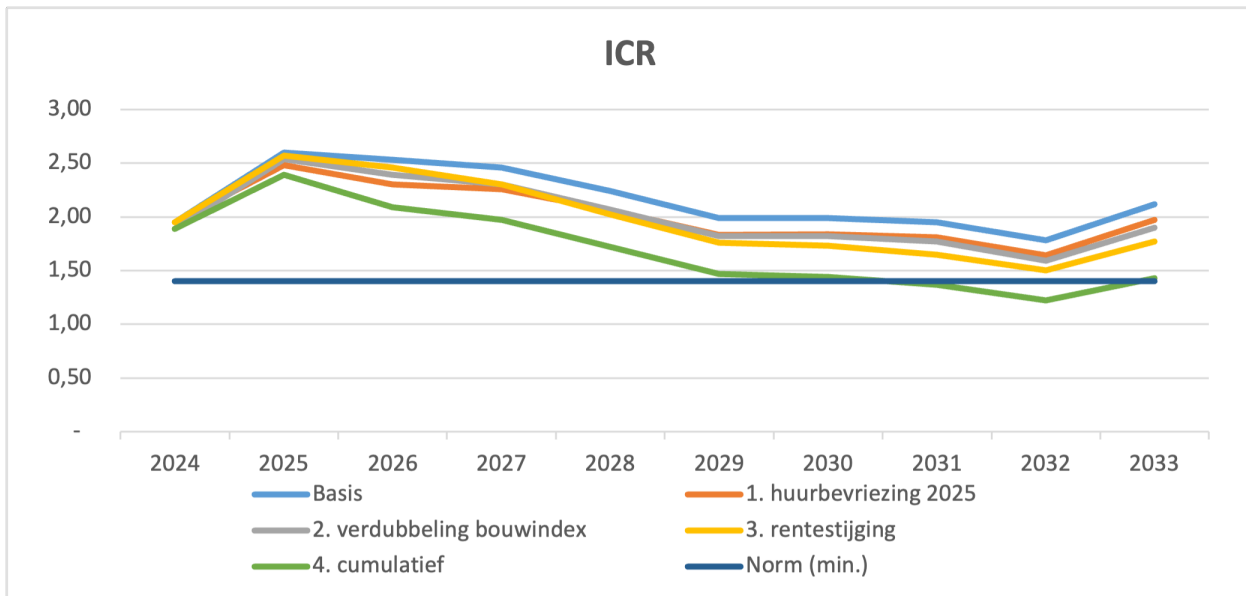
In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij een aantal scenario's die ieder op één of meerdere onderdelen afwijken van het basis-scenario. Hieronder zijn de kenmerken van deze scenario's beschreven, waarna vervolgens op grafische wijze inzicht wordt gegeven in de mutaties die per scenario optreden in het financieel meerjarenperspectief en kengetallen ten opzichte van het basis-scenario.

4.1 Scenario's

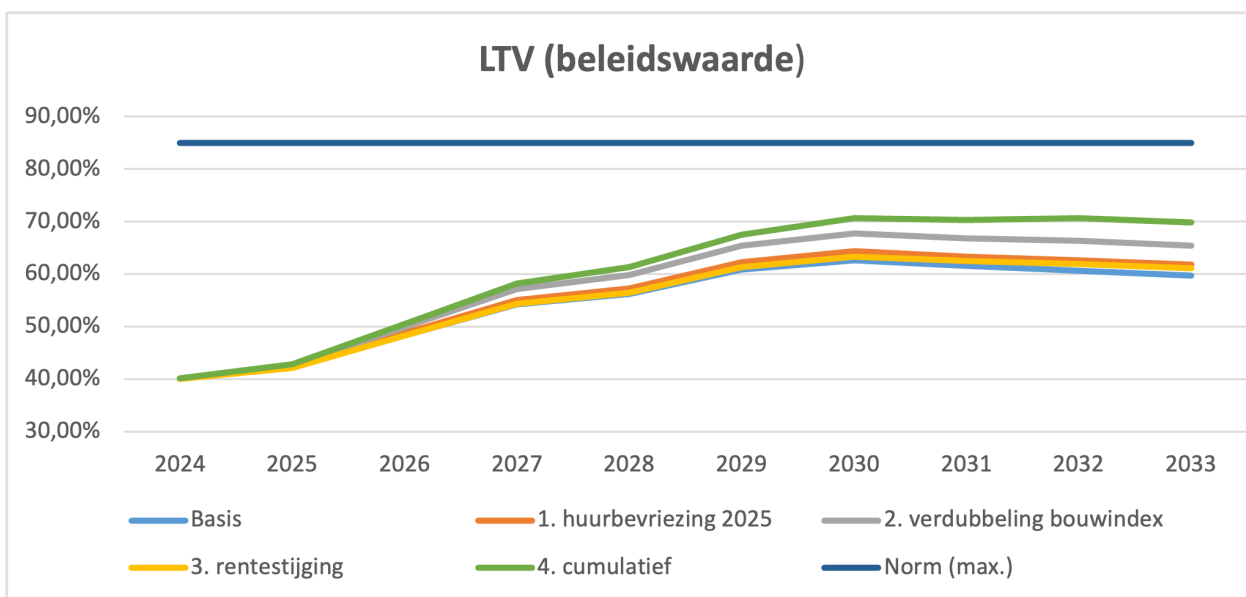
Omschrijving	Basis scenario	Scenario variant
Scenario 1: huurbevrozing Huurbevrozing 2025	looninflatie -0,5%	0%
Scenario 2: indexering bouwkosten Bouwkosten verdubbeling 2024 t/m 2026	3,0% / 2,5% / 2,3%	6,0% / 5,0% / 4,6%
Scenario 3: rente In basis scenario is al afgeweken van leidraad (gemiddeld 1%) In dit scenario extra 0,25%: Max. 6,00% 2033	2033: 3,85%	plus 0,25% Max. 6% 2033
Scenario 5: Cumulatief Scenario 1+2+3		

4.2 Grafieken van de belangrijkste indicatoren

ICR

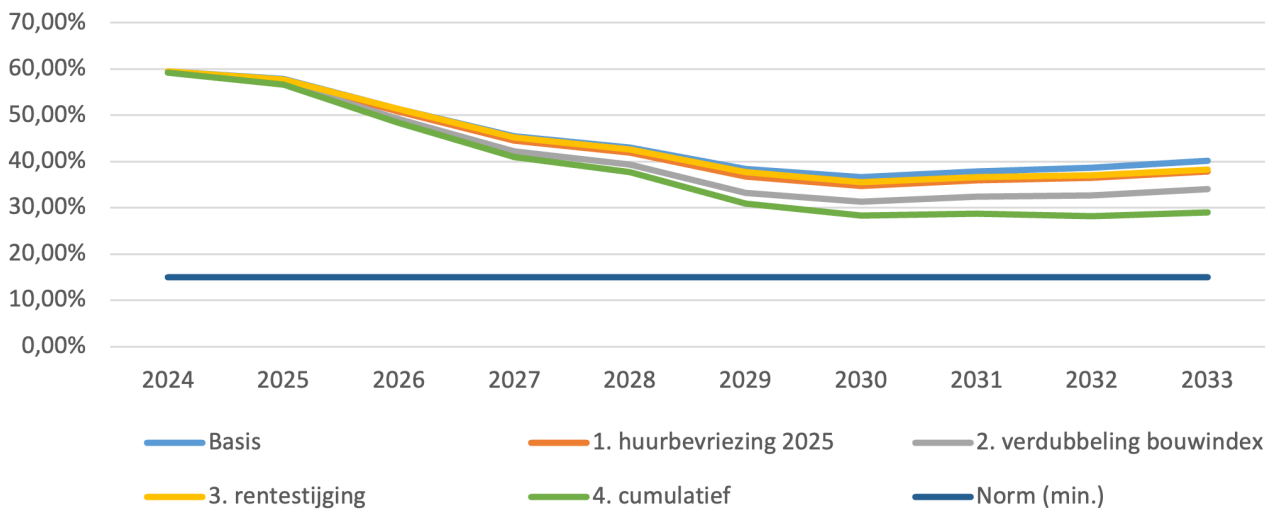


LTV (beleidswaarde)



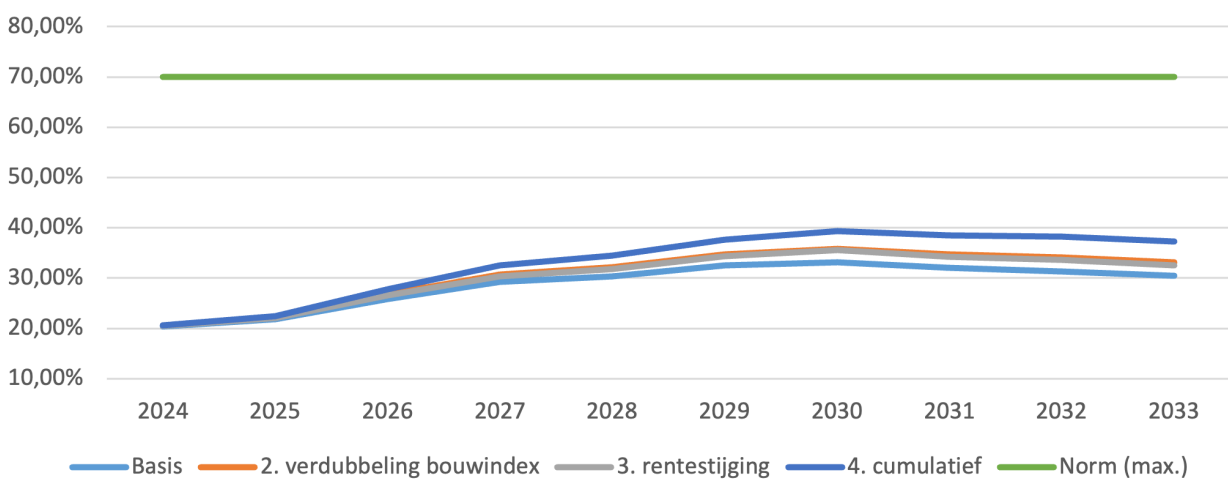
Solvabiliteit

Solvabiliteit (Beleidswaarde)



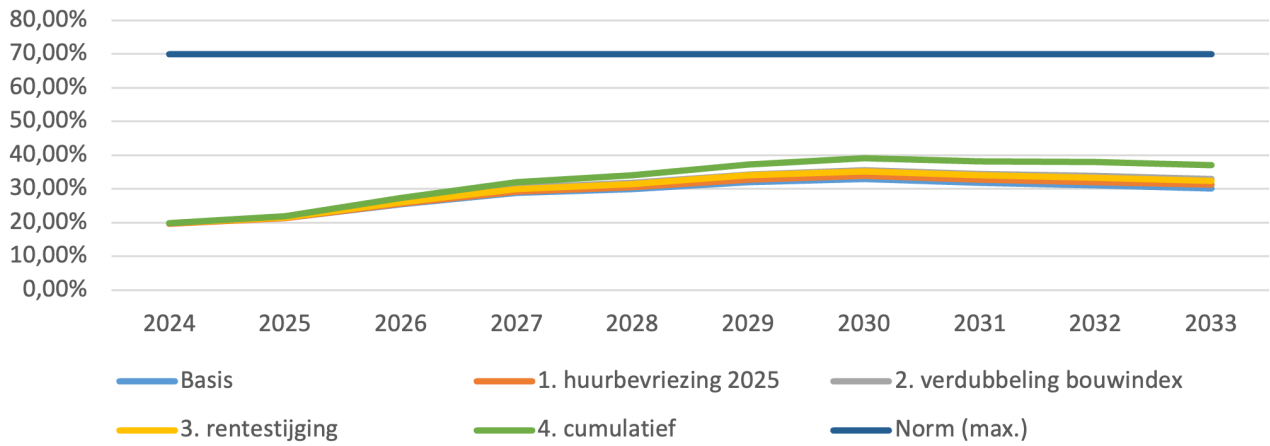
Dekkingsratio (marktwaarde)

Dekkingsratio (marktwaarde)



Onderpandratio (marktwaarde)

Onderpandratio (marktwaarde)



5. Conclusie

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de kengetallen.
Daarna wordt kort ingegaan op de risico's en impact van de scenario's.

Kengetallen

Kredietwaardigheid (ICR)

De ICR blijft in het basisscenario redelijk stabiel over 10 jaar, in 2024 is deze 1,95 en in 2033 2,12. Dit is ruim boven de norm Aw-WSW van 1,4. Dit betekent dat Land van Altena een stabiele en gezonde operationele kasstroom heeft door een goede spreiding van de investeringen. Alleen in het cumulatieve scenario zal de ICR onder de norm terecht komen en dan ook pas vanaf 2031. Mocht dit scenario zich voordoen dan is er nog ruim voldoende tijd om hier op te acteren.

LTV (beleidswaarde)

De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is gedaald door een meer realistische MJOB. Hierdoor blijft de LTV in alle scenario's ruim binnen de norm van maximaal 85%. De schuldpositie van Land van Altena verdubbelt bijna in 10 jaar tijd door alle ingerekende ambitieuze plannen. Deze stijgt van 33 mln in 2024 naar 65 mln in 2030 om daarna weer te dalen naar 62,5 mln in 2033. Maar doordat de Beleidswaarde ook stijgt blijft de LTV gezond gedurende de begrotingsperiode.

Solvabiliteit (beleidswaarde)

Deze waarde is ook op basis van beleidswaarde. Hierbij gaat het om de verhouding eigen vermogen (EV) ten opzichten van het totaal vermogen (TV) beide gebaseerd op Beleidswaarde. De ratio blijft in alle scenario's ruim boven de minimale norm van 15%.

Dekkingsratio (marktwaarde)

Deze ratio is hetzelfde als de LTV maar dan gebaseerd op de marktwaarde. In 2020 is hieraan toegevoegd dat niet meer wordt gerekend met de nominale schuldpositie maar met de marktwaarde van de schuld. Hierdoor moet de marktwaarde van de leningen worden berekend. Deze ratio blijft ook ruim binnen de maximale norm van 70%, ook in het cumulatieve scenario.

Onderpandratio (marktwaarde)

Naast de dekkingsratio is het onderpandratio ook een zogenaamde discontinuïteitsratio. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt) waarde van het onderpand (DAEB vastgoed) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Het verschil met de dekkingsratio is dat het hier alleen om geborgde leningen bij WSW gaat en alleen om vastgoed dat via een volmacht aan het WSW is verstrekt als onderpand.

Kansen en bedreigingen

Woonstichting Land van Altena is een financieel gezonde organisatie met goede continuïteitsvooruitzichten. Gezien de grootte van de organisatie investeert Land van Altena behoorlijk. Hierdoor blijft haar vastgoedportefeuille op peil en groeit zelfs licht met ongeveer 100 eenheden. Door de energetische ingrepen wordt het gemiddelde energielabel een ruime A. Na de begrotingsperiode blijft er voldoende investeringscapaciteit over om aan de verdere energietransitie te voldoen (CO2 neutraal) in 2050.

In de doorrekeningen zit wel een hoge mate van onzekerheid. Op dit moment zijn de bouwkosten extreem hoog en de verwachting is dat deze gaan dalen op termijn. Ook is de verwachting dat de technieken voor met name alternatieve warmtebronnen gaan verbeteren waardoor

deze beter inzetbaar worden voor alle type woningen. Daarnaast blijven we afhankelijk van de (plaatselijke) overheid om de plannen te realiseren. Juist hier merken we dat het piept en kraakt waardoor bepaalde projecten (jaren) vertraging kunnen oplopen.

In 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Hierdoor is de investeringscapaciteit toegenomen. Echter we zien nu dat de VpB-lasten voor de sector sterk toenemen en al richting de 1,5 miljard gaan. Hiermee wordt de afschaffing van de verhuurderheffing grotendeels te niet gedaan. Ook hier is de politiek aanzet. De toekomst zal uitwijzen of er politieke bereidheid is om echt iets te doen aan de huidige wooncrisis.



Vijverstraat, Nieuwendijk

Bijlagen

Bijlage 1 Financiële kengetallen

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR											
ICR DAEB	2,48	1,95	2,6	2,53	2,46	2,24	1,99	1,99	1,95	1,78	2,12
Norm DAEB: minimaal	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
LTV beleidswaarde											
LTV DAEB	37,7%	40,1%	42,2%	48,3%	54,3%	56,2%	60,9%	62,6%	61,6%	60,7%	59,8%
Norm DAEB: maximaal	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%
Solvabiliteit beleidswaarde											
Solvabiliteit DAEB	60,3%	59,5%	57,9%	51,4%	45,5%	43,0%	38,4%	36,6%	37,9%	38,7%	40,2%
Norm DAEB: minimaal	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Dekkingsratio marktwaarde											
Dekkingsratio DAEB	18,6%	20,4%	21,9%	25,9%	29,3%	30,3%	32,5%	33,2%	32,1%	31,3%	30,5%
Norm DAEB: maximaal	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Onderpandratio marktwaarde											
Onderpandratio DAEB	17,6%	19,7%	21,3%	25,4%	28,8%	29,9%	32,1%	32,9%	31,8%	31,0%	30,2%
Norm DAEB: maximaal	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Schuld per gewogen VHE											
DAEB	31,3	34,6	37,6	44,5	51,1	53,9	59,3	61,8	61,2	60,6	60

Bijlage 2 Meerjarenbegroting 2024-2033

Balans (*1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Materiële vaste activa	155.465	161.307	169.517	177.483	188.317	199.289	208.221	205.386	214.134	217.241	220.426	223.693
DAEB vastgoed in exploitatie	154.497	160.338	168.007	175.238	186.823	197.757	207.629	204.753	213.571	216.689	219.886	223.165
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	734	723	716	1.514	824	912	0	56	0	0	0	0
MVA ten dienste van exploitatie	234	246	795	731	669	619	591	577	563	551	539	527
Effecten	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Actieve latente belastingvorderingen	18	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Vaste activa	155.484	161.323	169.534	177.499	188.332	199.304	208.236	205.402	214.150	217.256	220.441	223.708
Huurdebiteuren	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
Overige vorderingen	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Voorraden Werkplaats	33	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Overlopende activa	107	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
Liquide middelen	1.409	700	700	700	700	700	700	700	700	1.235	1.043	2.172
Vlottende activa	1.599	895	895	895	895	895	895	895	895	1.430	1.238	2.367
Totaal activa	157.083	162.218	170.429	178.394	189.227	200.199	209.131	206.297	215.045	218.686	221.679	226.075
Eigen vermogen	123.650	129.595	135.726	140.788	143.404	145.848	150.072	143.905	148.343	152.864	156.685	161.919
Voorziening	17	18	140	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Leningen o/g overheid	2.270	1.547	1.243	1.198	1.152	1.104	1.053	1.000	945	888	828	765
Leningen o/g kredietinstellingen (langlopend)	27.375	26.897	30.675	33.946	42.061	50.484	55.158	58.688	63.109	52.354	61.591	61.012
Agio Mooiland	0	40	36	32	28	24	20	15	11	7	3	0
Langlopende schulden	29.645	28.484	31.954	35.176	43.241	51.612	56.231	59.703	64.065	63.249	62.422	61.777
Leningen o/g overheid	1.209	723	304	45	46	48	51	53	55	57	60	63
Leningen o/g kredietinstellingen (kortlopend)	1.056	1.104	1.110	1.116	1.122	1.128	1.135	934	810	755	763	579
Schulden aan leveranciers	685	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Belastingen en sociale verzekeringen	278	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
Overlopende passiva	217	1.307	150	150	149	150	148	150	150	150	149	149
Opgelopen rente leningen o/g	326	297	355	411	557	705	786	844	914	903	892	880
Kortlopende schulden	3.771	4.121	2.609	2.414	2.564	2.721	2.810	2.671	2.619	2.555	2.554	2.361
Totale passiva	157.083	162.218	170.429	178.394	189.227	200.199	209.131	206.297	215.045	218.686	221.679	226.075

Bijlage 2 Financiële Meerjarenbegroting

Resultatenrekening categoriaal (* €1000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Huuropbrengsten	6.838	7.119	7.519	8.081	8.677	9.239	9.453	9.650	10.002	10.220	10.413
Netto verkoop- resultaat bestaand bezit	546	373	334	445	323	236	394	368	399	368	440
Overige bedrijfs- opbrengsten	261	261	268	274	279	283	289	294	298	303	309
Bedrijfsopbrengsten	7.645	7.753	8.121	8.800	9.279	9.758	10.136	10.312	10.699	10.891	11.162
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-64	-56	-68	-67	-55	-33	-19	-19	-17	-17	-17
Personeelslasten	-918	-1.022	-1.060	-1/046	-1.072	-1.097	-1.121	-1.147	-1.172	-1.199	-1.226
Onderhoudslasten	-2.120	-3.411	-2.442	-2.627	-2.260	-2.210	-2.543	-2.228	-2.196	-2.944	-2.161
Bedrijfskosten	-474	-477	-491	-502	-512	-520	-530	-540	-549	-559	-570
Belastingen	-331	-343	-352	-367	-386	-405	-410	-414	-426	-432	-439
Verzekeringen	-27	-28	-28	-29	-31	-32	-33	-33	-34	-35	-35
Overige bedrijfslasten	-449	-466	-485	-500	-524	-546	-562	-576	-593	-600	-608
Bedrijfslasten	4.383	-5.803	-4.926	-5.138	-4.480	-4.843	-5.218	-4.957	-4.987	-5.786	-5.056
Bedrijfsresultaat	3.262	1.950	3.195	3.662	4.439	4.915	4.918	5.355	5.715	5.105	6.106
Overige waarde- veranderingen MVA en vastgoedporte- feuille	-1.635	-3.511	-3.912	-4.387	-3.828	-1.578	-11.061	-1.443	-1.726	-2.056	-1.492
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedporte- feuille	5.713	8.561	7.185	5.071	4.101	3.551	3.228	3.577	3.731	3.786	3.841
Waarde- veranderingen	4.078	5.050	3.273	684	273	1.973	-8.373	2.134	2.005	1.730	2.349
Rentebaten	47	21	15	12	12	12	13	13	29	30	39
Rentelasten	-847	-890	-1.022	-1.235	-1.535	-1.779	-1.937	-2.083	-2.177	-2.152	-2.126
Saldo financiële baten en lasten	-800	-869	-1.007	-1.223	-1.523	-1.767	-1.924	-2.070	-2.148	-2.122	-2.087
Resultaat voor belasting	6.540	6.131	5.461	3.123	3.189	5.121	-5.379	5.419	5.569	4.713	6.368
Te betalen VPB	-595	0	-399	-507	-745	-898	-788	-981	-1.048	-892	-1.133
Jaarresultaat	5.945	6.131	5.062	2.616	2.444	4.223	-6.167	4.438	4.521	3.821	5.235

Bijlage 2 Financiële Meerjarenbegroting

Kasstroom (*€1000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Cashflow operationele activiteiten	1.359	821	1.579	1.699	2.052	2.128	1.888	2.025	2.123	1.728	2.451
Ontvangsten	7.267	7.533	7.939	8.507	9.112	9.681	9.900	10.103	10.478	10.706	10.916
Huur	6.838	7.119	7.519	8.081	8.677	9.239	9.453	9.650	10.002	10.220	10.413
Overige bedrijfsopbrengsten	308	282	283	286	291	295	302	307	327	333	348
Uitgaven	-5.908	-6.713	-6.360	-6.808	-7.059	-7.553	-8.012	-8.078	-8.355	-8.978	-8.465
Personeelskosten	-918	-1.022	-1.060	-1.046	-1.072	-1.097	-1.121	-1.147	-1.172	-1.199	-1.226
Lasten onderhoud	-2.120	-3.411	-2.442	-2.627	-2.260	-2.210	-2.543	-2.228	-2.196	-2.944	-2.161
Bedrijfskosten	0	-14	-83	-74	-81	-121	-8	0	0	0	0
Belastingen	-327	-339	-349	-356	-363	-368	-375	-381	-388	-395	-402
Verzekeringen	-331	-343	-352	-367	-386	-405	-410	-414	-426	-432	-439
Verhuurderheffing	-27	-28	-28	-29	-31	-32	-33	-33	-34	-35	-35
Overige bedrijfskosten	-449	-466	-485	-500	-524	-546	-562	-576	-593	-600	-608
Rentelasten	-875	-833	-966	-1.089	-1.387	-1.698	-1.878	-2.012	-2.188	-2.163	-2.137
VPB	-592	0	-399	-506	-745	-899	-788	-982	-1.048	-895	-1.136
Cashflow (des)inversteringen	-428	-3.881	-4.552	-9.776	-10.436	-6.760	-5.166	-6.269	-723	-1.108	-498
Verkoop	1.343	860	928	944	941	960	859	942	1.011	959	1.006
Sloop	0	0	-42	0	0	0	-902	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	-752	-3.851	-1.808	-1.925	-1.813	-1.580	-2.709	-1.455	-1.729	-2.061	-1.499
Nieuwbouw huur	0	-285	-3.625	-8.790	-9.559	-6.135	-2.411	-5.751	0	0	0
Kasstroom opstal aankoop	-944	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversteringen MVA ten dienste van exploitatie	-76	-605	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Cashflow financie- ringsactiviteiten	-1.640	3.060	2.973	8.07	8.384	4.632	3.278	4.244	-865	-812	-823
Nieuwe leningen o/g	203	4.887	4.387	9.237	9.552	5.809	4.464	5.231	0	0	0
Stortingen leningen o/g	422	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-2.265	-1.827	-1.414	-1.160	-1.168	-1.177	-1.186	-987	-865	-812	-823
Toename geldmiddelen	-709	-	-	-	-	-	-	-	535	-192	1.130



Woonstichting
Land van Altena