

Begroting 2024
Financiële Meerjarenbegroting 2024-2033
Woningbouwvereniging Maarn



11 november 2023

Goedgekeurd door de RvC op 15 november 2023

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Vooraf..... | 3 |
| 1. Specificatie bezit | 4 |
| 2. Uitgangspunten voor waardering en berekeningen | 5 |
| 2.1 Huurbeleid uitgangspunten..... | 5 |
| 3. Ontwikkeling in het eigen vermogen en resultaat..... | 6 |
| 3.1 Balansontwikkeling..... | 6 |
| 3.2 Beleidswaarde..... | 6 |
| 3.3 Hybride Cv-ketel 1 ^e installatie | 6 |
| 3.4 Resultaten..... | 6 |
| 3.5 Kasstromen..... | 7 |
| 4. Toetsstenen solvabiliteit en kasstromen..... | 8 |
| 4.1 Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties (Aw)..... | 8 |
| 4.2 Faciliteringsruimte geboden door het WSW..... | 8 |
| 4.3 Financiële kengetallen..... | 8 |
| 5.1 Conclusies..... | 9 |
| 5.2 Genomen besluiten..... | 9 |
| 7. Bijlagen | 10 |
| 7.1 Jaarbegroting 2024..... | 10 |
| 7.2 Resultaat 2024-2033 | 11 |
| 7.3 Kasstroomoverzicht 2024-2033..... | 12 |
| 7.4 Balans 2024-2033..... | 13 |
| 7.5 Scenario's..... | 14 |

Vooraf

In deze Financiële meerjarenbegroting is rekening gehouden met de Europese Regelgeving en de richtlijnen voor de functionele jaarrekening zoals deze zijn vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaglegging. De begroting is gewaardeerd op marktwaarde voor het gehele bezit.

Deze meerjarenbegroting beoogt inzicht te geven in:

- De toekomstige jaarresultaten en balansposities
- De ontwikkeling in het eigen vermogen
- De toekomstige ontvangsten en uitgaven
- De ontwikkeling van de kasstromen
- Het niveau van aan te trekken leningen

1. Specificatie bezit

Stand per 31 december 2023

| Cplx | Bouw jaar | Omschrijving | Aantal | Totaal |
|---------------|-----------|--|-------------------------------------|------------|
| 1 | 1924 | <u>Maarn</u> Tuindorpweg 34 t/m 52 (even) Tuindorpweg 57, 59, 67, 73, 79, 81 Schoollaan 5 t/m 12, 14, 16 t/m 20, 22 Schoollaan 24 t/m 29, 31, 33 t/m 40, 46, 48 Burgemeester Everwijn Langeplein 4 t/m 22 (even) Burgemeester Everwijn Langeplein 28 t/m 40 (even) Vastmaarweg 2, 4 | 10 6 15 17 10 7 2 | 67 |
| 2 | 1973 | <u>Maarn</u> Klein Amsterdam 72 t/m 90 (even) Doezelaan 1 t/m 19 | 10 10 | 20 |
| 3 | 1974 | <u>Maarn</u> Van Hemert tot Dingshofplein 1 t/m 35 (oneven) | 18 | 18 |
| 4 | 1975 | <u>Maarsbergen</u> Heygraefflaan 1 t/m 23 en 25 | 24 | 24 |
| 5 | 1983 | <u>Maarn</u> Tuindorpweg 58 t/m 88 (even) Ted Visserweg 4 t/m 26 (even) | 16 12 | 28 |
| 6 | 1985 | <u>Maarn</u> Theresiahof 1 t/m 9 Theresiahof 11 t/m 43 (oneven) Poortse Bos 21, 21A | 9 17 2 | 28 |
| 7 | 1988 | <u>Maarsbergen</u> Proosdijlaan 5 t/m 16 Ridder Fulcolaan 5 t/m 19 (oneven) | 12 8 | 20 |
| 8 | 1989 | <u>Maarn</u> Schoolplein 1 t/m 16 | 16 | 16 |
| 9 | 1990 | <u>Maarn</u> Acacialaan 1 t/m 11 (oneven) Kapelweg 5a, 5b, 5c, 5d | 6 4 | 10 |
| 10 | 1992 | <u>Maarn</u> Groenlinglaan 1 t/m 21 (oneven) Groenlinglaan 38 t/m 54 (even) | 11 9 | 20 |
| 11 | 1993 | <u>Maarn</u> Groenlinglaan 31 t/m 57 (oneven) Groenlinglaan 56 t/m 72 (even) | 14 9 | 23 |
| 12 | 1994 | <u>Maarn</u> Goudvinklaan 2 t/m 12 (even) Goudvinklaan 4a, 6a, 8a, 10a | 6 4 | 10 |
| 13 | 1998 | <u>Maarsbergen</u> Stinus Blomlaan 1 t/m 15 (oneven) | 8 | 8 |
| 14 | 1957 | <u>Maarn</u> Schoollaan 1,3,13,15,23,41,43, Sportlaan 19 Tuindorpweg 54, 56, 63, 71, 75, 77 | 7 1 6 | 14 |
| Totaal | | | | 306 |

2. Uitgangspunten voor waardering en berekeningen

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke uitgangspunten zijn gehanteerd.

| Parameters Begroting 2024-2033 | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|------|--------|-------|
| Huurverhoging: | 2024 | - | 5,30% | |
| | 2025 | - | 4,30% | |
| | 2026 | - | 2,90% | |
| | 2027 | - | 2,20% | |
| | 2028 | - | 1,80% | |
| | 2029 | - | 1,60% | |
| | Vanaf 2030 | - | 1,75% | |
| Prijsinflatie: | 2023 | - | 4,70% | |
| | 2024 | - | 3,10% | |
| | 2025 | - | 2,90% | |
| | 2026 | - | 2,20% | |
| | 2027 | - | 1,80% | |
| | 2028 | - | 1,60% | |
| | Vanaf 2029 | - | 1,75% | |
| Beheerkosten: | 2023 | - | 5,60% | |
| | 2024 | - | 4,80% | |
| | 2025 | - | 3,70% | |
| | 2026 | - | 2,70% | |
| | 2027 | - | 2,50% | |
| | 2028 | - | 2,30% | |
| | Vanaf 2029 | - | 2,25% | |
| Onderhoudskosten: | 2023 | - | 5,00% | |
| | 2024 | - | 3,00% | |
| | 2025 | - | 2,50% | |
| | 2026 | - | 2,30% | |
| | 2027 | - | 2,30% | |
| | 2028 | - | 2,30% | |
| | Vanaf 2029 | - | 2,25% | |
| Marktindex: | 2023 | - | -5,06% | |
| | 2024 | - | -3,00% | |
| | 2025 | - | -2,46% | |
| | 2026 | - | -0,51% | |
| | 2027 | - | 1,53% | |
| | 2028 | - | 2,57% | |
| | Vanaf 2029 | - | 2,25% | |
| Renteverwachting | 2023 | - | 3,45% | |
| | <i>Geborgd- 10 jaar vast</i> | 2024 | - | 2,95% |
| | <i>incl. opslag</i> | 2025 | - | 2,75% |
| | | 2026 | - | 2,65% |
| | | 2027 | - | 2,55% |
| | | 2028 | - | 2,55% |
| | 2029 | - | 2,60% | |

De parameters van uit de 'leidraad economische parameters dPI 2023' van Aw zijn gehanteerd.

2.1 Huurbeleid uitgangspunten

Woningbouwvereniging Maarn heeft in de begroting een huurverhoging voor 2024 en 2025 opgenomen volgens looninflatie minus 0,5%. Vanaf 2026 wordt de prijsinflatie gevolgd.

Woningbouwvereniging Maarn handhaaft het harmonisatiebeleid waarbij bij mutatie geharmoniseerd wordt. Het harmonisatiepercentage blijft voor 2024 voor de woningen in complex 2 tot en met 13 vastgesteld op 75% van de maximaal redelijke huur. Het huurbeleid, zoals is vastgelegd in het Ondernemingsplan, blijft gehandhaafd. Hierin zijn de woningen per complex ingedeeld in de categorie 1^e, 2^e aftoppingsgrens of tot de liberalisatiegrens. Bij mutatie wordt de huur geharmoniseerd tot de voor die woning bepaalde aftoppingsgrens met een maximum 75% van de maximaal redelijke huur. De huurderving is ingerekend voor 0,8%.

Voor de woningen in Tuindorp (complex 1 en 14) geldt na renovatie een maximale huur tot aan de liberalisatiegrens (€ 808; peildatum 2023).

3. Ontwikkeling in het eigen vermogen en resultaat

3.1 Balansontwikkeling

De balans 2024-2033 laat zien dat het eigen vermogen (en daarmee de solvabiliteit op basis van beleidswaarde) een daling laat zien van 63% eind 2024 naar 56% eind 2033.

3.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde is een corporatiespecifieke waarde die direct is afgeleid van de marktwaarde. De waardering is conform de methodiek van de marktwaarde berekend, maar er wordt ook rekening gehouden met het exploitatiebeleid van de corporatie. De volgende correcties worden in de beleidswaarde verwerkt:

- Beschikbaarheid:** Er wordt vanuit gegaan dat alle woningen worden door geëxploiteerd.
Betaalbaarheid: Er wordt gerekend met de door woningbouwvereniging Maarn gehanteerde beleidshuur in plaats van de markthuur.
Kwaliteit: De onderhoudsnorm vanuit de eigen onderhoudsbegroting is gehanteerd.
Beheer: Er is gerekend met de beheernorm vanuit de eigen begroting.

De norm voor kwaliteit en beheerkosten zijn voor deze begroting gelijk gehouden aan de norm welke in de jaarrekening 2022 was bepaald.

De beleidswaarde per ultimo 2023 bedraagt ruim € 36,9 miljoen. (63% van de marktwaarde).

3.3 Hybride Cv-ketel 1^e installatie

Vanaf 2026 moet een cv-ketel worden vervangen door een (hybride) warmtepomp als de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe is. Het warmtepomp-gedeelte (van een hybride warmtepomp) moet worden gezien als initiële investering en mag dus niet worden opgevoerd als onderhoud.

3.4 Resultaten

De resultatenrekening 2024-2033 laat, met uitzondering van 2024, over alle jaren een positief resultaat zien. In 2024 staat de renovatie van Tuindorp en de start van het nieuwbouwproject Hoge Overdam gepland.

Het bezit wordt op marktwaarde gewaardeerd. De waardestijgingen/-dalingen worden rechtstreeks in het resultaat verwerkt. Dit kan sterke stijgingen en dalingen van het resultaat tot gevolg hebben. Als we de waardeveranderingen buiten beschouwing laten ontstaat onderstaand beeld:

Genormaliseerd resultaat per jaar

| 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 527 | 344 | 774 | 816 | 857 | 901 | 730 | 999 | 968 | 956 |

Saneringsheffing

Er hoeft voor de komende dPi-periode en prognosejaren geen saneringsheffing ingerekend te worden.

Heffing Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

Op 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Woningwet 2015) in werking getreden. Op grond daarvan is de Autoriteit woningcorporaties (Aw) opgericht. De Aw houdt

integraal toezicht op de corporaties. De Woningwet 2015 bepaalt dat de toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de Aw. De Aw int daarvoor jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de corporaties een bijdrageheffing.

Vestia Leningruil

In 2021 hebben wij op basis van het solidariteitsprincipe onze bijdrage geleverd aan de sectorale oplossing van het financieringsprobleem van Vestia. Hiertoe hebben wij een financiering van € 92.642 aangetrokken en deze vervolgens geruild met Vestia voor een lening met hetzelfde bedrag met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 4,86.

Obligo

Corporaties dienen in de begroting ook een bedrag in te rekenen voor inning van obligo. Meer specifiek, deelnemers van WSW dienen in elk van de komende 5 jaren rekening te houden met inning van obligo ter hoogte van onderstaand percentage van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar. De noodzaak is gelegen in het waarborgen van de soliditeit van het stelsel.

Om dit te waarborgen heeft het WSW zijn deelnemers geïnformeerd over het voornemen tot het wijzigen van het reglement van deelneming ter verhoging van het garantieniveau-percentage waarmee WSW op een eerder moment over zal kunnen gaan tot inning van obligo.

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Obligo % | 0,167% | 0,167% | 0,167% | 0,167% | 0,167% |
| <i>Obligoheffing WSW</i> | € 15.000 | € 23.000 | € 29.000 | € 29.000 | € 30.000 |

Vennootschapsbelasting

Voor de berekening van de te betalen vennootschapsbelasting is gerekend met een belastingpercentage van 25,8%.

3.5 Kasstromen

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn alle jaren positief en dat is een belangrijke constatering. Het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toetsen de kasstromen aan de hand van de ICR. Deze meet of de rente-uitgaven op het vreemd vermogen voldaan kunnen worden uit de operationele kasstroom.

4. Toetsstenen solvabiliteit en kasstromen

4.1 Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Jaarlijks wordt de corporatie getoetst en beoordeeld op een zestal toezichtsterreinen. De terreinen zijn als volgt gedefinieerd:

- Kwaliteit financiële verantwoording
- Behoud maatschappelijk gebonden vermogen
- Financieel risicobeheer
- Liquiditeit
- Solvabiliteit
- Draagkracht vermogen

4.2 Faciliteringsruimte geboden door het WSW

Voor 2024 is voor Woningbouwvereniging Maarn een borgingsplafond vastgesteld van € 8,7 mln. De lening portefeuille per 31 december 2023, voor de door WSW geborgde leningen, bedraagt € 8,7 mln. Daarnaast heeft Woningbouwvereniging Maarn een ongeborgde lening van € 0,4 miljoen.

De hoogte van het nieuwe borgingsplafond is afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPI-opgave. Deze opgave is op haar beurt weer gebaseerd op de door de RvC goedgekeurde begroting 2024-2033. Het nieuwe borgingsplafond voor 2024 zal begin volgend jaar (2024) door het WSW worden afgegeven.

4.3 Financiële kengetallen

De begroting laat onderstaande financiële kengetallen zien:

| Financiële kengetallen | Norm | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ICR | Min. 1,4 | 2,38 | 1,61 | 2,04 | 2,07 | 2,09 | 2,21 | 1,95 | 2,32 | 2,30 | 2,31 |
| Loan to Value | Max 85% | 38% | 43% | 43% | 44% | 44% | 45% | 44% | 44% | 43% | 43% |
| Solvabiliteit | Min 15% | 63% | 56% | 55% | 55% | 55% | 54% | 55% | 55% | 56% | 56% |
| Dekkingsratio | Max 70% | 25% | 28% | 29% | 28% | 28% | 27% | 27% | 26% | 25% | 25% |
| Onderpandratio | Max 70% | 24% | 28% | 28% | 28% | 27% | 27% | 26% | 26% | 25% | 24% |

Conclusies en voorgestelde besluiten

5.1 Conclusies

- De ratio's over de gehele begrotingsperiode van 2024-2033 vallen binnen de door het WSW en de Aw gestelde normen. Maar de onzekerheid over huidige renteontwikkeling geeft reden tot zorg omdat er met huidige investeringsplannen veel geld aangetrokken moet worden in de komende jaren.
- Bij het aangaan van de, in deze begroting doorgerekende, investeringsverplichtingen moeten we regelmatig opnieuw bepalen of deze, voor een kleine corporatie als Woningbouwvereniging Maarn, nog steeds haalbaar zijn.

5.2 Genomen besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 15 november 2023 vastgesteld dat de gepresenteerde FMB 2024-2033 voldoet aan haar wensen en verwachtingen, zodat zij haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de financiële continuïteit kan nemen.

Maarn, 11 november 2023

K. de Wolf
Directeur-bestuurder

7. Bijlagen

7.1 Jaarbegroting 2024

| Woningbouwvereniging Maarn | | Begroting 2024 | | |
|---|---------|----------------|---------------|----------------|
| | (x1000) | Begroting 2023 | Prognose 2023 | Begroting 2024 |
| huuropbrengsten | | 2.212 | 2.272 | 2.272 |
| <i>Huurinkomsten</i> | | 2.230 | 2.251 | 2.290 |
| <i>Huurderving</i> | | -18 | 21 | -18 |
| Servicecontracten | | -5 | -6 | -6 |
| <i>Opbrengst Servicecontracten</i> | | 1 | 1 | 1 |
| <i>Servicekosten</i> | | -6 | -7 | -7 |
| Lasten verhuur en beheer | | -133 | -138 | -143 |
| <i>Algemene kosten</i> | | -25 | -36 | -39 |
| <i>Overige lasten verhuur en beheer</i> | | -10 | -3 | - |
| <i>Toegerekende kosten verhuur en beheer</i> | | -97 | -99 | -103 |
| Lasten onderhoud | | -813 | -719 | -728 |
| <i>Reparatieonderhoud</i> | | -102 | -67 | -104 |
| <i>Mutatieonderhoud</i> | | -80 | -64 | -82 |
| <i>Planmatig onderhoud</i> | | -492 | -426 | -391 |
| <i>Contract onderhoud</i> | | -44 | -50 | -51 |
| <i>Binnenonderhoud op verzoek BOOV</i> | | -21 | -25 | -21 |
| <i>Toegerekende kosten onderhoud</i> | | -74 | -87 | -79 |
| Overige directe operationele lasten expl. Bezit | | -126 | -123 | -129 |
| <i>Belastingen</i> | | -112 | -111 | -115 |
| <i>Verzekering</i> | | -12 | -11 | -12 |
| <i>Bijdrageheffing Aw</i> | | -2 | -2 | -2 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 1.135 | 1.286 | 1.266 |
| Verkoop | | 685 | 383 | 954 |
| <i>Verkoopopbrengst</i> | | 699 | 390 | 977 |
| <i>Verkoopkosten</i> | | -14 | -7 | -23 |
| Mutatie mva a.g.v. verkoop | | -553 | -236 | -698 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed | | 132 | 147 | 256 |
| Woonvergunningen | | 1 | 1 | 1 |
| Contributie vereniging | | - | - | - |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 1 | 1 | 1 |
| Organisatiekosten | | -334 | -453 | -340 |
| <i>Personeelslasten</i> | | -80 | -63 | -75 |
| <i>Kosten RvC</i> | | -33 | -42 | -28 |
| <i>Overige organisatiekosten</i> | | -102 | -103 | -80 |
| <i>Accountantskosten</i> | | -34 | -37 | -37 |
| <i>Advieskosten</i> | | - | -77 | - |
| <i>Obligoheffing WSW</i> | | -15 | -13 | -15 |
| <i>Agio Vestialening</i> | | 3 | -3 | 3 |
| <i>Toegerekende organisatiekosten</i> | | -73 | -115 | -108 |
| Netto resultaat organisatiekosten | | -334 | -453 | -340 |
| Leefbaarheid | | -5 | -5 | -5 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuil | | -761 | -761 | -5.342 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen | | 1.513 | 1.513 | 2.944 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 752 | 752 | -2.398 |
| Rentebaten | | 1 | 0 | 9 |
| Rentelasten en kosten | | -310 | -326 | -404 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -309 | -326 | -395 |
| Resultaat voor belasting | | 1.372 | 1.401 | -1.615 |
| Vennootschapsbelasting | | -125 | -150 | -135 |
| Jaarresultaat | | 1.247 | 1.251 | -1.750 |

7.2 Resultaat 2024-2033

| Woningbouwvereniging Maarn | | Winst- en Verliesrekening 2024-2033 | | | | | | | | |
|---|---------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| (bedragen x € 1.000) | | Marktwaaarde | | | | | | | | |
| Winst en Verliesrekening | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| Huuropbrengsten | 2.272 | 2.399 | 2.636 | 2.733 | 2.820 | 2.898 | 2.975 | 3.051 | 3.126 | 3.206 |
| Servicecontracten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 143- | 149- | 154- | 157- | 159- | 165- | 168- | 170- | 177- | 180- |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 730- | 886- | 602- | 663- | 707- | 725- | 942- | 757- | 855- | 935- |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 135- | 139- | 147- | 151- | 153- | 155- | 157- | 161- | 164- | 167- |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 1.265 | 1.226 | 1.734 | 1.763 | 1.802 | 1.854 | 1.709 | 1.964 | 1.931 | 1.925 |
| Verkoop regulier | 954 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Mutatie MVA a.g.v. verkoop | 698- | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport. | 256 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Opbrengst overige activiteiten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Netto resultaat activiteiten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Personeelskosten | 75- | 78- | 80- | 82- | 84- | 85- | 87- | 89- | 91- | 93- |
| Kosten RvC | 28- | 28- | 29- | 29- | 29- | 29- | 29- | 29- | 29- | 30- |
| Accountantskosten | 37- | 38- | 39- | 40- | 41- | 42- | 43- | 44- | 45- | 46- |
| Overige organisatiekosten | 91- | 102- | 123- | 113- | 116- | 118- | 134- | 122- | 124- | 126- |
| Toegerekende organisatiekosten | 108- | 112- | 115- | 118- | 120- | 123- | 126- | 129- | 131- | 134- |
| Netto resultaat organisatiekosten | 339- | 358- | 386- | 382- | 390- | 397- | 419- | 413- | 420- | 429- |
| Leefbaarheid | 5- | 5- | 5- | 5- | 6- | 6- | 6- | 6- | 6- | 6- |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 5.342- | 2.099- | 979- | 875- | 595- | 1.064- | 296- | 762- | 454- | 813- |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 2.944 | 2.609 | 1.927 | 1.505 | 1.258 | 1.139 | 1.265 | 1.287 | 1.310 | 1.333 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2.398- | 510 | 948 | 630 | 663 | 75 | 969 | 525 | 856 | 520 |
| Rentebaten | 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| Rentelasten | 404- | 521- | 571- | 562- | 551- | 552- | 556- | 548- | 540- | 536- |
| Saldo financiële baten en lasten | 395- | 520- | 570- | 561- | 550- | 551- | 555- | 547- | 538- | 535- |
| Resultaat voor belasting | 1.615- | 854 | 1.722 | 1.446 | 1.520 | 976 | 1.699 | 1.524 | 1.824 | 1.476 |
| Vennootschapsbelasting | 135- | 88- | 199- | 210- | 220- | 232- | 187- | 257- | 249- | 246- |
| Jaarresultaat | -1.750 | 766 | 1.523 | 1.236 | 1.300 | 744 | 1.512 | 1.267 | 1.575 | 1.230 |

Verkoop regulier (2024):

We hebben drie te verkopen woningen ingerekend voor een totaalbedrag van € 954.000.

Dit bedrag is gebaseerd op de leegwaarde van deze drie woningen. Het kan zijn dat één van deze drie woningen -Tuindorpweg 71- verkocht wordt in december 2023.

7.3 Kasstroomoverzicht 2024-2033

| Woningbouwvereniging Maarn | | Kasstroomoverzicht 2024-2033 | | | | | | | | | |
|--|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| <i>(bedragen x € 1.000)</i> | | | | | | | | | | | |
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | |
| Cashflow operationele activiteiten | 462 | 294 | 580 | 604 | 617 | 668 | 534 | 732 | 711 | 706 | |
| <i>Ontvangsten</i> | 2.282 | 2.400 | 2.637 | 2.734 | 2.822 | 2.899 | 2.977 | 3.053 | 3.129 | 3.208 | |
| Huur | 2.272 | 2.398 | 2.635 | 2.732 | 2.820 | 2.897 | 2.975 | 3.051 | 3.126 | 3.206 | |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Rentebaten | 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | |
| <i>Uitgaven</i> | -1.820 | -2.106 | -2.057 | -2.130 | -2.205 | -2.229 | -2.443 | -2.320 | -2.413 | -2.502 | |
| Personeelskosten | -75 | -78 | -80 | -82 | -84 | -85 | -87 | -89 | -91 | -93 | |
| Lasten onderhoud | -650 | -803 | -516 | -575 | -617 | -633 | -848 | -661 | -757 | -835 | |
| Bedrijfskosten | -479 | -495 | -524 | -521 | -533 | -543 | -571 | -566 | -580 | -593 | |
| Belastingen | -115 | -118 | -126 | -129 | -131 | -133 | -135 | -138 | -140 | -143 | |
| Verzekeringen | -12 | -13 | -13 | -14 | -14 | -14 | -14 | -15 | -15 | -15 | |
| Overige bedrijfskosten | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 | -10 | -10 | -10 | -10 | |
| Rentelasten +kosten | -345 | -502 | -590 | -590 | -597 | -580 | -591 | -584 | -574 | -567 | |
| Vennootschapsbelasting | -135 | -88 | -199 | -210 | -220 | -232 | -187 | -257 | -246 | -246 | |
| <i>Mutatie balansposten</i> | | | | | | | | | | | |
| Cashflow (des) investeringen | -6.068 | -3.525 | -1.019 | -902 | -595 | -1.073 | -296 | -762 | -471 | -819 | |
| Verkoop | 954 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Warmtepomp 1e installatie | - | - | -237 | -100 | -26 | -280 | -27 | -156 | -37 | -67 | |
| Asbestsanering | -14 | -14 | -14 | -15 | -15 | -14 | -16 | -16 | -16 | -17 | |
| Zonnepanelen | -135 | -138 | -141 | -144 | - | - | - | - | - | - | |
| Renovatie Tuindorp | -5.194 | -1.374 | -628 | -643 | -554 | -779 | -253 | -590 | -417 | -735 | |
| Nieuwbouw huur | -1.680 | -2.000 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Cashflow financieringsactiviteiten | 5.126 | 3.231 | 439 | 298 | -22 | 405 | -238 | 30 | -240 | 113 | |
| Nieuwe leningen o/g | 5.547 | 3.662 | 1.883 | 761 | 739 | 884 | 194 | 474 | 138 | 440 | |
| Aflossingen leningen o/g | -421 | -431 | -1.444 | -463 | -761 | -479 | -432 | -443 | -378 | -327 | |
| Toename geldmiddelen | -480 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Stand liquide middelen per einde jaar | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | |

7.4 Balans 2024-2033

| Woningbouwvereniging Maarn | | | | | | Overzicht balanstotalen 2024-2033 | | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| (bedragen x € 1.000) | | | | | | Marktw waarde | | | | |
| Activa | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| Materiële vaste activa i.e. | 60.677 | 66.392 | 68.360 | 69.891 | 71.150 | 72.297 | 73.562 | 74.850 | 76.177 | 77.516 |
| Materiële vaste activa i.o. | 1.680 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Aandelen woningnet | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Overige financiële vaste activa | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Vaste activa | 62.358 | 66.393 | 68.361 | 69.892 | 71.151 | 72.298 | 73.563 | 74.851 | 76.178 | 77.517 |
| Huurdebiteuren | 5 | 6 | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 8 |
| Overige debiteuren | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Overlopende activa | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Latente belastingvordering | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Liquide middelen | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Vlottende activa | 126 | 127 | 127 | 127 | 128 | 128 | 128 | 128 | 128 | 129 |
| Totaal activa | 62.484 | 66.520 | 68.489 | 70.020 | 71.279 | 72.426 | 73.692 | 74.979 | 76.307 | 77.645 |
| Passiva | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| Overige reserve | 49.376 | 47.625 | 48.391 | 49.914 | 51.151 | 52.450 | 53.194 | 54.706 | 55.973 | 57.548 |
| Jaarresultaat boekjaar | 1.751 | 766 | 1.523 | 1.236 | 1.299 | 744 | 1.512 | 1.267 | 1.575 | 1.230 |
| Herwaarderingsreserve | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Eigen vermogen | 47.625 | 48.391 | 49.914 | 51.150 | 52.450 | 53.194 | 54.706 | 55.973 | 57.548 | 58.778 |
| Leningen o/g nominaal | 13.940 | 16.159 | 17.579 | 17.579 | 17.840 | 18.291 | 18.042 | 18.137 | 17.948 | 12.504 |
| Voorziening belaste latentie | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| Agio Vestialening | 134 | 131 | 128 | 124 | 121 | 118 | 114 | 111 | 107 | 104 |
| Langlopende schulden | 14.093 | 16.309 | 17.726 | 17.722 | 17.980 | 18.428 | 18.175 | 18.267 | 18.074 | 12.627 |
| Leningen o/g kredietinstellingen | 431 | 1.444 | 463 | 761 | 479 | 432 | 443 | 378 | 327 | 5.884 |
| Schulden aan leveranciers | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| Belastingen en soc. verzekeringen | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 |
| Overlopende passiva | 30 | 31 | 30 | 31 | 31 | 29 | 29 | 30 | 29 | 30 |
| Opgelopen rente | 211 | 252 | 262 | 263 | 246 | 248 | 244 | 238 | 234 | 232 |
| Kortlopende schulden | 766 | 1.820 | 849 | 1.149 | 849 | 804 | 811 | 740 | 685 | 6.240 |
| Totaal passiva | 62.484 | 66.520 | 68.489 | 70.020 | 71.279 | 72.426 | 73.692 | 74.979 | 76.307 | 77.645 |

Leningen o/g nominaal (2033):

In 2033 zakt het bedrag plotseling met bijna € 5,5 mln. naar 12.504. Echter, de post kortlopende leningen stijgt juist op dat moment met € 5,5 mln. naar 5.884. Dit komt omdat het begrotingspakket (WALS) rekent met het aantrekken van leningen over een periode van 10 jaar. Het laatste jaar voor afloop van de lening wordt het bedrag ondergebracht bij de post 'kortlopende leningen'.

7.5 Scenario's

Basisbegroting 2024-2033

| Financiële kengetallen | Norm | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ICR | Min. 1,4 | 2,38 | 1,61 | 2,04 | 2,07 | 2,09 | 2,21 | 1,95 | 2,32 | 2,30 | 2,31 |
| Loan to Value | Max 85% | 38% | 43% | 43% | 44% | 44% | 45% | 44% | 44% | 43% | 43% |
| Solvabiliteit | Min 15% | 63% | 56% | 55% | 55% | 55% | 54% | 55% | 55% | 56% | 56% |
| Dekkingsratio | Max 70% | 25% | 28% | 29% | 28% | 28% | 27% | 27% | 26% | 25% | 25% |
| Onderpandratio | Max 70% | 24% | 28% | 28% | 28% | 27% | 27% | 26% | 26% | 25% | 24% |

Basisbegroting 2024-2033 + 1% rentestijging gedurende de gehele periode

| Financiële kengetallen | Norm | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ICR | Min. 1,4 | 2,40 | 1,47 | 1,77 | 1,73 | 1,73 | 1,79 | 1,57 | 1,83 | 1,78 | 1,77 |
| Loan to Value | Max 85% | 38% | 43% | 44% | 44% | 44% | 46% | 45% | 45% | 45% | 46% |
| Solvabiliteit | Min 15% | 63% | 56% | 55% | 54% | 54% | 53% | 54% | 53% | 54% | 53% |
| Dekkingsratio | Max 70% | 26% | 30% | 30% | 30% | 29% | 29% | 28% | 28% | 27% | 27% |
| Onderpandratio | Max 70% | 25% | 29% | 30% | 29% | 29% | 29% | 28% | 27% | 27% | 26% |

Basisbegroting 2024-2033 + bouwindex +2% gedurende de gehele periode

| Financiële kengetallen | Norm | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ICR | Min. 1,4 | 2,35 | 1,55 | 1,98 | 1,99 | 1,97 | 2,06 | 1,74 | 2,09 | 2,01 | 1,95 |
| Loan to Value | Max 85% | 38% | 44% | 44% | 45% | 45% | 46% | 46% | 47% | 46% | 47% |
| Solvabiliteit | Min 15% | 62% | 55% | 55% | 54% | 54% | 53% | 53% | 52% | 53% | 52% |
| Dekkingsratio | Max 70% | 25% | 29% | 29% | 29% | 28% | 29% | 28% | 27% | 27% | 27% |
| Onderpandratio | Max 70% | 25% | 28% | 28% | 28% | 28% | 28% | 27% | 27% | 27% | 27% |

Basisbegroting 2024-2033 + huurverhoging 2024-2025 met prijsinflatie

| Financiële kengetallen | Norm | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ICR | Min. 1,4 | 2,36 | 1,57 | 1,98 | 2,02 | 2,03 | 2,16 | 1,90 | 2,27 | 2,25 | 2,26 |
| Loan to Value | Max 85% | 38% | 43% | 44% | 44% | 44% | 45% | 44% | 44% | 44% | 44% |
| Solvabiliteit | Min 15% | 63% | 56% | 55% | 55% | 55% | 54% | 55% | 55% | 55% | 55% |
| Dekkingsratio | Max 70% | 25% | 28% | 29% | 28% | 28% | 28% | 27% | 26% | 25% | 25% |
| Onderpandratio | Max 70% | 24% | 28% | 28% | 28% | 27% | 27% | 26% | 26% | 25% | 25% |

Basisbegroting 2024-2033 +

- huurverhoging 2024-2025 met prijsinflatie
- bouwindex +2%
- rentestijging +1%

| Financiële kengetallen | Norm | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ICR | Min. 1,4 | 2,36 | 1,38 | 1,68 | 1,62 | 1,59 | 1,63 | 1,36 | 1,62 | 1,53 | 1,47 |
| Loan to Value | Max 85% | 38% | 44% | 45% | 46% | 46% | 48% | 48% | 49% | 49% | 50% |
| Solvabiliteit | Min 15% | 62% | 55% | 54% | 53% | 53% | 51% | 51% | 50% | 50% | 49% |
| Dekkingsratio | Max 70% | 26% | 30% | 31% | 31% | 30% | 31% | 30% | 30% | 29% | 29% |
| Onderpandratio | Max 70% | 25% | 29% | 30% | 30% | 30% | 30% | 29% | 29% | 29% | 29% |