

Begroting 2025 & MJB 2025 - 2034



Datum	Versie	Toelichting
15-10-2024	0.1	Door Jeroen opgestelde tekst als toelichting op de cijfers, voor uitvraag aan collega's om correctie en aanvulling
17-10-2024	0.2	Na verwerking van: • input Peter, incl. versie 17-10 • input Renske 16-10 • input van Franck 16/17-10 Nog in afwachting van extra input van Renske ("Leidraad" specifieke tekst) en Roy Deze versie is vastgesteld in het BAT van 22-10-2024, met aantekening voor nog toe te voegen en aan te passen tekst.
23-10-2024	0.3	Versie 0.2 na in BAT d.d. 22-10 afgesproken tekstuele toevoegingen en aanpassingen, voor advies naar AC van 06-11
25-10-2024	0.4	Addendum: investeringen in MVA ten dienste van de exploitatie 2025-2026 geüpdatet (was nog niet gedaan), m.n. hogere saldi vanwege ICT investeringen

Inhoudsopgave

Voorwoord en samenvatting	5
1. Leeswijzer begroting 2025 – 2034	6
2. Toelichting meerjarenbegroting 2025 - 2034	7
Algemeen	7
Economieparameters	8
Ontwikkeling huurinkomsten	9
Servicevergoedingen en kosten	9
Onderhoudsuitgaven	10
Planmatig onderhoud	11
Onderhoud VvE	11
Contractonderhoud	11
Reparatie onderhoud en schadeherstel	11
Groot (reparatie) onderhoud	11
Mutatieonderhoud	11
Overige beheer- en vastgoedexploitatiekosten	11
Erfpacht	12
VvE-bijdragen	12
Overige complexkosten	12
Personeel en organisatie	12
Overige baten en lasten	14
Overige bedrijfsopbrengsten	14
Leefbaarheid	14
Obligoheffing WSW	14
Vennootschapsbelasting	14
(Des)investeringen	15
Verkoop	15
Sloop	16
Investeringen in bestaand bezit	16
Nieuwbouw	18
Investeringen in activa ten dienste van de exploitatie	19
Financiering	19
3. Financiële kengetallen 2025 - 2034	21
Kritische prestatie indicatoren (KPI's)	21
Conclusie	24
4. Scenario's	25
Scenario 1: Structureel lagere rentelasten vanaf 2025	25
Scenario 2: Hogere bouwkosten	26
Scenario 3: Gematigde huurverhoging in 2025	27
Scenario 4: Een combinatie van de hiervoor genoemde scenario's	28
5. Financiële overzichten	29
Balans	29
Winst en verliesrekening (functionele indeling)	30
Kasstroomprognose - ZVH-totaal	31
Kasstroomprognose - DAEB-tak	32
Kasstroomprognose - Niet-DAEB-tak	33

Voorwoord en samenvatting

Zaandam, 22 oktober 2024

In 2024 hebben zich in de externe regelgeving en marktomstandigheden geen hele grote wijzigingen voorgedaan. De bouw- en onderhoudskosten zijn niet meer zo hard - maar nog wel met iets meer dan prijsinflatie - gestegen en de rente op de kapitaalmarkt is nog steeds hoog, althans in verhouding tot de magere rendementen op de verhuur. Toch is de prognose van de strategische financiële kengetallen somberder dan in voorgaande jaren. De hoofdoorzaak daarvan is dat we in 2024 hard hebben gewerkt aan een herinventarisatie van onze lange termijn opgave voor onderhoud en vernieuwing van het bestaande woningbezit. Dit heeft als resultaat dat die opgave groter is dan we in de meerjarenbegroting van voorgaande jaren hadden ingerekend. De meerjarenbegroting voor onderhoud is bijvoorbeeld in de jaren 2025-2028 met ruim 25% gestegen. De begrote uitgaven voor renovatie en verduurzaming is in die periode zelfs ruim verdubbeld, al zijn de plannen daarvan nog niet definitief en kunnen vanwege het beslag op de middelen nog worden aangepast. In 2024 hebben we ons duurzaamheidsbeleid vastgesteld en ZVH blijft voortvarend werken aan het verbeteren van de energieprestatie van de woningen, met een focus op het wegwerken van E, F en G-labels. Daarnaast breiden we met nieuwbouw de woningvoorraad uit en blijft ZVH zich inzetten in de wijk voor verbinding en samenwerking, vooral in Pact Zaandam-Oost, het onderhouden en het verbeteren van de leefbaarheid en bewonersparticipatie.

Voor wat ZVH al doet en nog gaat doen op die beleidsterreinen verwijs ik u naar de informatie in de toelichtingen op de begroting. U zult zien dat we onze financiële spankracht maximaal inzetten om de volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting hebben we de ambitie voor uitbreiding van onze woningvoorraad naar beneden bij moeten stellen. Om de voorgenomen nieuwbouw te kunnen blijven realiseren zijn we genooddaakt om weer in bescheiden mate woningen te gaan verkopen en hebben hiervoor de komende jaren 15 woningen per jaar begroot.

2025 is het laatste jaar dat de huren – in overeenstemming met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) – gemiddeld nog verhoogd mogen worden met de cao-loonstijging minus 0,5%-punt. Die afspraak is gemaakt toen de cao-loonstijging lager was dan de stijging van de prijsinflatie. Dat is nu niet meer het geval en we verwachten maatschappelijke druk om al in 2025 weer terug te keren tot het uitgangspunt dat de huurverhoging weer in de pas loopt met de prijsinflatie, wat volgens afspraak pas weer vanaf 2026 het geval is. Echter, om onze investeringen en andere extra uitgaven gestand te kunnen doen, begroot ZVH voor 2025 nog de op de landelijke cao-loonstijgingen gebaseerde huurverhoging. In de scenario analyse laten we zien wat het zou kosten als dat niet kan doorgaan.

De komende jaren worden financieel gezien spannend, maar we verheugen ons op het vooruitzicht van de oplevering van nieuwe woningen. In 2024 zijn twee nieuwbouwprojecten met in totaal 248 woningen in aanbouw gegaan, bijna 5% van het woningbezit van ZVH. En aangezien de kosten voor de baten uitgaan zien we pas in 2026 de vruchten daarvan en gaan we volgend jaar al richting onze financiële grenzen. Ook in de jaren daarna volgt nog meer nieuwbouw en dat samen met een hogere onderhouds- en blijvende verduurzamingsopgave zullen we goed moeten blijven sturen om te voorkomen dat deze grenzen worden overschreden.

Franck Storm
Directeur-bestuurder ZVH

1. Leeswijzer begroting 2025 – 2034

De begroting en de meerjarenplanning 2025 - 2034 begint in hoofdstuk 2 met een toelichting op de belangrijkste uitgangspunten van de begroting. Vervolgens worden de begrote inkomsten en uitgaven per hoofdrubriek toegelicht.

In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling van de strategische financiële kengetallen ofwel kritische prestatie indicatoren (KPI's) toegelicht en in welke mate er, naast hetgeen aan activiteiten is begroot, nog financiële ruimte overblijft. Focus ligt hierbij op de ratio's ICR DAEB en de LTV DAEB. Ook lichten we toe welke scenario's we hebben uitgewerkt

Vanaf hoofdstuk 4 gaan we dieper in op die verschillende scenario's en wat het effect zal zijn op de financiële KPI's als die scenario's zich voordoen.

De begroting sluit af met de belangrijkste financiële overzichten: de prognose van de ontwikkeling van de balans, winst- en verliesrekening en kasstromen, waarbij de kasstroomprognose ook naar het onderscheid DAEB-tak en Niet-DAEB-tak is meegenomen.

2. Toelichting meerjarenbegroting 2025 - 2034

Algemeen

De meerjarenbegroting 2025 - 2034 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Voor wat betreft de macro-economische parameters volgt ZVH de Leidraad economische parameters dPi 2024 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In de paragraaf hierna lichten we deze keuze nader toe.

We volgen de afspraken ten aanzien van het huurverhogingsbeleid uit de Nationale Prestatieafspraken. Dat betekent dat wij rekenen met een gemiddelde huursomstijging in 2025 van de voorziene cao-looninflatie over 2024 van 6,5% minus 0,5%, dus 6,0%. We realiseren ons dat een dergelijke verhoging zou kunnen stuiten op een wat breder maatschappelijk verzet dan in 2024, op basis van dezelfde uitgangspunten en een stijging van ca. 5,5%, het geval was.

Bij het opstellen van deze meerjarenbegroting zijn de vernieuwde samenwerkingsafspraken met de gemeente Zaanstad en het Huurdersoverleg Zaanstreek (HOZ), na bijna een jaar uitstel, voor de jaren 2024-2028 gereed voor ondertekening. Het bod dat door de Zaanse Corporaties in juli 2023 was neergelegd bij de Gemeente Zaanstad en het HOZ bevatte knelpunten op een aantal thema's waarop nog geen gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming had plaatsgevonden. In goed gezamenlijk tripartiet overleg is vervolgens besloten dat er meer tijd nodig was om op deze thema's een concretiseringsslag te maken. In een gezamenlijk ondertekend addendum is vastgelegd dat de prestatieafspraken 2020 tot 2024 met een jaar werden verlengd. Het afgelopen jaar heeft de concretiseringsslag en daarmee samenhangende besluitvorming plaatsgevonden. Het laatste thema, met mogelijk een grote impact op de MJB van ZVH is zeer recent afgerond. De sociale grondprijs met daaraan gekoppeld een milder erfpachtrecht voor corporaties is namelijk medio oktober 2024 goedgekeurd door de gemeenteraad. In de meerjarenbegroting van ZVH is rekening gehouden met deze sociale grondprijs en de overige afspraken uit de vernieuwde samenwerkingsovereenkomst. De afspraken gaan over de hoofdthema's:

- Voorraadontwikkeling: maximaal inzetten op groei
- Betaalbaarheid: van overleven naar bestaanszekerheid
- Duurzaamheid: betaalbaar wonen gaat hand in hand met duurzaam wonen
- Zorgzame wijk: een thuis is zoveel meer dan een huis

Op dit moment wordt er gewerkt aan een stoplichtrapportage om alle samenwerkingsafspraken per hoofdthema, per samenwerkingspartner en per tijdvak, jaarlijks te monitoren en in het tripartietoverleg de voortgang te bespreken.

Binnen de grenzen van onze financiële mogelijkheden geven we prioriteit aan de instandhouding en verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad en vervangingsinvesteringen, indien we slopen of verkopen. De staat van het bezit is in kaart gebracht en de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn vertaald in de meerjarenbegroting. De komende jaren faseren we de E,F en G labels uit, houden we de conditie van het vastgoed op peil en investeren we in de aanpak om vocht en schimmel te bestrijden. ZVH heeft geen loden leidingen, weet in welke complexen nog asbest zit en voert verbeteringen uit aan de brandveiligheid. In de huidige meerjarenbegroting hebben we voor het eerst sinds jaren weer een bescheiden verkoopprogramma ingerekend van 15 woningen per jaar. Dit is noodzakelijk om de externe financieringsbehoefte en daarmee rente lasten te verlagen en het onderhouds-, verduurzamings- en nieuwbouwprogramma te kunnen blijven realiseren.

In de nieuwe meerjarenbegroting handhaven we het nieuwbouwprogramma zoals dat ook in de vorige meerjarenbegroting was opgenomen. Met een kleine concessie: op basis van een eerste – tegenvallende

- doorrekening van het nieuwbouwproject Aris van Broekweg houden we er rekening mee dat ZVH minder sociale huurwoningen kan realiseren dan de 104 die in het bestemmingsplan staan.

Voor de financiering van het Niet-DAEB-deel van Timbr (middeldure huurwoningen) verkoopt de Niet-DAEB-tak sociale huurwoningen – die administratief in de Niet-DAEB zijn ondergebracht – aan de DAEB-tak, tegen een vergoeding op basis van marktwaarde in verhuurde staat. We houden de Niet-DAEB daarmee schuldenvrij, waardoor zij maximaal als ‘sponsor’ van de DAEB-tak kan blijven functioneren, dat wil zeggen dat de verdiensten van de Niet-DAEB-tak als (intern) dividend worden uitgekeerd aan de DAEB tak.

Om de ambities in de DAEB-tak ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting gestand te doen, zetten we het middel in dat daarin als scenario voor opvangen van tegenvallers werd benoemd. Namelijk, we hevelen het restant van de sociale huurwoningen in de Niet-DAEB tak, welke overblijven na de verkoop aan de DAEB-tak, ‘om niet’ over van de Niet-DAEB- naar de DAEB tak. Hiermee wordt de operationele kasstroom van de DAEB-tak versterkt, zonder dat het ten koste gaat van extra rentelasten.

In het nieuwbouwprogramma is naast de al genoemde projecten nog de Peperstraat opgenomen. Voor nieuwbouw van huurwoningen is de locatie Industrierweg/PWN-terrein in Wormerveer net als vorig jaar in de begroting opgenomen om te worden verkocht in 2025.

Voor de uitwerking op meer detailniveau van wat deze uitgangspunten betekenen hebben we de onderstaande aandachtspunten benoemd. Deze worden per onderdeel toegelicht:

- Economieparameters
- Ontwikkeling huurinkomsten
- Servicevergoedingen en -kosten
- Onderhoudsuitgaven
- Overige beheer- en vastgoedexploitatiekosten
- Personeel en organisatie
- Overige baten en lasten en vennootschapsbelasting
- (Des)investeringen:
 - Verkoop en sloop
 - Investerings in bestaand bezit: verduurzaming en verbeterprojecten
 - Ontwikkeling nieuwbouw
- Financiering

Economieparameters

Voor de prognose van de inkomsten en uitgaven volgen we de macro economische parameters zoals die zijn geraamd door de Aw in de Leidraad economische parameters dPi 2024. In de tabel hieronder zijn de voor ons meest relevante parameters voor de kosten- en renteontwikkelingen opgenomen.

Economie parameters	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prijsinflatie	3,0%	2,6%	2,5%	2,5%	2,4%	2,3%	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%
Looninflatie	3,8%	3,1%	3,0%	3,0%	3,0%	2,9%	2,8%	2,7%	2,6%	2,5%
Bouwkostenindex ¹	3,0%	2,1%	2,3%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%
Marktindex	4,5%	3,1%	3,1%	3,1%	3,2%	3,1%	3,1%	2,9%	2,8%	2,7%
Rente WSW-geborgd	3,3%	3,2%	3,2%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,4%	3,4%	3,4%

¹ De onderhoudskosten index is gelijk aan de bouwkosten index

N.B. voor de huurverhoging in 2025 is de looninflatie van het jaar daarvoor (2024: 6,5%) bepalend en vanaf 2026 is dat de prijsinflatie van het jaar ervoor.

Vorig jaar stond de renteverwachting volgens de Aw leidraad ter discussie omdat die volgens diverse deskundigen te laag zou zijn. Dit jaar is het andersom: de huidige rente is ten opzichte van de prognose in de Leidraad voor deze meerjarenbegroting (en dPi 2024) juist wat lager. Ter illustratie: recent heeft ZVH nog drie WSW-geborgde leningen afgesloten met een gemiddelde rente van 2,7%. Voorzichtigheidshalve en mede op advies van onze treasury adviseur, hebben we voor deze meerjarenbegroting de rente prognose uit de Leidraad aangehouden. Zo zit er in de prognose ook een kans op betere uitkomsten en niet alleen risico's op tegenvallers. Daarover meer in hoofdstuk 4 met de scenario analyses.

Ontwikkeling huurinkomsten

De begrote huursomstijging in 2025 is € 1,3 mln. lager dan in de vorige begroting. Dat komt vooral omdat de verwachte extra huur vanwege opgeleverde nieuwbouw verder in de tijd is verschoven. De nieuwbouw in de Slachthuisbuurt (projecten Timbr en Juffer-Jonker) zijn weliswaar in 2024 gestart, maar wel later dan we vorig jaar om deze tijd hadden verwacht. Door de wat hoger dan vorig jaar verwachte looninflatie is de huursomstijging voor 2025 vanwege de huurverhoging begroot op € 2,3 mln. (vergelijk: vorig jaar begroot op € 1,8 mln.). De begroting voor de huurderiving hebben we aangehouden voor het bruto percentage van 2% per jaar. Bruto wil zeggen, inclusief de deriving door leegstand vanwege projectontwikkeling. Deze deriving is weliswaar verbonden aan het investeringsprogramma, maar komt wel ten lasten van de operationele kasstroom. Vorig jaar begroten we nog rond de 1% per jaar, wat een netto percentage was.

Specificatie Huuropbrengsten										
(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Theoretische huromzet	42.210	46.499	48.582	51.035	52.468	53.907	55.261	56.508	57.781	59.071
Huurderiving a.g.v. (mutatie-)leegstand	-875	-928	-964	-1.002	-1.031	-1.059	-1.086	-1.111	-1.136	-1.161
	41.335	45.571	47.618	50.033	51.437	52.848	54.175	55.397	56.645	57.910
huurderiving percentage	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

In de tabel hieronder zijn de percentages opgenomen van de verwachte huursomstijgingen, verdeeld naar de verschillende redenen. In overeenstemming met de NPA vragen we geen huurverhoging meer bij verbetering van de energieprestatie door isolatie en passen ditzelfde beleid toe bij een bredere interpretatie van verduurzamingsmaatregelen. Dat verklaart in de tabel de 0% op de regel “huurverhoging renovatie (%)”:

Procentuele huursomstijgingen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reguliere huurverhoging (%)	5,77%	3,11%	2,62%	2,58%	2,47%	2,43%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Huurverhoging renovatie (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurverhoging harmonisatie (%)	0,56%	0,58%	0,56%	0,51%	0,57%	0,45%	0,43%	0,34%	0,44%	0,31%
Reguliere huurstijging boven inflatie (%)	3,02%	0,07%	0,07%	0,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Vanaf 2026 zijn de jaarlijkse huurverhogingen weer inflatievolgend. De geringe percentages boven inflatie op de onderste regel worden veroorzaakt door huurverhogingen van niet-woningen.

Servicevergoedingen en kosten

Naast de kale huur biedt ZVH ook verschillende servicediensten aan die onlosmakelijk met de verhuur van de woningen zijn verbonden, zoals verlichting en schoonmaak van algemene ruimten, het elektra verbruik van collectieve installaties (w.o. liften) en stookkosten in gebouwen met een collectieve warmtevoorziening. ZVH volgt voor het berekenen van voorschotten en afrekeningen het door de Huurcommissie vastgestelde beleid en streeft binnen de kaders van dat beleid naar een zo volledig mogelijke dekking van de door ZVH ten behoeve van de huurders voorgeschoten kosten.

Echter, onder andere door leegstand, kunnen nooit alle kosten volledig worden doorbelast en is er altijd een saldo voor rekening van ZVH. De meerjarenbegroting van de kosten en opbrengsten is opgenomen in de onderstaande tabel:

Specificatie serviceopbrengsten en -kosten

(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Opbrengsten servicecontracten	3.624	3.716	3.810	3.904	3.999	4.083	4.169	4.256	4.345	4.437
Directe servicekosten	-3.703	-3.797	-3.893	-3.989	-4.086	-4.172	-4.259	-4.349	-4.440	-4.533
Netto servicekosten eigen rekening	-79	-81	-83	-85	-87	-89	-90	-93	-95	-96

Onderhoudsuitgaven

Zoals in het voorwoord al is genoemd is in 2024 de prognose voor het planmatig onderhoud herijkt, met behulp van een extern adviesbureau en op basis van grondige inventarisaties van de onderhoudsstatus van onze gebouwen. Bovendien hebben we de beschouwingsperiode, of anders gezegd: de planningshorizon verlengd inclusief werkzaamheden met onderhoudscycli van meer dan 25 jaar. Dat is ook gedaan om te kunnen voldoen aan de eisen ten aanzien van de onderhoudsprognose voor de herziene beleidswaarde berekening (de zogeheten Beleidswaarde 2.0). Een en ander heeft geleid tot een bijstelling van de prognose, omdat uit deze exercitie is gebleken dat de onderhoudsopgave nog wat groter is dan op basis waarvan we vorig jaar hebben begoot. Ter vergelijking: de totale onderhoudsuitgaven (exclusief toegerekende organisatiekosten) in de vorige meerjarenbegroting bedroegen in de eerste en tweede periode van vijf jaar: gemiddeld € 10,4 mln. en respectievelijk € 14,2 mln. In deze meerjarenbegroting zijn die bedragen € 12,9 mln. en € 14,7 mln.

Net als vorig jaar is een deel van de planmatige onderhoudsuitgaven, voor zover die samen met de verbeteruitgaven per complex kwalificeren als ingrijpende verbouwing, overgeheveld naar en ingebrepen in de investeringsbegroting. Vanwege de extra inspanning die we in ieder geval tot en met 2028 verrichten om o.a. E, F en G-labels weg te werken, voldoet een aantal verduurzamingsprojecten aan de criteria waardoor alle kosten van het project – inclusief groot onderhoudsuitgaven – kunnen worden verantwoord als investeringsuitgaven.

Specificatie Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Planmatig onderhoud	2.918	4.397	4.690	4.062	3.293	4.110	3.733	5.058	4.838	4.683
Onderhoud VVE	407	410	419	429	440	451	462	474	485	498
Contract onderhoud	2.493	1.847	1.884	1.930	1.978	2.028	2.079	2.131	2.184	2.239
Reparatie onderhoud (klein)	2.288	2.468	2.558	2.691	2.759	2.829	2.901	2.975	3.050	3.127
Groot (reparatie) onderhoud	850	857	874	895	918	941	965	989	1.013	1.039
Mutatieonderhoud	2.987	3.027	3.088	3.162	3.252	3.379	3.499	3.623	3.726	3.845
Directe onderhoudskosten t.b.v. de eigen exploitatie	11.943	13.006	13.513	13.169	12.640	13.738	13.639	15.250	15.296	15.431
Toegerekende organisatiekosten	2.077	2.216	2.302	2.391	2.378	2.410	2.461	2.513	2.571	2.629
Lasten onderhoud (functioneel)	14.020	15.222	15.815	15.560	15.018	16.148	16.100	17.763	17.867	18.060

Voor het bepalen van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde wordt wel rekening gehouden met het totaal aan planmatig onderhoud zoals dat in de meerjarenonderhoudsprognose is opgenomen, dus inclusief wat in de kasstroomprognose naar de investeringsbegroting is overgeheveld.

Omgerekend bedragen de onderhoudskosten per woning (exclusief toegerekende organisatiekosten en met de planmatig onderhoudsbedragen zoals in de tabel hierboven) in 2025 ca. € 2.210 per woning:

Specificatie Onderhoud per VHE (gewogen)

(x € 1)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Lasten onderhoud (totaal per eenheid)	2.211	2.327	2.396	2.291	2.199	2.400	2.385	2.681	2.694	2.722
gem. gewogen # VHE per jaar	5.217	5.413	5.464	5.561	5.548	5.536	5.524	5.511	5.499	5.486

Hieronder worden de verschillende onderhoudskostensoorten nader toegelicht.

Planmatig onderhoud

Het budget van planmatig onderhoud voor 2025 is voor werkzaamheden zoals schilderwerk, het vervangen van (bitumen) dakbedekking, gevelherstel, kozijnvervanging en –reparatie, voor zover dit niet wordt uitgevoerd in de context van een ingrijpende verbouwing. Het planmatig onderhoud wordt aanbesteed, na voorbereiding door en onder toezicht van het team onderhoud en verbetering. Dit team verzorgt ook de voorbereiding en het toezicht op de verduurzamingsprojecten welke in de investeringsbegroting onder de verbetering van bestaand bezit is begroot. Voor meer informatie en bedragen verwijzen we naar de toelichting op de investeringsbegroting hieronder in dit hoofdstuk.

Onderhoud VvE

Dit betreft het aandeel in de VvE-bijdrage van ZVH dat is bestemd voor het reparatieonderhoud en planmatig onderhoud van algemene ruimten en cascodelen van meergezinswoningen en andere typen vastgoed in VvE-complexen.

Contractonderhoud

Hierin begrepen zijn de kosten van periodiek onderhoud dat op basis van meerjarige contracten is aanbesteed, zoals het onderhoud aan collectieve installaties (verwarming, hydrofoor beveiliging) en liften in appartementengebouwen en het vervangen van Cv-ketels. In 2025 vertoont de begroting een piek omdat in dat jaar is voorzien in een vervanging van liftdeuren in een aantal van onze grootste appartementencomplexen.

Reparatie onderhoud en schadeherstel

Dit deel van het de dagelijks onderhoudsbegroting is bestemd voor reparaties tot ca. € 2.000,- per incident per woning. Ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting is de begroting voor 2025 vrijwel gelijk gebleven. De cijfers in de meerjarenprognose zijn vanaf jaar 2026 gebaseerd op hetzelfde hoeveelheid werk als in 2025, met een stijging van de prijzen met de onderhoudsindex-prognose. Dat geldt ook voor de onderhoudskostensoorten hierna.

Groot (reparatie) onderhoud

Dit betreft reparaties boven de € 2.000, bijvoorbeeld vanwege vervanging van keukens en/of badkamers. Vorig jaar is de meerjarenbegroting aangepast omdat er vanwege de einde levensduur vaker keukens en badkamers worden vervangen. In de huidige meerjarenbegroting is het budget voor dit werk nagenoeg gelijk gebleven, behoudens de aanpassing voor de prijsindexatie.

Mutatieonderhoud

Voor mutatieonderhoud hanteren we een financiële indeling naar vier mutatiepakketten. We zien nog steeds een toename van grote uitgaven per mutatie (pakket D) omdat meer huurders met een lange woonduur de huur opzeggen en verhuizen naar elders of doorstromen naar een andere woning van ZVH (“van groot naar beter” en doorstroming 65+). Om de kosten van mutatieonderhoud te reduceren kiezen we er voor om binnen ons verkoopprogramma, dat we vanaf 2025 weer gaan opstarten, bij voorkeur woningen uit om te verkopen als ‘kluswoning’. Kopers, met voorrang voor huurders van een woningcorporatie uit de stadsregio Amsterdam, dienen dan zelf het nodige vernieuwingswerk – vooral van het interieur – aan de woning uit te voeren. Ten opzichte van vorig jaar hebben we een verlaging van onze eigen mutatieonderhoudskosten begroot van ca. 10%: in plaats van € 3,3 mln. nu € 3,0 mln. in 2025.

Overige beheer- en vastgoedexploitatiekosten

In de tabel hieronder specificeren we welke kostensoorten we hieronder verstaan en sluiten daarbij grotendeels aan bij wat voor de beleidswaarde onder de beheernorm wordt gerekend.

Specificatie overige beheer- en vastgoedexploitatiekosten

(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Erfpacht	265	264	264	264	264	264	396	396	396	396
VVE bijdragen	474	486	497	510	521	532	542	553	564	576
Onroerende zaak belasting	1.240	1.314	1.360	1.418	1.450	1.477	1.505	1.533	1.561	1.590
Autoriteit woningcorporaties	31	32	32	33	34	34	35	36	36	37
Overige complex kosten	1.391	1.409	1.441	1.473	1.505	1.533	1.561	1.590	1.619	1.649
Lasten nieuwbouw / aankoop	6	78	98	132	135	138	141	144	147	150
Directe beheer- en exploitatiekosten	3.407	3.583	3.692	3.830	3.909	3.978	4.180	4.252	4.323	4.398
Toegerekende organisatiekosten	3.100	3.308	3.435	3.568	3.548	3.596	3.673	3.750	3.836	3.923
Lasten beheer (functioneel)	6.507	6.891	7.127	7.398	7.457	7.574	7.853	8.002	8.159	8.321

Erfpacht

Vanaf 2024 wordt ZVH geconfronteerd met aflopende oude erfpachtcontracten, tot wel 75 jaar oud. Bij de aanbidding voor nieuwe contracten in 2024, hield de gemeente Zaanstad geen rekening met de in de NPA opgenomen afspraak dat gemeenten voor sociaal verhuurd vastgoed een sociaal grondprijsbeleid zou hanteren. ZVH is, samen met collega corporaties, daarover in overleg gegaan met de gemeente, ook in het kader van de vernieuwing van de samenwerkingsafspraken voor 2024 – 2028. Dat overleg is succesvol geweest en de gemeente Zaanstad heeft inmiddels medio oktober 2024 een sociaal grondprijsbeleid vastgesteld. Op het moment van schrijven van deze begroting is nog niet de volledige besluitvormingsprocedure voor de erfpacht doorlopen, maar er is reden genoeg om erop te vertrouwen dat het doorgaat. Daarom hebben we de begroting voor de toekomstige erfpachtlasten al bijgesteld op basis van het voorgestelde sociale grondprijsbeleid en de daarvan afgeleide aangepaste voorstellen voor vernieuwing van de erfpachtovereenkomsten. Ten opzichte van vorig jaar verwachten we daardoor nu voor 2025 ongeveer € 0,4 mln. minder erfpachtlasten.

Overigens maken de erfpachtlasten geen deel uit van de beheernorm.

VvE-bijdragen

Ten opzichte van vorig jaar hebben we de begroting voor de bijdrage vanaf 2025 verdeeld in de bijdragen voor de onderhoudskosten (zie hiervoor) en de overige VvE-beheerkosten. Naast de kostenstijging vanwege prijsinflatie verwachten we geen bijzondere toe- of afname van deze lasten. Dit is in overeenstemming met de verantwoording van deze bijdragen in de jaarrekening.

Voor de beleidswaarde berekening maken deze kosten deel uit van de eigen norm voor beheerkosten, naast de post hieronder.

Overige complexkosten

In de post overige complexkosten zijn o.a. inbegrepen waterschapslasten en opstalverzekering van het vastgoed in verhuur, bijdragen in de kosten van de Bewonersraad ZVH, de kosten van Woningnet en andere verhuurbemiddelingskosten, de contributie aan Aedes en diverse overige direct aan de verhuur van woningen verbonden kosten. Op basis van de realisatiecijfers van het afgelopen jaar en 2024 tot op heden is het budget voor 2025 ten opzichte van vorig jaar verhoogd met ca. € 0,25 mln.

Onder de noemer Lasten nieuwbouw/aankoop is de stijging van soortgelijke kosten te zien als gevolg van het toevoegen van nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad in exploitatie.

Personeel en organisatie

De formatie voor de begroting 2025 komt uit op 51,0 fte, waarmee de formatie ten opzichte van de begroting van vorig jaar is gestegen met 3,2 fte. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Vastgoedkamer; 1,9 fte: De externe projecttoezichthouder heeft aangegeven rond 1 januari 2026 te stoppen bij ZVH. Deze kennis willen we in dienst krijgen en in de formatie is daarom rekening

gehouden met een projectopzichter binnen team onderhoud en verbetering. Verder is de dubbelrol van Manager Vastgoed en Assetmanager nu gescheiden in twee aparte functies.

- Maatschappelijke kamer; 0,7 fte: In de formatie is een uitbreiding opgenomen voor een gebiedsconsulent in het kader van de gebiedsgerichte aanpak in pact Zaandam Oost. De gebiedsconsulent pakt de complexe woonfraude en overlast dossiers op.
- Vermogenskamer; 0,5 fte: In de formatie 2024 is een extra business controller vanaf 1 juli opgenomen. Voor 2025 is deze nu voor het gehele jaar in de formatie opgenomen.

Op dit moment is niet bekend wat de Cao loonsverhoging voor 2025 wordt. In de begroting is rekening gehouden met een verhoging van 3,8% vanaf 1 januari, conform de parameter van de Aw (welke de verwachte landelijke loonstijging voor 2025 weergeeft). De huidige Cao woondiensten heeft echter een looptijd tot 1 april 2025. Voor 2025 komt een stijging van 3,8% vanaf 1 januari overeen met een stijging van 5,1% vanaf 1 april.

Bij het opstellen van de begroting is het uitgangspunt gehanteerd dat er een volledige bezetting is gedurende geheel 2025. In de praktijk zal dit niet het geval zijn, waardoor het budget wat vrijkomt door onderbezetting kan worden gebruikt voor extra inhuur. Voor inhuur is € 0,58 miljoen begoot, wat in lijn ligt met de begroting van vorig jaar (€ 0,54 miljoen).

In de meerjarenbegroting wordt er vanaf 2026 rekening mee gehouden om de personeelskosten in de pas te laten lopen met de verwachte uitbreiding van het bezit. Ook houden we rekening met de extra werkdruk bij de eerste verhuring van op te leveren nieuwbouw, met behulp van tijdelijke extra inzet, waarvoor in de projectbegroting is voorzien.

In 2023 is het ziekteverzuim van ZVH (7,8%) al flink gedaald ten opzichte van het hoge percentage in 2022 (17%) en op basis van de huidige ontwikkelingen houden we in de begrote kosten voor tijdelijke vervanging in 2025 en verder rekening met een gemiddeld verzuimpercentage van 5%.

In de tabel hieronder zijn de totaal begrote organisatiekosten opgenomen en de verdeling naar de hoofdactiviteiten volgens het functioneel model van de verlies en winst rekening.

Specificatie Organisatiekosten en Kostenverdeelstaat

(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Organisatiekosten										
Salaris	3.762	4.025	4.186	4.389	4.511	4.623	4.737	4.852	4.972	5.093
Sociale lasten	609	652	678	711	731	749	767	786	805	825
Pensioen	433	463	481	505	519	532	545	558	572	586
Inhuur	577	618	642	673	692	709	727	744	763	781
Afschrijvingskosten	143	233	273	266	160	77	63	50	50	50
Overige organisatie kosten	2.366	2.428	2.483	2.537	2.419	2.464	2.510	2.556	2.603	2.651
Bruto organisatiekosten	7.890	8.419	8.743	9.081	9.032	9.154	9.349	9.546	9.765	9.986
verbijzondering over hoofdactiviteiten (functioneel)										
toerekening o.b.v. kostenverdeelstaat										
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.100	3.308	3.435	3.568	3.548	3.596	3.673	3.750	3.836	3.923
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.077	2.216	2.302	2.391	2.378	2.410	2.461	2.513	2.571	2.629
<i>subtot. exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>5.177</i>	<i>5.524</i>	<i>5.736</i>	<i>5.958</i>	<i>5.926</i>	<i>6.006</i>	<i>6.134</i>	<i>6.263</i>	<i>6.407</i>	<i>6.552</i>
verkoop vastgoedportefeuille	68	73	76	79	78	79	81	83	85	86
Leefbaarheid	83	88	91	95	95	96	98	100	102	104
overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overige organisatie kosten	2.562	2.734	2.839	2.949	2.933	2.973	3.036	3.100	3.171	3.243
Totaal verdeelde organisatiekosten	7.890	8.419	8.743	9.081	9.032	9.154	9.349	9.546	9.765	9.986

Onder overige organisatiekosten zijn de volgende kostenposten opgenomen:

- Accountants en advieskosten
- ICT kosten
- Huisvestingskosten
- Management en RvC kosten
- Overige personeelskosten
- Kantoorkosten

Medio 2024 is ZVH al weer een jaar gehuisvest in het kantoor aan de Grote Tocht 100 en hebben we meer inzicht in de kosten die – naast de kale huur – aan dit adres zijn verbonden. Met die ervaring hebben we de begroting voor de komende jaren nog wat aangescherpt. Daarboven hebben we ook de verwachting voor de kosten van de overige posten herijkt wat heeft geleid tot een verhoging van de begroting voor overige organisatiekosten in 2025 met ca. € 0,24 mln. ten opzichte van vorig jaar.

Overige baten en lasten

Overige bedrijfsopbrengsten

We begroten onder deze post een opbrengst van ruim € 400.000,- per jaar. Het grootste aandeel daarin zijn erfpachtopbrengsten. ZVH heeft in het verleden woningen verkocht, maar het eigendom van de grond behouden en in erfpacht uitgegeven. Begin 2024 bezat ZVH nog 135 kavels, waar jaarlijks een erfpachtopbrengst van ruim € 300.000,- uit voortkomt. Dit wordt langzaam minder, omdat huiseigenaren de grond in volle eigendom van ZVH kunnen kopen indien ze dat willen en kunnen.

Leefbaarheid

In 2024 is PACT Poelenburg-Peldersveld uitgebreid en is nu PACT Zaandam-Oost, inclusief de wijken Hoornseveld, Kogerveldwijk, Rosmolenwijk en Zaandam Zuid. De bijdragen van ZVH voor de deelname aan dit PACT en het mede dragen van de gezamenlijke uitvoeringskosten en de kosten voor het bevorderen van de leefbaarheid en bewonersparticipatie zijn begroot op € 85.000,- euro voor 2025. Overige activiteiten binnen het leefbaarheidsprogramma van ZVH zijn o.a. de volgende onderdelen: Beter burens, handhaving groen, beveiliging (camera's), bewonersparticipatie en diverse kosten voor sociaal en complexbeheer. De begrote kosten daarvoor liggen in lijn met het voorgaand jaar, behoudens voor beveiligingscamera's, waarvoor € 10.000,- extra is begroot. Een extra post is € 20.000,- voor community building voor de nieuwbouw van Timbr. Hiervoor is € 20.000,- opgenomen, waardoor de totale begroting voor 2025 nu op bijna € 230.000,- uitkomt, ca. € 40.000,- meer dan vorig jaar was begroot.

Obligheffing WSW

Het WSW heft jaarlijks een vergoeding om haar risicovermogen aan te vullen, wat opgebracht moet worden door de corporaties die deelnemers zijn van het WSW en baat hebben bij het borgstelsel voor de financiering. Dit is een kostenpost die sterk gerelateerd is aan financieringskosten, maar wordt gerubriceerd onder de noemer "sectorspecifieke heffingen".

In 2024 was de heffing lager, namelijk slechts 0,297%, maar vanaf 2025 begroten in overeenstemming met de instructie van het WSW, namelijk 0,167% van het geborgd schuldrestant.

Vennootschapsbelasting

Over fiscaal jaar 2022 heeft ZVH voor het eerst vennootschapsbelasting (Vpb) betaald: € 106.582,-. Vanaf 2022 zijn verliezen uit het verleden nog slechts voor ca. de helft van de fiscale winst verrekenbaar.

Ultimo 2022 resteert ZVH nog iets meer dan € 7 mln. voorwaarts verrekenbaar verlies. In de onderstaande tabel is de prognose van de te betalen Vpb vanaf 2025 opgenomen. In de regel met de schuingedrukte bedragen hebben we het bedrag berekend en het percentage van de totale belastingdruk, dat we aan belasting moeten betalen vanwege de regel voor aftrekbeperking van

rentelasten (de zgn. 'ATAD'). In overleg met onze belastingadviseur en collega corporaties heeft ZVH hier bezwaar tegen aangetekend. Maar voorzichtigheidshalve rekenen we er niet op dat we daadwerkelijk minder Vpb gaan betalen, voordat er een positieve uitspraak is gedaan op dat bezwaar:

Specificatie Vennootschapsbelasting

(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Vennootschapsbelasting	3.230	1.258	888	1.424	3.929	4.946	4.530	4.547	4.975	5.333
<i>Aandeel door beperking rente aftrek (ATAD):</i>	<i>1.167</i>	<i>1.258</i>	<i>888</i>	<i>1.424</i>	<i>3.233</i>	<i>3.615</i>	<i>3.167</i>	<i>2.090</i>	<i>1.979</i>	<i>1.840</i>
	36%	100%	100%	100%	82%	73%	70%	46%	40%	35%

De niet aftrekbare rente (ATAD) kost ons in de komende 5 jaar € 8 mln. van de totaal € 10,7 mln. aan Vpb.

De reden voor de lager begrote Vpb lasten in de jaren tot en met 2028 dan in de jaren erna zijn vanwege de grote investeringsuitgaven voor renovaties en ingrijpende verbouwingen, die tot en met 2028 zijn begroot en het aandeel fiscaal aftrekbaar onderhoud in die uitgaven, op basis van ervaring met eerder soortgelijke projecten.

(Des)investeringen

Verkoop

In 2022 heeft ZVH besloten een verkoopstop in te stellen zolang er geen woningen aan de voorraad van ZVH worden toegevoegd. Een uitzondering betreft de woningen die ooit her en der zijn ingekocht onder het programma "verzilverd wonen". Hiervan heeft ZVH nog 7 woningen, waarvan 6 buiten Zaandam. Om in de komende jaren een klein deel van onze financieringsbehoefte niet met extra schuld te hoeven financieren én om te besparen op kosten van mutatieonderhoud rekenen we erop dat we vanaf 2025 selectief ca. 15 woningen per jaar gaan verkopen.

Daarnaast hebben we de volgende verkopen begroot, waarvan een tweetal gerelateerd aan projectontwikkeling. De andere, het complex "Van Houtenstraat" (36 woningen en 24 parkeergelegenheden) zal worden verkocht aan een collega woningcorporatie.

- De verkoop van de Peperstraat (2025) aan de ontwikkelaar, waar wij nieuwbouw zullen uitnemen zodra dat wordt opgeleverd;
- De verkoop van ontwikkellocatie PWN/Industrieweg (2025);
- De verkoop van complex Van Houtenstraat (2025);
- De verkoop van erfpachtkavels; een bedrag van ca. € 175.000 per jaar wat redelijk is gezien de ervaring van de afgelopen jaren;
- De marge op de in- en verkoop van onder voorwaarden verkochte woningen (o.a. koopgarant).

In de tabel hieronder is het resultaat van de begrote verkopen opgenomen, dat is het saldo van de opbrengst minus de kostprijs (marktwaaarde op de balans).

Specificatie verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
verkoop vastgoed in bezit										
Aantal woningen	61	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Aantal niet-woningen	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	121	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Omzet verkoop woningen	10.760	4.855	5.377	5.231	4.804	4.789	4.964	6.472	5.030	6.014
Omzet verkoop niet-woningen	3.009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Extra: resultaat verkoop van ingekochte koopgarant woningen (VOV)	767	720	763	520	617	555	448	631	251	449
Netto opbrengst verkopen totaal	14.536	5.575	6.140	5.751	5.421	5.344	5.412	7.103	5.281	6.463
Kostprijs verkopen (marktwaarde)	-11.791	-2.978	-3.530	-3.247	-2.887	-2.783	-2.791	-3.788	-2.904	-3.382
Resultaat verkoop bestaand bezit	2.745	2.597	2.610	2.504	2.534	2.561	2.621	3.315	2.377	3.081

Omdat we de erfpachtkavels tegen kostprijs verkopen is het nettoresultaat daarvan nihil.

Begin 2024 bestaat de koopgarant portefeuille uit 83 woningen (begin 2023: 86). Voor koopgarant is de verwachting dat op jaarbasis steeds enkele woningen worden teruggekocht en weer doorverkocht. De doorverkoop gebeurt dan niet meer onder voorwaarden.

Sloop

Onder ontwikkeling van ZVH zijn een aantal sloop-nieuwbouwprojecten, waaronder 'Peperstraat' en 'Jonker-Juffer'. Technisch gezien sloopt ZVH haar opstellen aan de Peperstraat niet: die worden aan de ontwikkelaar verkocht en daarna door de aannemer gesloopt, waarna de nieuwbouw wordt uitgevoerd (zie hiervoor). Hierin zijn een aantal sociale huurwoningen inbegrepen, waar voor de verkoop aan de ontwikkelaar toestemming is verleend door de Aw.

De bedrijfsruimten die voor de nieuwbouw van 'Jonker-Juffer' moesten wijken, zijn in 2023 al gesloopt.

Investerings in bestaand bezit

Vanuit operationeel c.q. management perspectief onderscheiden we twee hoofdsoorten renovaties, namelijk complexrenovaties die onder supervisie van de projectafdeling wordt ontwikkeld en uitgevoerd. Denk hierbij aan recente projecten zoals de renovatie van de P.L. Takstraat en de renovatie van het complex (twee gebouwen) Statenhoeke dat in 2024 wordt afgerond. Voor de komende jaren staat de renovatie van de Keplerstraat op het programma.

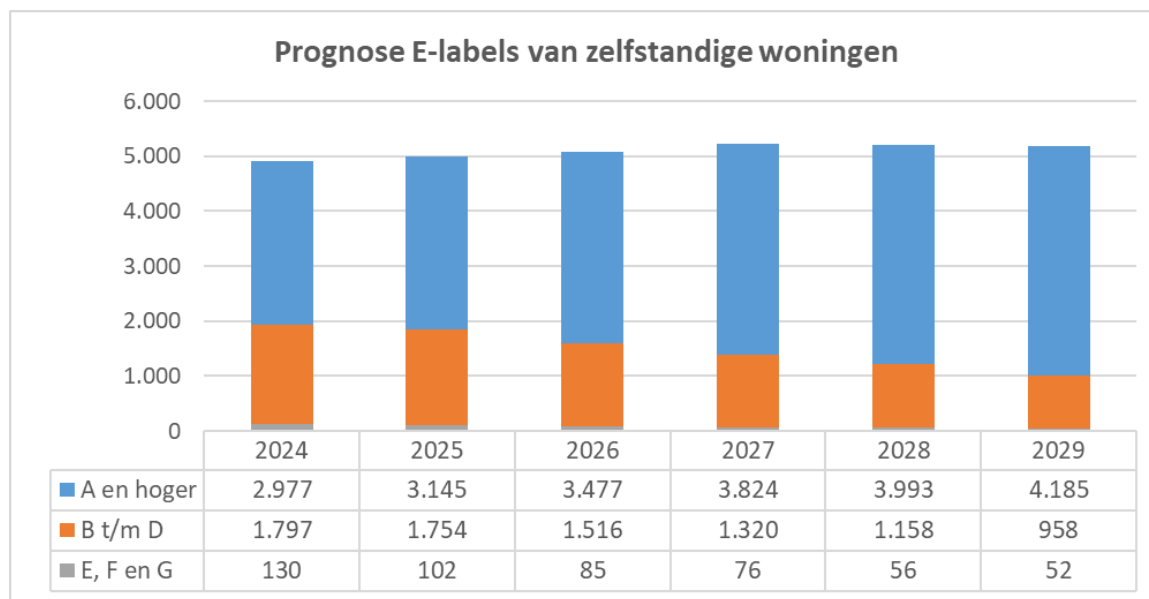
Daarnaast verzorgt het team van de afdeling Onderhoud en Verbetering de voorbereiding en het toezicht op de complexmatige verduurzamingsprojecten, waarbij we voor de komende jaren de volgende lijst met investeringsprojecten hebben samengesteld, waar de ingrepen voldoen aan de criteria voor een ingrijpende verbouwing. Zie hierover ook hetgeen al bij planmatig onderhoud is toegelicht.

Voor de komende vijf jaar staan de volgende projecten op het programma:

Project	Omschrijving
R212 Keplerstraat	Renovatie
R293 Middelhovenweg e.o.	Verduurzaming (PO+)
R295 Kolonelsdiep	Verduurzaming (PO+)
R296 Kalf - Damsterdiep e.o.	Verduurzaming (PO+)
R299B Meerpaal - laagbouw	Verduurzaming (PO+)
R299D Meerpaal - toren	Verduurzaming (PO+)
R292 Provinciale Weg 40-46h	Verduurzaming (PO+)
R305 Cor Geugjesstraat e.o. EGW	Verduurzaming (PO+)
R306 Cor Geugjesstraat e.o. MGW	Verduurzaming (PO+)
R265 Lobbelius hoogbouw	Verduurzaming (PO+)

Het betreft ruim 900 woningen, waarvoor we in die jaren bijna 110 miljoen euro aan uitgaven begroot hebben. Dat is ruim 2 keer zoveel als we in die periode aan operationele kasstroom overhouden, dat wil zeggen netto huur, na onderhoud- en overige bedrijfskosten, belasting en rentelasten. Dus behalve voor de nieuwbouw moeten we ook fors extra lenen voor de woningverbetering en –verduurzaming.

Het resultaat hiervan in termen van verbetering van de energieprestatie is af te lezen uit de onderstaande tabel (volgende pagina). We gaan de E, F en G-labels nagenoeg wegwerken. Bijzondere gevallen zullen we namelijk via het mutatieonderhoud moeten aanpakken, maar het resultaat daarvan is lastig te berekenen. Verder is duidelijk dat we vooral heel veel woningen met een A of hoger (de score gaat tot A++++) gaan realiseren: het aantal woningen met dat label verdubbelt bijna.



Voor de lange termijn prognose hebben we ook een taakstelling ingerekend in het kader van het gasloos maken van de woningvoorraad. Deze taakstelling is gebaseerd op de volgende aannames:

- Per jaar moeten we ca. 2,5% van onze woningvoorraad renoveren, gebaseerd op een hoog niveau renovatie 1 x in de 40 jaar.
- Voor de gemiddelde kosten van een renovatie, inclusief het gasloos maken, baseren we ons op de aannames die vorig jaar door ORTEC finance en ABF research¹ zijn gemaakt voor het doorrekenen van de haalbaarheid van de NPA, waarbij we enkele voor het ZVH bezit relevante aanpassingen hebben gemaakt. We komen dan op een bedrag per woning van € 76.000 (prijsspeil 2024)

Op basis van deze aannames heeft ZVH een financieel duurzaam bedrijfsmodel, echter, met de nadrukkelijke vermelding dat het gasloos maken van het bezit in een langzamer tempo gaat en niet al het bezit 2050 CO² neutraal zal zijn, maar ca. 50%. Voor 2050 al het bezit CO² neutraal maken is vrijwel voor geen enkele corporatie een haalbare kaart, ook niet voor ZVH.

Bovendien is er dan ook geen geld meer voor uitbreiding van onze voorraad boven op het volume dat in deze begroting is ingerekend.

¹ Nationale prestatieafspraken: Actualisatie financiële doorrekening, juni 2023

Nieuwbouw

In de vorige meerjarenbegroting waren 429 nieuwbouw huurwoningen begroot tot en met 2033, allen in projecten in een vergevorderd planstadium, dan wel op eigen locaties en al binnen het kader van een bestaand bestemmingsplan voor woningbouw. Dat totaal bestond uit 334 sociale huurwoningen, waarvan 38 voor intramurale zorg en 95 woningen voor de middeldure huur.

In de huidige meerjarenbegroting hebben we deze ambitie nagenoeg gelijk gehouden. In de tabel hieronder geven we een overzicht van de nieuwbouwplannen in onze begroting en de status van ontwikkeling/realisatie:

project	Status	opleverjaar	# SHW	# IM-zorg	# MDH	# BOG m2	# Park
Timbr (Slachthuisbuurt)	Uitvoering gestart in 2024	2025	63		95	380	103
Jufferstraat/Jonkerplantsoen	Uitvoering gestart in 2024	2026	52	38	0	1.005	58
Peperstraat	Omgevingsvergunning, bezwaarprocedure loopt nog	2027	77				
Aris van Broekweg	Bestemmingsplan, bouwplan in ontwikkeling	2027	78				
			270	38	95	1.385	161

Ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting hebben we alleen de verwachte productie voor rekening van ZVH in het project Aris van Broekweg met een kwart verlaagd. Op basis van een eerste doorrekening van het plan dreigen de kosten en daarmee het beslag op de financieringsruimte voor ZVH te hoog te worden en zullen we het gehele plan (voor 104 woningen) niet alleen kunnen dragen. ZVH is voor dit project momenteel op zoek naar een mede investeerder (collega woningcorporatie), of alternatieve opties binnen het bestemmingsplan.

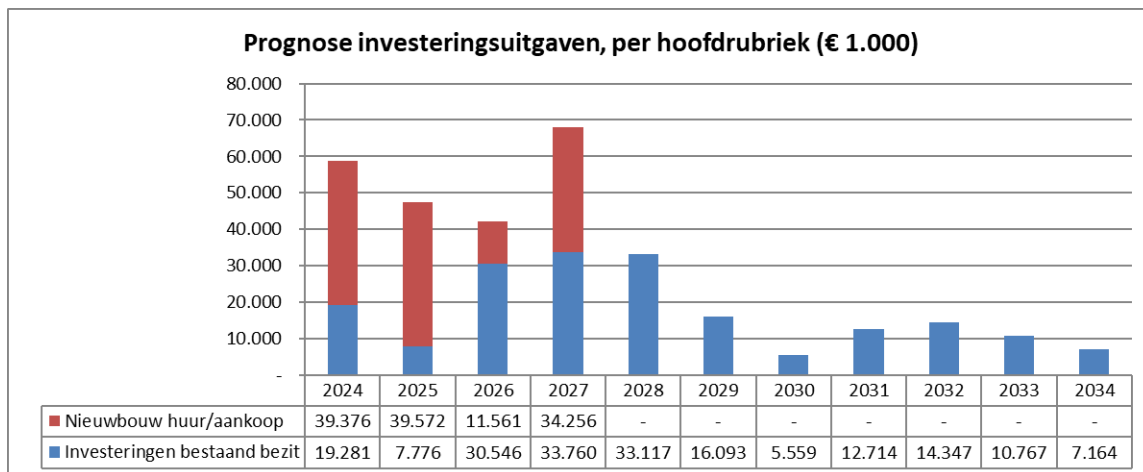
Vorig jaar heeft ZVH het project Timbr aangekocht, om na heel veel jaar zonder nieuwbouw weer wat te kunnen doen aan de zo hard nodige uitbreiding van de woningvoorraad. We zijn verheugd dat hiervan de aanbouw is gestart in 2024. Omdat eind 2024 ook een ander nieuwbouwproject, namelijk 'Jonker/Juffer' van start gaat en de kost voor de baat uitgaat, betekent dat wel dat we in de komende jaren direct de grenzen opzoeken van onze kritische financiële prestatie indicatoren, vooral de rentedekkingsgraad (ICR). Hierover meer in hoofdstuk 3 hieronder.

De huidige financiële prognose laat niet toe dat we nog meer nieuwbouw doen, tenzij we meer gaan verkopen dan de 15 woningen per jaar welke nu zijn begroot. Of als de economische vooruitzichten verbeteren in de vorm van bouw- onderhouds- of rentekostendalingen en/of een lastenverlichting wordt doorgevoerd.

In totaal heeft ZVH de komende vijf jaar ruim 85 miljoen euro begroot om uit te geven voor nieuwbouw, na tot en met 2024 al 45 miljoen euro te hebben uitgegeven aan ontwikkeling en termijnen voor de bouw van de genoemde projecten.

De grafiek hieronder geeft een indruk van de investeringsuitgaven in de tijd en maakt duidelijk dat we na de uitbreidingen tot en met 2027, als de nieuwbouw aan de Peperstraat en Aris van Broekweg is opgeleverd, alleen nog maar investeren in het bestaande bezit (zie volgende pagina).

Overigens is het niet ondenkbaar dat de realisatie van een of twee nieuwbouwprojecten, door vertraging in de besluitvorming dan wel vanwege de bezwaarprocedure, later zal gebeuren en de uitgaven daaraan doorschuiven naar 2028 of later.



Investerings in activa ten dienste van de exploitatie

Voor 2025 hebben we een aanzienlijk bedrag begroot voor ICT gerelateerde investeringen, waaronder:

- De implementatie van een nieuw customer relationship management (CRM) systeem
- Vervangen van hardware
- De implementatie van een business intelligence systeem

Samen met een stelpost voor kantoorinventaris is voor dit deel van de investeringsbegroting voor 2025 een bedrag opgenomen van ruim € 0,3 mln. euro. Ook voor 2026 is ca. € 0,1 mln. extra begroot voor ICT investeringen en in de jaren daarna is dat bedrag verlaagd naar een op basis van voorgaande jaren gebruikelijk niveau.

Financiering

ZVH spreekt haar financieringscapaciteit maximaal aan om de hierboven geschetste doelstellingen te behalen.

Voor de DAEB-tak betekent dat we, binnen de grenzen van de minimale rentedekkingsgraad (ICR) van 1,4 en maximale schuld/beleidswaarde verhouding* (LTV) van 70%, we de komende 5 jaar de door het WSW geborgde lening portefeuille willen en moeten gaan uitbreiden van € 214 miljoen eind 2023, naar € 385,5 miljoen eind 2029; een stijging van bijna 80% en bijna 30 miljoen euro meer dan we in de vorige meerjarenbegroting hadden voorzien.

** Door de vernieuwde berekening van de beleidswaarde met ingang van 2024 is de limiet voor dit kengetal aangepast, waarover meer in het volgende hoofdstuk.*

De Niet-DAEB-tak willen we schuldenvrij houden om met het rendement van de Niet-DAEB-tak optimaal bij te dragen aan de financieringsbehoefte van de DAEB-tak. In de financiering van de Niet-DAEB-investeringen in met name project Timbr voorzien we door een deel van de sociale huurwoningen, welke bij de scheiding van DAEB en Niet-DAEB in 2017 in de Niet-DAEB-tak zijn geplaatst, tegen marktwaarde in verhuurde staat te verkopen aan de DAEB tak.

De begrote toename van de DAEB-leningportefeuille – dat is dus ook de totale leningportefeuille van ZVH – is als volgt:

(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kasstroom uit financieringsactiviteiten										
Nieuwe leningen o/g	24.213	28.887	60.258	19.288	14.372	18.613	28.549	65.277	27.740	17.082
Aflossing leningen o/g	-821	-851	-6.783	-916	-14.259	-25.199	-29.910	-66.039	-29.688	-23.473
	23.392	28.036	53.475	18.372	113	-6.586	-1.361	-762	-1.948	-6.391

Na 2029 ontstaat er ruimte om per saldo de schuldenlast weer wat terug te dringen.

De begroting voor rentebaten en -lasten is:

Specificatie rente baten en lasten

(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten										
Rentebaten liquide middelen	183	134	160	194	178	158	159	156	169	201
Toegerekende rente nieuwbouw	1.327	347	1.028	0	0	0	0	0	0	0
Vrijval agio (leningruil Vestia)	66	66	66	67	67	68	68	68	69	69
	1.576	547	1.254	261	245	226	227	224	238	270
Rentelasten en soortgelijke kosten										
Rentelasten leningen o/g	-8.895	-9.873	-11.234	-12.385	-12.711	-12.696	-12.548	-12.612	-12.610	-12.446
Saldo	-7.319	-9.326	-9.980	-12.124	-12.466	-12.470	-12.321	-12.388	-12.372	-12.176

In het hoofdstuk hierna laten we zien wat het effect van dit alles is op onze strategische KPI's ofwel financiële kengetallen.

3. Financiële kengetallen 2025 - 2034

Kritische prestatie indicatoren (KPI's)

Een belangrijke maatstaf om de financiële continuïteit van woningcorporaties in het algemeen en dus ook van ZVH te bewaken, is om de ontwikkeling van de strategische financiële kengetallen te volgen. De Aw en het WSW kijken naar de volgende kengetallen of ratio's:

- ICR (rentedekkingsgraad of Interest Coverage Ratio)
- LTV-beleidswaarde (verhouding schuld : beleidswaarde van het vastgoed)
- Solvabiliteit beleidswaarde (verhouding eigen vermogen : totaalvermogen o.b.v. beleidswaarde)
- Dekkingsratio marktwaarde (verhouding schuld : marktwaarde van het vastgoed)
- Onderpandratio (verhouding marktwaarde van de schuld : marktwaarde van het vastgoed)

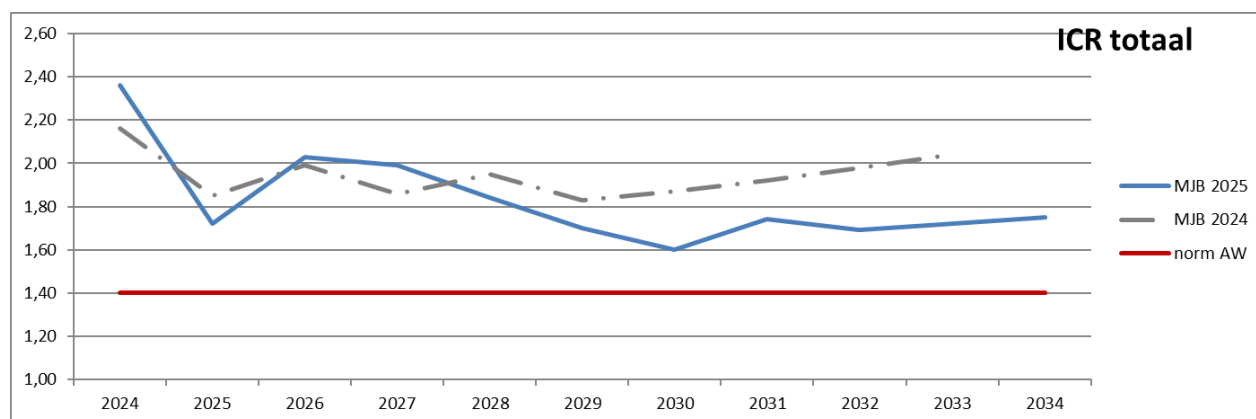
Voor ZVH, net als voor de meeste corporaties zijn de ICR en de LTV de meest kritische ratio's. Dat wil zeggen dat we het eerst tegen de grenzen van een van deze ratio's aanlopen bij een niet duurzame financiële prognose. En niet duurzaam is het investeren in verbeteringen en nieuwbouw waarbij het rendement van die investeringen lager is dan de rentekosten van de leningen die daarvoor moeten worden aangetrokken. En dat is bij de huidige marktomstandigheden voor alle investeringen het geval. Ter indicatie, in de komende 5 jaar verwachten we een gemiddeld operationeel rendement op het vastgoed in de DAEB-tak van 1,7% en op de Niet-DAEB-tak van 2,6%. Dat is de operationele kasstroom na belasting maar voor renteaftrek, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed. De stichtingskosten van nieuwbouw liggen in de regel aanzienlijk hoger dan de marktwaarde in verhuurde staat en de rente is ook meer dan 1,7%.

De reden dat we in staat zijn om te investeren, is omdat we nog ruimte hebben in onze kasstromen en de waarde van onze woningen en die ruimte – de overwaarde - daarvoor benutten. De LTV en ICR zijn dus financieel gezien voor ZVH de echte KPI's. Overigens zijn deze ratio's alleen relevant als er vastgoed met schuld wordt gefinancierd. Dat is dus niet het geval voor de Niet-DAEB tak. In de tabel hieronder zijn de geprognosticeerde waarden voor de KPI's van ZVH opgenomen:

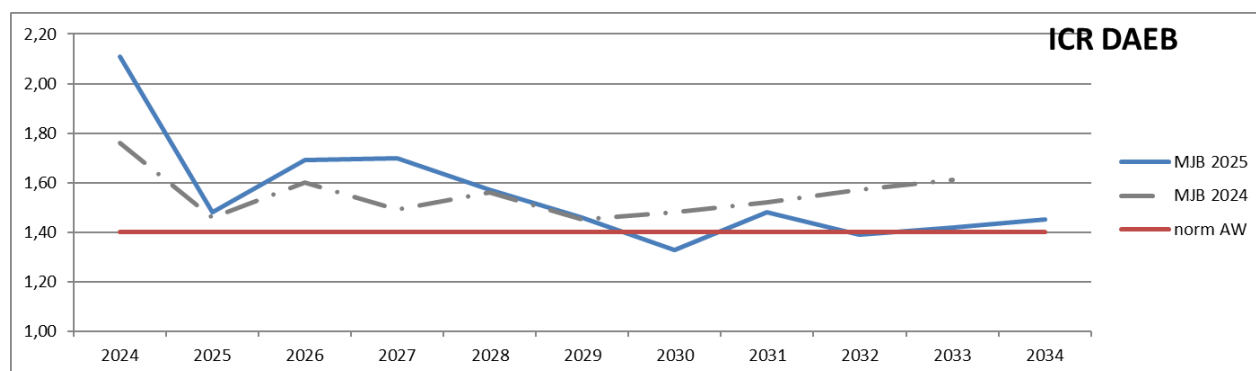
Financiële KPI's	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ZVH - totaal											
ICR	2,36	1,73	2,03	1,99	1,84	1,70	1,60	1,74	1,69	1,72	1,75
LTV beleidswaarde (%)	45,5%	46,8%	49,5%	55,4%	57,7%	57,2%	55,7%	55,0%	54,5%	53,8%	52,4%
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	51,1%	48,4%	45,6%	41,5%	37,3%	37,5%	39,1%	39,8%	40,0%	40,8%	42,3%
Dekkingsratio marktwaarde (%)	26,9%	28,0%	29,6%	32,9%	33,7%	32,8%	31,5%	30,7%	30,2%	29,4%	28,5%
Onderpandratio obv mw-leningen (%)	26,9%	28,0%	29,6%	32,9%	33,7%	32,8%	31,5%	30,7%	30,2%	29,4%	28,5%
DAEB											
ICR	2,11	1,48	1,69	1,70	1,57	1,45	1,33	1,48	1,39	1,42	1,45
LTV beleidswaarde netto (%)	51,6%	54,8%	58,1%	64,6%	67,2%	66,7%	65,2%	64,4%	64,0%	63,2%	61,6%
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	53,2%	50,4%	47,5%	43,3%	39,0%	39,3%	41,0%	41,8%	42,0%	42,9%	44,5%
Dekkingsratio marktwaarde (%)	29,3%	31,2%	33,0%	36,6%	37,5%	36,6%	35,2%	34,3%	33,7%	33,0%	31,9%

ZVH hanteert geen interne normen voor de KPI's, anders dan de normen van Aw/WSW. Wij vinden het verantwoord dat we met de DAEB-tak scherp aan de wind zeilen, onder andere omdat we op het niveau van de corporatie als geheel degelijke ratio's laten zien. Dat betekent concreet dat we de Niet-DAEB-tak als back-up hebben van de DAEB tak. Hieronder lichten we dit nader toe. Eerst tonen we de ontwikkeling van de KPI's van ZVH als geheel. Wel hebben we intern als kader voor het begrotingsjaar van 2025 een ondergrens van 1,5 voor de ICR-DAEB aangehouden, om enige marge te hebben voor het opvangen van eventuele tegenvallers. Toch stellen we de begroting nu vast met een prognose voor de ICR-DAEB van 1,48 in 2025, om o.a. het planmatig onderhoudsprogramma in stand te houden.

De huidige prognose voor de ICR wordt in de grafieken hieronder getoond in het perspectief van de prognose in de vorige MJB en de grenswaarde van de Aw:



Voor de DAEB-tak ziet de prognose van de ICR er als volgt uit:



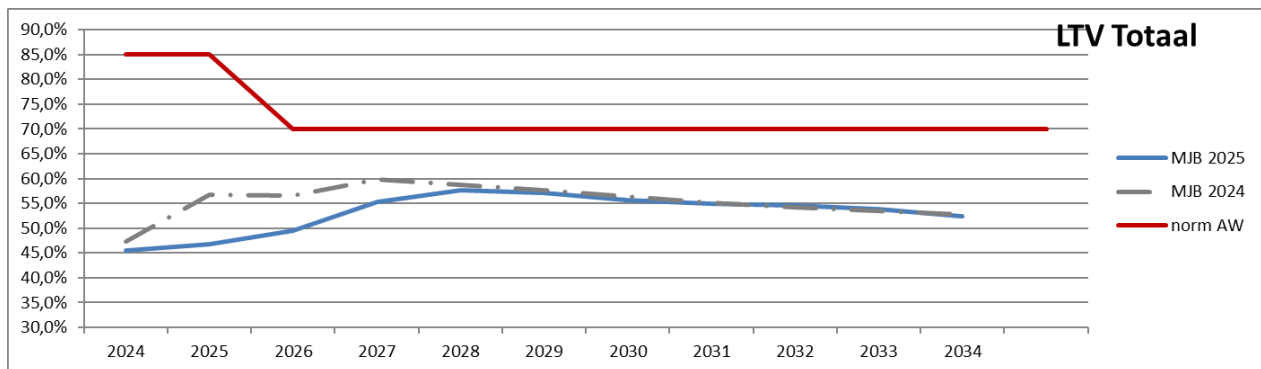
Zoals is te zien, zal de ICR in het jaar 2030 (1,33) en in 2032 (1,39) onder de 1,4 uitkomen als de toekomst exact verloopt zoals nu begroot. Dat we de meerjarenraming met deze prognose toch zo presenteren is enerzijds omdat 2030 nog erg ver weg is en anderzijds om wel te laten zien hoe zeer we langs 'het randje' gaan om ons volkshuisvestelijk naar vermogen in te spannen. Als dit beeld tegen die tijd werkelijkheid dreigt te worden dan moeten we zoeken naar bezuinigingsmaatregelen.

In 2024 is besloten om de berekening van de beleidswaarde aan te passen, met ingang van het verslagjaar 2025. De hoofdlijnen van die aanpassing zijn:

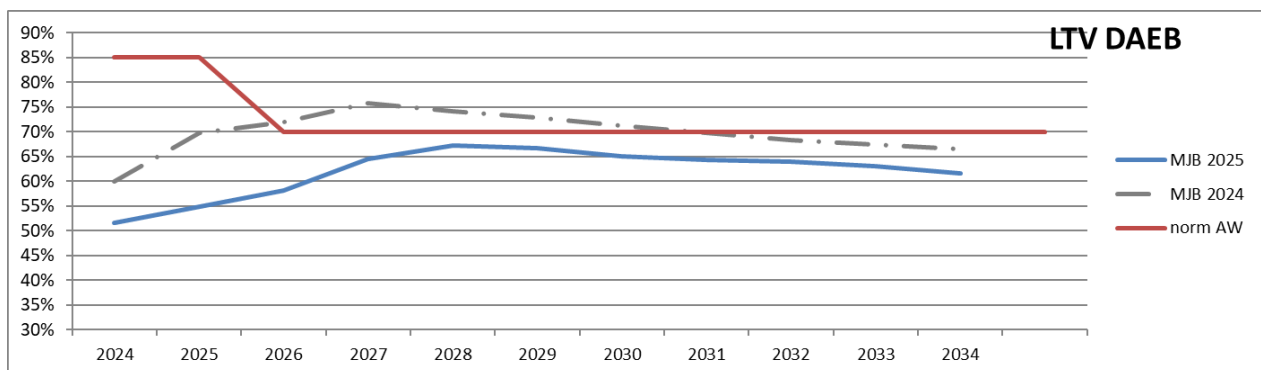
- Aanpassing van de rekenhorizon van 15 jaar mét eindwaarde naar een rekenhorizon van 60 jaar zónder eindwaarde;
- Bepaling van de onderhoudsnorm op basis van de meerjarenonderhoudsprognose;
- Inrekening van een waardedaling voor E,F en G-labels;
- Aanpassing van de disconteringsvoet: de overgang naar een toepassing van één sociale disconteringsvoet.

Op basis van een doorrekening voor de hele sector is de verwachting dat het landelijk gemiddelde van de beleidswaarde stijgt. Om de leencapaciteit op basis van de LTV-norm door de gestegen beleidswaarde voor de hele sector niet te veel te laten stijgen is de norm verlaagd, van maximaal 85% naar 70%.

Regionaal zijn er overigens wel verschillen en voor de metropoolregio Amsterdam (MRA), waar Zaanstad onderdeel van uitmaakt, is berekend dat er juist een daling van de leen capaciteit met ca. 4% uitkomt. De impact voor ZVH is weergegeven in de grafieken hieronder:

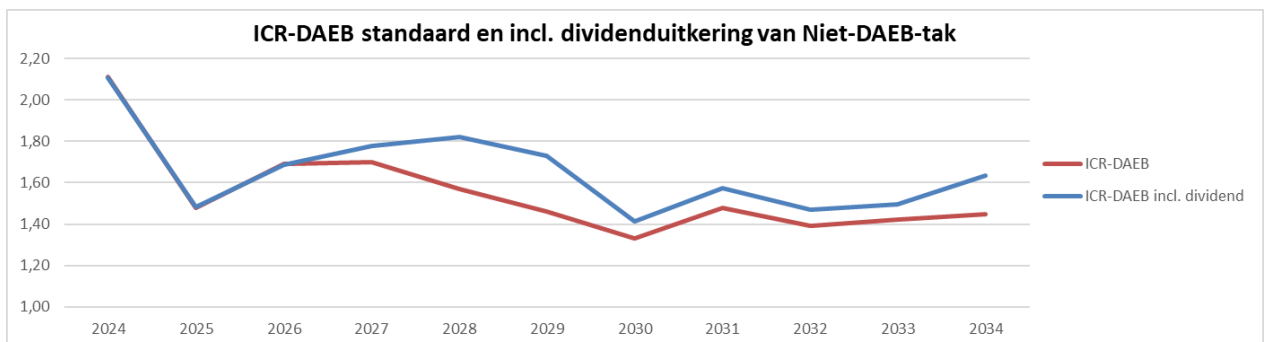


En voor de DAEB-tak:



Zoals te zien is onze prognose dat we met de nieuwe beleidswaarde wat dichterbij de bovengrens voor de LTV-DAEB van 70% aankomen, dan met de oude beleidswaarde tegen de bovengrens van 85%. Overigens speelt daarbij ook een rol dat we de komende jaren nog meer gaan lenen dan we in de vorige begroting van plan waren, zoals in het vorige hoofdstuk al is toegelicht. Toch blijft de ICR de meest knellende KPI.

De ICR-DAEB bereikt in de huidige prognose de laagste waarde in 2030, namelijk 1,33. De schuldenlast heeft dan net in het jaar daarvoor het hoogste punt bereikt, maar de rentelasten nog niet. Zoals hiervoor gezegd zou het zorgelijk zijn als een dergelijke ICR zich daadwerkelijk voordoet, tegen die tijd. Maar naast het feit dat het nog ver weg ligt en er bijstuurmogelijkheden zijn, vinden wij het ook van belang om rekening te houden met de dividenduitkering van de Niet-DAEB tak. Juist omdat de Niet-DAEB-tak in onze prognose schuldenvrij blijft kan zij uit haar operationele kasstroom, na aftrek van verbeteringsuitgaven die nodig zijn voor het Niet-DAEB-bezit, dividenduitkeringen doen aan de DAEB tak. En alhoewel die geldstroom formeel niet meetelt in de berekening van de ICR-DAEB, hebben wij wel inzicht in wat het effect daarvan is als je het wel meerekent. In de grafiek hieronder wordt dat effect getoond.



Ook die 'ICR inclusief dividend' bereikt een lage waarde in 2030, maar nog wel net boven de 1,4.

In de huidige meerjarenbegroting hebben we al wel een bijstuurmaatregel toegepast die we in de vorige begroting nog 'achter de hand' hielden. Namelijk de resterende sociale huurwoningen die na verkoop van het aantal dat voor de financiering van Timbr nodig is, hevelen we als storting van kapitaal over van de Niet-DAEB- naar de DAEB-tak. Bij aanvang van 2024 waren van de 520 woningen in de Niet-DAEB-tak er 295 verhuurd met een gereguleerde huurovereenkomst, dus sociaal. Van die 295 zijn er 120 nodig voor de interne verkoop en de overige 175 worden om niet overgeheveld aan de DAEB tak, als storting van kapitaal. Hiermee wordt de operationele geldstroom van de DAEB-tak versterkt met de opbrengst van 175 woningen zonder extra financieringslasten. We hebben uitgerekend dat daarmee de ICR van de DAEB-tak met maximaal 0,1 punt (in 2026) wordt versterkt; in de jaren erna neemt het effect iets af.

Indien nodig kunnen we het verkoopprogramma, dat we vanaf 2025 weer activeren met als doel 15 woningen per jaar te verkopen, ook nog intensiveren, om de druk op de toename van de leningportefeuille en de rentelasten te verlichten. Als dat voor het in stand houden van de huidige nieuwbouwambitie nodig mocht zijn, of om extra nieuwbouw toe te voegen als zich daar een goede kans voordoet, dan zullen we dat zeker overwegen. Extra verkoop verminderd weliswaar onze woningvoorraad, maar niet de maatschappelijke woningvoorraad en met nieuwbouw voegen we daar de zo hard nodige woningen aan toe.

We blijven ook voortdurend kritisch naar onze personele omvang en inhuur kijken. Bijvoorbeeld bij natuurlijk verloop zullen we waar mogelijk functies niet, gedeeltelijk of anders invullen. Onze werkorganisaties staan ten dienste van het volkshuisvestelijke doel en we streven ernaar om ons werk zo efficiënt en effectief mogelijk te doen en blijven doen.

Mochten deze bijsturingsmaatregelen onvoldoende effect sorteren dan zijn er nog de volgende mogelijkheden:

- Afstel of verkoop van het nieuwbouwproject Aris van Broekweg;
- Vertraging van het programma voor verduurzaming en woningverbetering;
- Verlaging van de vastgoedkwaliteitseisen en daarmee de onderhoudsuitgaven;
- Het aantrekken van externe financiering in de Niet-DAEB-tak in welk geval dat als dividend wordt uitgekeerd aan de DAEB-tak om daar de financieringsbehoefte en de rentelasten te verlagen.

Conclusie

Op basis van het meerjarenplan en huidige beleid waarop deze financiële meerjarenprognose is gebaseerd wordt duidelijk dat ZVH haar financiële mogelijkheden tot het uiterste aanspreekt om aan haar volkshuisvestelijke opgave bij te dragen. Volkshuisvestelijke opgaven die worden ingekleurd door de NPA en op lokaal niveau de samenwerkingsafspraken met de gemeente Zaanstad en die zich vertalen in een realistische begroting, zoals ook door het Aw wordt aangemoedigd. Op basis van de huidige begroting is duidelijk dat we in de DAEB-tak geen tegenvallers kunnen opvangen als die worden veroorzaakt door externe-/ marktomstandigheden, zonder onze plannen daarop aan te passen. We kiezen er echter bewust voor om dit beeld te laten zien. Tegelijk zijn we van mening dat we geen onverantwoord risico nemen door deze begroting vast te stellen. In de paragraaf hiervoor hebben we opgesomd dat er redelijke en reële mogelijkheden zijn om de financiële positie van de DAEB-tak tijdig te versterken, wanneer dat nodig is.

4. Scenario's

In dit hoofdstuk worden enkele scenario's t.o.v. de MJB doorerekend, waarbij het effect op de ICR en de LTV van de DAEB-tak worden weergegeven, aangezien dit de meest cruciale KPI's voor ZVH zijn.

De scenario's zijn:

1. Een lager rentepercentage
2. Een hogere bouwkosten ontwikkeling
3. Een gematigde huurverhoging in 2025
4. Een combinatie van de hiervoor genoemde scenario's

Scenario 1: Structureel lagere rentelasten vanaf 2025

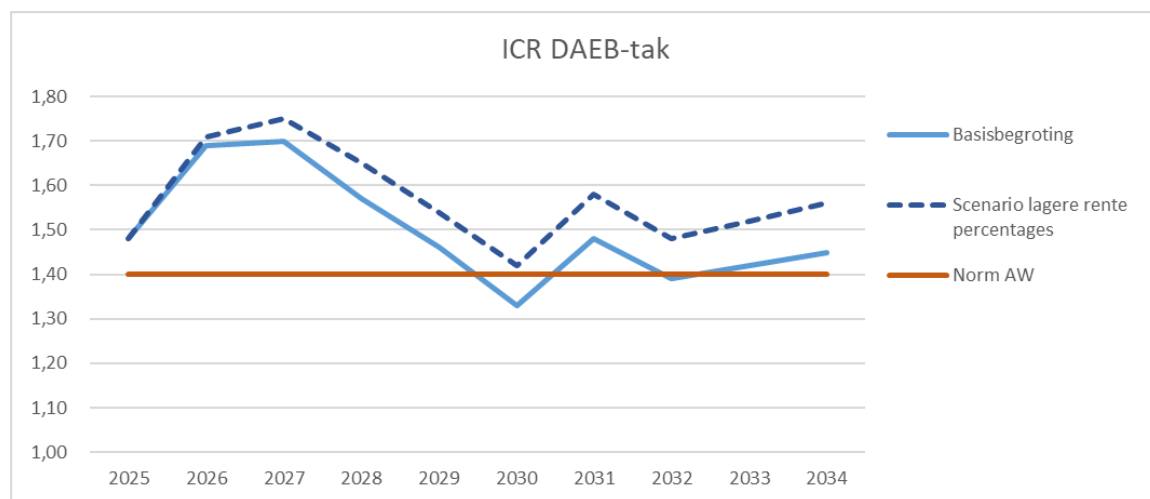
De huidige ontwikkeling in de economie, de prijsinflatie en de aankondiging van de ECB voor het verlagen van de rente vergroot de kans op lagere rentepercentages in de kapitaalmarkt. Bovendien, zoals we hierboven bij de toelichting op de economieparameters al hebben aangehaald, heeft ZVH de meest recente langlopende financieringen ook ca. 0,8% goedkoper kunnen afsluiten dan het tarief van 3,5% dat in de Leidraad van de Aw/WSW voor 2024 staat.

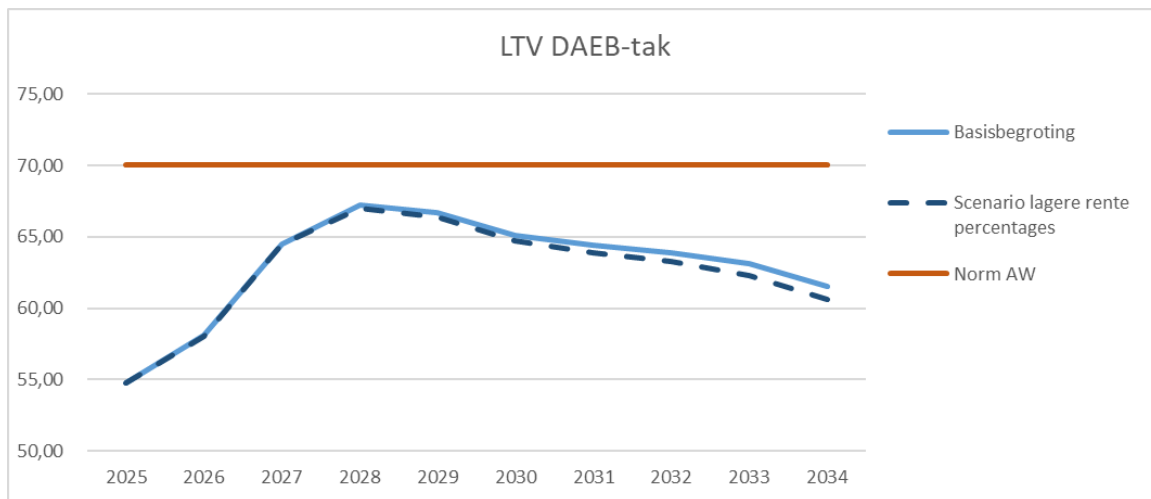
In dit scenario is het effect van een structureel lager rentepercentage van 0,5%-punt inzichtelijk gemaakt. De verschillen in de invoervariabelen zijn hierna weergegeven:

Lange rente, inclusief opslag (WSW geborgd)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Basisbegroting	3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%
Scenario lagere rente percentages	2,82%	2,74%	2,72%	2,74%	2,77%	2,84%	2,84%	2,84%	2,84%	2,84%
Verschil scenario +/- basis	-0,50%	-0,50%	-0,50%	-0,50%	-0,50%	-0,50%	-0,50%	-0,50%	-0,50%	-0,50%

Het effect t.o.v. het basisscenario is een stijging van circa + 0,1 punt in 2030 waardoor de ICR boven de door AW gehanteerde norm van 1,4 uitkomt. Het effect op de LTV-ratio is zeer gering.





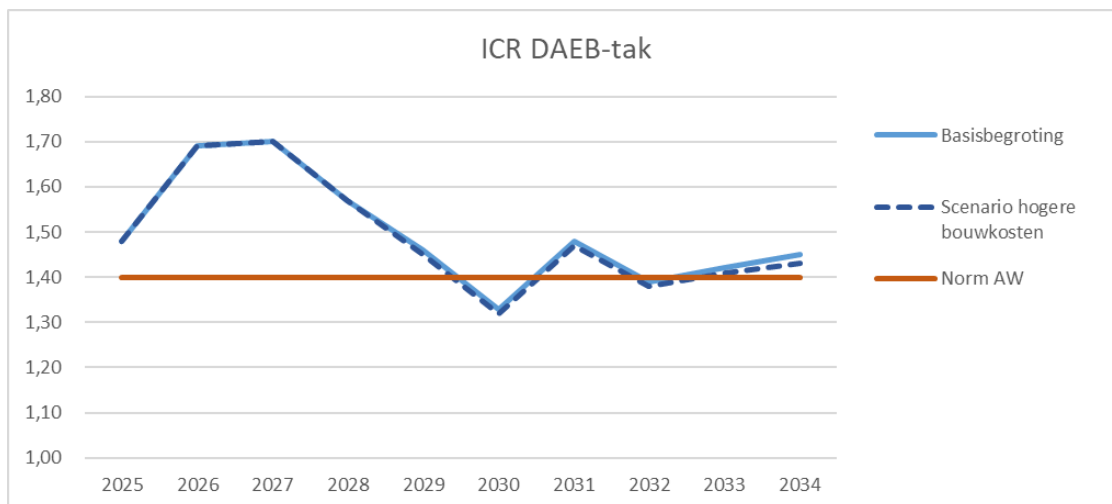
Scenario 2: Hogere bouwkosten

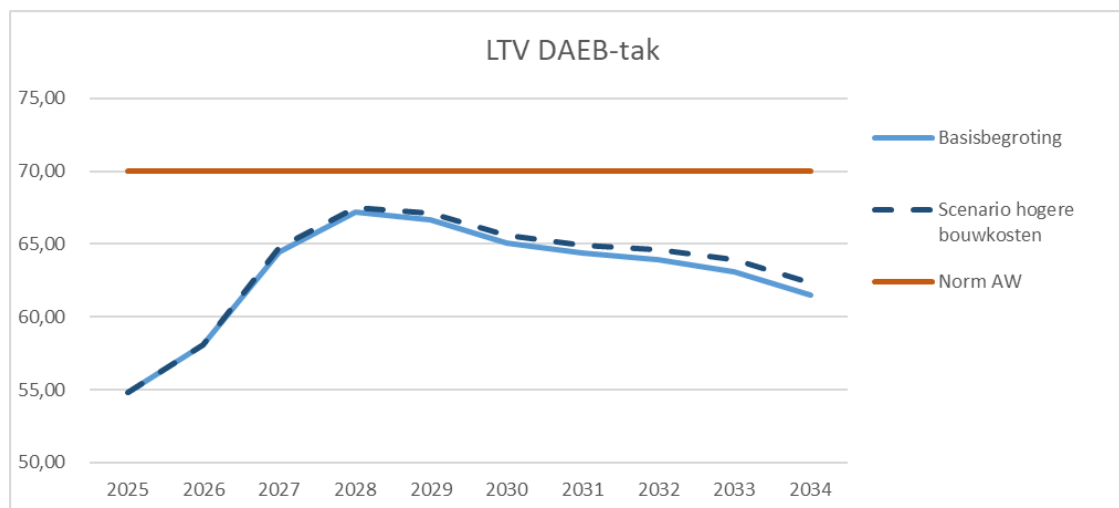
Door de aanhoudende vraag naar bouwactiviteiten t.o.v. een minder hard stijgend aanbod bestaat het risico dat de bouwkosten hoger zullen zijn. In dit scenario is het effect van een structureel hogere bouwkostenstijging van 0,5% inzichtelijk gemaakt. De verschillen in de invoervariabelen zijn:

Hogere bouwkosten

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Basisbegroting	3,00%	2,13%	2,27%	2,69%	2,75%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%	2,76%
Scenario hogere bouwkosten	3,50%	2,63%	2,77%	3,19%	3,25%	3,26%	3,26%	3,26%	3,26%	3,26%
Vershil scenario +/- basis	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Het effect voor zowel de ICR als de LTV is vrijwel nihil.





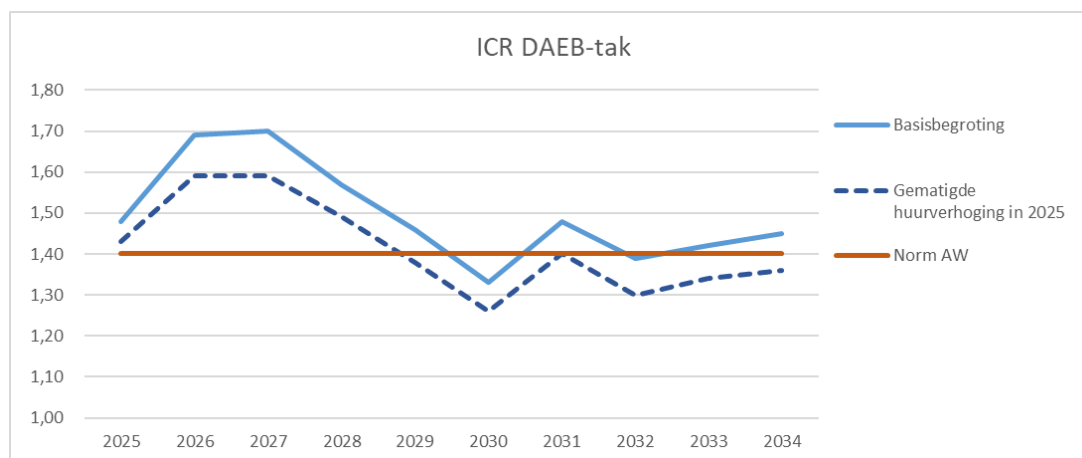
Scenario 3: Gematigde huurverhoging in 2025

In de MJB is het uitgangspunt voor de huurstijging in 2025 voor de sociale huren de looninflatie minus 0,5% aangehouden, in overeenstemming met de NPA en de Leidraad economische parameters. In 2025 komt dit neer op een gemiddelde huurverhoging van 6,0% voor de sociale huren. In dit scenario is het effect opgenomen van de huurverhoging in 2025 gelijk aan prijsinflatie van 2,75%. De verschillen in de invoervariabelen zijn:

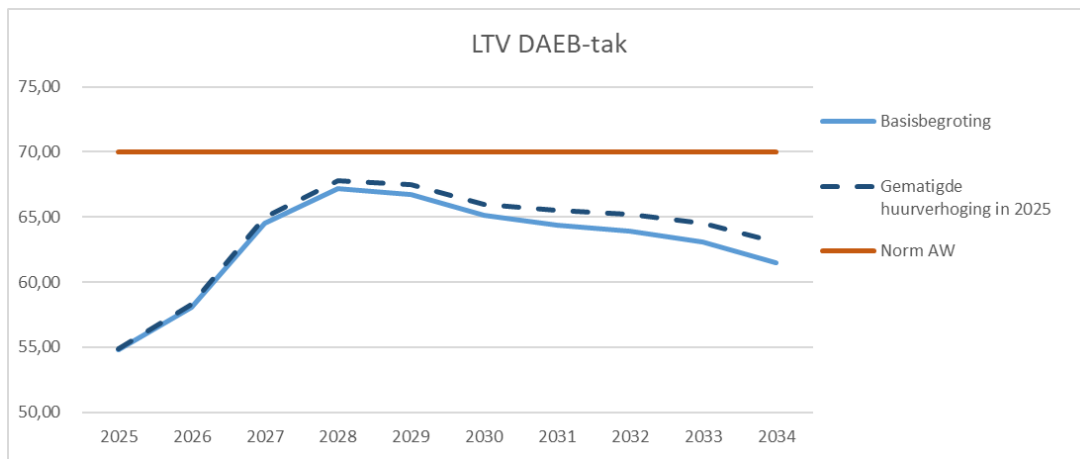
Gematigde huurverhoging in 2025

	2025
Looninflatie -0,5%	6,00%
Prijsinflatie	2,75%
Verschil	-3,25%

Een huurverhoging van 2,75% t.o.v. 6,0% in de MJB heeft voor de ICR een negatief significant effect van bijna 0,1. De ICR daalt vanaf 2029 onder de norm van de Aw. De impact op de LTV is minder significant waardoor de LTV nog steeds aan de norm van de Aw blijft voldoen.



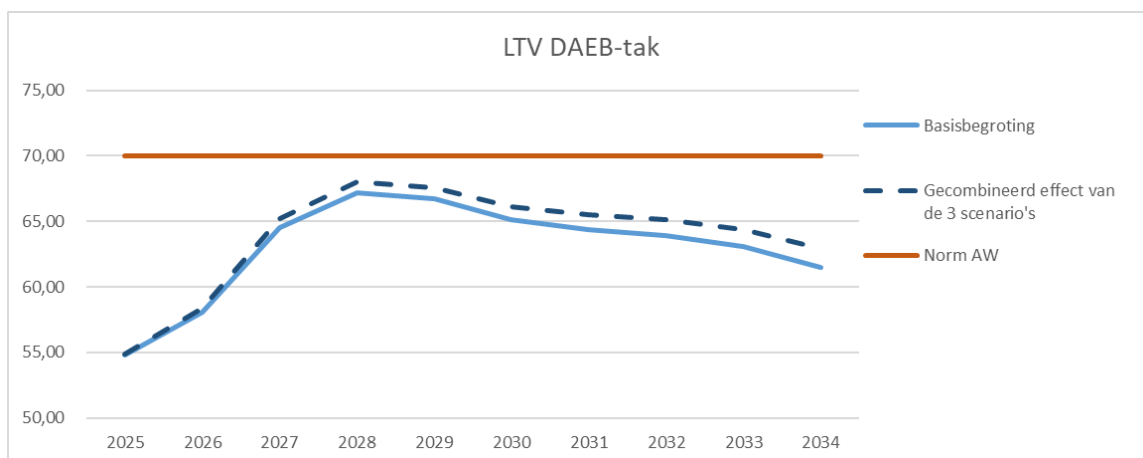
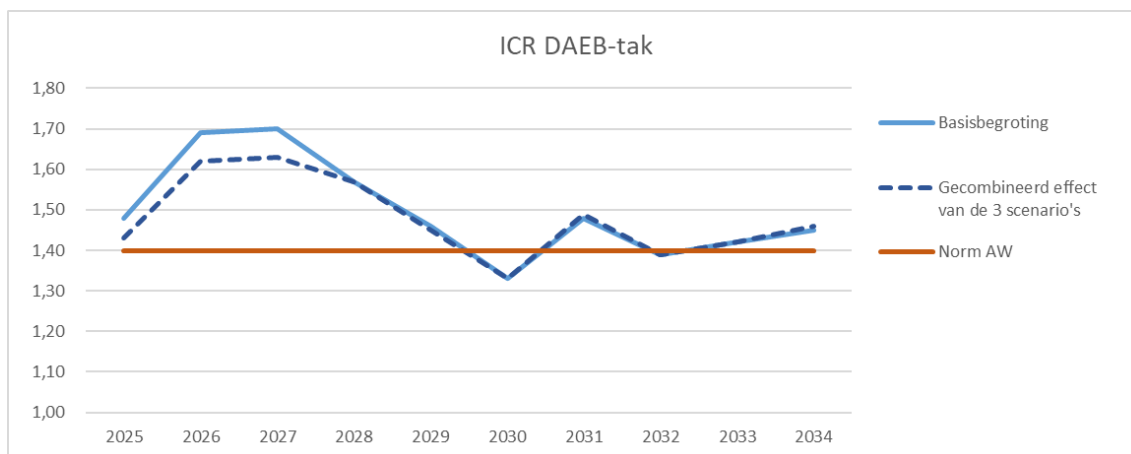
Uit deze grafiek blijkt wel hoe belangrijk het is dat we voor de huurverhoging de afspraken in de NPA blijven volgen; zo niet, dan betekent dat we niet aan de maatschappelijke opgaven voor verduurzaming en nieuwbouw kunnen voldoen.



Scenario 4: Een combinatie van de hiervoor genoemde scenario's

In dit scenario is het gecombineerd effect van de hierboven genoemde scenario's opgenomen.

In de eerste jaren overheerst het negatieve effect van een lagere huurverhoging. In latere jaren wordt dit negatieve effect steeds meer goedgeemaakt door het positieve effect van een lagere rente. Immers het positieve effect van een lagere rente neemt toe naarmate de omvang van de leningenportefeuille in de toekomst groeit. De impact op de LTV is minder significant, de LTV blijft steeds aan de norm van de Aw voldoen.



5. Financiële overzichten

Omwillen van de overzichtelijkheid tonen we de prognose van de Balans en Winst- en verliesrekening voor 5-jaar begrotingscijfers tot en met 2029, plus het huidige prognosejaar 2024 (en de balans vanaf de uitgangshouding ultimo 2023). De Kasstroomprognoses tonen we voor 10 jaar.

Balans

ZVH-totaal

(x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ACTIVA							
Vaste activa							
Vastgoedbeleggingen	884.968	990.978	1.040.337	1.086.900	1.140.730	1.160.234	1.180.492
MVA in ontwikkeling	-	31.120	31.205	17.345	23.676	-847	-847
Materiële vaste activa t.d.v.	1.131	1.090	1.258	1.170	947	731	621
Waarde VOV woningen	23.029	25.055	26.797	28.179	29.647	30.980	32.399
Waarde erfpacht canons	7.693	7.519	7.345	7.171	6.997	6.823	6.649
Overige vorderingen	55	55	55	55	55	55	55
Latente Vpb	383	383	383	383	383	383	383
	917.259	1.056.200	1.107.380	1.141.203	1.202.435	1.198.359	1.219.752
Viottende activa							
Voorraad onderhanden werk	1.680	1.680	1.680	1.680	-	-	-
Kortlopende vorderingen	1.507	1.507	1.516	1.526	1.532	1.540	1.544
Liquide middelen	5.873	7.025	5.202	5.997	8.181	8.659	6.205
	9.060	10.212	8.398	9.203	9.713	10.199	7.749
	926.319	1.066.412	1.115.778	1.150.406	1.212.148	1.208.558	1.227.501
PASSIVA							
Eigen vermogen							
O.b.v. Beleidswaarde	236.414	331.781	331.088	316.629	304.511	267.096	269.933
Markt- -/- Beleidswaarde	412.705	416.546	431.746	455.457	479.185	493.263	508.023
	649.119	748.327	762.834	772.086	783.696	760.359	777.956
Voorzieningen							
Voorziening onrendabele investeringen	30.343	21.856	31.476	27.106	21.580	21.580	21.580
	30.343	21.856	31.476	27.106	21.580	21.580	21.580
Langlopende schulden							
Leningen o/g	214.302	261.319	284.710	312.746	366.221	384.593	384.706
Agio	2.749	2.684	2.618	2.552	2.485	2.418	2.351
Terugkoopverplichting VOV	19.241	20.913	22.499	23.818	25.205	26.363	27.645
Overige langlopende schulden	503	503	503	503	503	503	503
Totaal langlopende schulden	236.795	285.419	310.330	339.619	394.414	413.877	415.205
Kortlopende schulden							
	10.062	10.810	11.138	11.595	12.460	12.743	12.760
	926.319	1.066.412	1.115.778	1.150.406	1.212.150	1.208.559	1.227.501

Winst en verliesrekening (functionele indeling)

ZVH-totaal

(x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille						
Huuropbrengsten	39.081	41.335	45.571	47.618	50.033	51.437
Opbrengsten servicecontracten	3.517	3.624	3.716	3.810	3.904	3.999
Lasten servicecontracten	-3.594	-3.703	-3.797	-3.893	-3.989	-4.086
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.853	-3.605	-3.826	-3.964	-4.111	-4.103
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.470	-14.020	-15.222	-15.815	-15.560	-15.018
Ov.directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.500	-2.902	-3.065	-3.163	-3.287	-3.354
	20.181	20.729	23.377	24.594	26.991	28.875
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	13.770	4.855	5.376	5.231	4.804
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-11.791	-2.978	-3.530	-3.247	-2.887
Resultaat in/-verkoop VOV portefeuille	506	767	720	763	520	617
Toegerekende organisatiekosten	-63	-68	-73	-76	-79	-78
	443	2.678	2.524	2.533	2.425	2.456
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling						
Opbrengst verkoop bouwgrond	1.687	-	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-	-
	1.687	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille						
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-726	-13.307	-951	-1.299	-999	-1.023
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	86.666	17.698	-2.057	-153	-34.891	7.054
Niet-gereal. waardeveranderingen VOV-portefeuille	354	156	62	82	175	137
	86.294	4.547	-2.946	-1.370	-35.715	6.168
Overige activiteiten						
Netto resultaat overige activiteiten	410	410	410	410	410	410
Overige organisatiekosten	-2.445	-2.998	-3.209	-3.361	-3.561	-3.575
Leefbaarheid	-265	-311	-319	-327	-336	-342
	-2.300	-2.899	-3.118	-3.279	-3.487	-3.507
Saldo financiële baten en lasten						
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.802	1.510	481	1.188	194	178
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.724	-8.829	-9.807	-11.168	-12.318	-12.644
	-5.922	-7.319	-9.326	-9.980	-12.124	-12.466
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	100.383	17.736	10.511	12.498	-21.910	21.526
Overige baten en lasten						
Buitengewone baten/lasten	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	-1.176	-3.230	-1.258	-888	-1.424	-3.929
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-	-	-
	-1.176	-3.230	-1.258	-888	-1.424	-3.929
JAARRESULTAAT	99.207	14.506	9.253	11.610	-23.334	17.597

Kasstroombegroting - ZVH-totaal

(x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kasstroom uit operationele activiteiten											
Huuropbrengsten	39.077	41.326	45.561	47.612	50.025	51.433	52.844	54.171	55.393	56.641	57.906
Servicevergoedingen	3.517	3.624	3.716	3.810	3.904	3.999	4.083	4.169	4.256	4.345	4.437
Overige bedrijfsopbrengsten	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410
Personeelsuitgaven	-3.851	-4.804	-5.140	-5.345	-5.605	-5.761	-5.904	-6.049	-6.196	-6.349	-6.504
Onderhoud	-10.540	-11.943	-13.006	-13.513	-13.169	-12.640	-13.738	-13.639	-15.250	-15.296	-15.431
Overige bedrijfsuitgaven	-10.332	-10.224	-10.637	-10.968	-11.377	-11.484	-11.701	-11.911	-12.134	-12.361	-12.592
Leefbaarheid	-188	-228	-231	-236	-241	-247	-251	-256	-261	-265	-270
Erfpacht	-149	-265	-264	-264	-264	-264	-264	-396	-396	-396	-396
Vennootschapsbelasting	-1.176	-3.230	-1.258	-888	-1.424	-3.929	-4.946	-4.530	-4.547	-4.975	-5.333
Saldo operationele ontvangsten	16.768	14.666	19.151	20.618	22.259	21.517	20.533	21.969	21.275	21.754	22.227
Rentebaten	280	183	134	160	194	178	158	159	156	169	201
Rentelasten	-7.105	-8.501	-9.415	-10.371	-12.101	-12.691	-12.832	-12.612	-12.591	-12.677	-12.686
Saldo betaalde en ontvangen rente	-6.825	-8.318	-9.281	-10.211	-11.907	-12.513	-12.674	-12.453	-12.435	-12.508	-12.485
	9.943	6.348	9.870	10.407	10.352	9.004	7.859	9.516	8.840	9.246	9.742
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten											
Verkoop bestaand bezit	1.687	13.770	4.855	5.376	5.231	4.804	4.788	4.965	6.472	5.029	6.014
Verkoop erfpachtrechten	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
Verkoop VOV bezit	506	767	720	763	520	617	555	448	631	251	449
Sloopkosten	-5	986	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbetering - complexrenovaties	-18.487	-4.773	-28.594	-30.873	-29.821	-15.475	-1.844	-5.070	-3.262	-	-
Verbetering - duurzaamheid	-1.744	-3.930	-2.903	-3.861	-4.295	-1.642	-4.759	-1.067	-6.189	-594	-1.547
Verbetering - taakstelling	-	-	-	-	-	-	-	-7.644	-5.985	-10.667	-6.122
Nieuwbouw en aankoop huur	-37.853	-38.247	-11.214	-33.228	-	-	-	-	-	-	-
Activa ten dienste van de exploitatie	-90	-311	-145	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
	-55.812	-31.564	-37.107	-61.699	-28.241	-11.572	-1.136	-8.244	-8.209	-5.857	-1.082
Kasstroom uit financieringsactiviteiten											
Nieuwe leningen o/g	47.808	24.213	28.887	60.258	19.288	14.372	18.613	28.549	65.277	27.740	17.082
Aflossing leningen o/g	-791	-821	-851	-6.783	-916	-14.259	-25.199	-29.910	-66.039	-29.688	-23.473
	47.017	23.392	28.036	53.475	18.372	113	-6.586	-1.361	-762	-1.948	-6.391
Netto kasstroom	1.148	-1.824	799	2.183	483	-2.455	137	-89	-131	1.441	2.269
liquide middelen per 1-1	5.873	7.021	5.197	5.996	8.179	8.662	6.207	6.344	6.255	6.124	7.565
liquide middelen per 31-12	7.021	5.197	5.996	8.179	8.662	6.207	6.344	6.255	6.124	7.565	9.834
Mutatie liquide middelen	1.148	-1.824	799	2.183	483	-2.455	137	-89	-131	1.441	2.269

Kasstroombegroting - DAEB-tak

(x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kasstroom uit operationele activiteiten											
Huuropbrengsten	34.786	37.412	40.369	42.203	44.422	45.645	46.821	47.921	48.967	49.973	51.073
Servicekosten eigen rekening	-265	-273	-281	-288	-294	-302	-308	-314	-321	-327	-335
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Organisatiekosten	-4.773	-4.966	-5.238	-5.448	-5.722	-5.880	-6.017	-6.157	-6.305	-6.452	-6.606
Onderhoud	-9.665	-11.240	-12.225	-12.410	-12.328	-11.271	-12.832	-12.194	-14.378	-14.213	-14.416
Overige Exploitatielasten	-4.888	-5.779	-6.023	-6.220	-6.488	-6.481	-6.578	-6.793	-6.896	-6.996	-7.103
Leefbaarheid	-169	-211	-215	-220	-225	-230	-234	-238	-242	-246	-250
Vennootschapsbelasting	-69	-2.340	-500	-	-348	-3.017	-3.760	-3.528	-3.362	-3.714	-3.990
Saldo operationele ontvangsten	14.957	12.603	15.887	17.617	19.017	18.464	17.092	18.697	17.463	18.025	18.373
Overige rentebaten	42	64	51	49	50	52	53	54	53	52	49
Rentelasten	-7.105	-8.501	-9.415	-10.371	-12.101	-12.691	-12.832	-12.612	-12.591	-12.677	-12.686
Saldo betaalde en ontvangen rente	-7.063	-8.437	-9.364	-10.322	-12.051	-12.639	-12.779	-12.558	-12.538	-12.625	-12.637
	7.894	4.166	6.523	7.295	6.966	5.825	4.313	6.139	4.925	5.400	5.736
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten											
Verkoop bestaand bezit	-	7.535	4.503	4.397	3.470	2.949	4.788	4.965	4.889	4.463	4.896
Aankoop van-/verkoop aan Niet-DAEB-tak	-17.861	-575	926	1.804	1.866	3.317	2.664	1.629	4.027	1.639	512
Verbetering - complexrenovaties	-18.486	-4.768	-26.339	-30.799	-29.524	-14.155	-1.844	-4.616	-2.796	-	-
Verbetering - duurzaamheid	-1.402	-3.755	-2.744	-3.689	-4.078	-1.458	-4.288	-927	-6.047	-525	-1.339
Verbetering - taakstelling	-	-	-	-	-	-	-	-6.916	-5.237	-9.898	-5.727
Nieuwbouw en aankoop huur	-13.504	-25.683	-10.758	-33.228	-	-	-	-	-	-	-
Activa ten dienste van de exploitatie	-90	-311	-145	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
	-51.343	-27.557	-34.557	-61.565	-28.316	-9.397	1.270	-5.915	-5.214	-4.371	-1.708
Kasstroom uit financieringsactiviteiten											
Nieuwe leningen o/g	47.808	24.213	28.887	60.258	19.288	14.372	18.613	28.549	65.277	27.740	17.082
Aflossing leningen o/g	-791	-821	-851	-6.783	-916	-14.259	-25.199	-29.910	-66.039	-29.688	-23.473
Dividenduitkering van ND aan D	-	-	-	798	2.978	3.459	1.004	1.141	1.049	920	2.362
	47.017	23.392	28.036	54.273	21.350	3.572	-5.582	-220	287	-1.028	-4.029
Netto kasstroom	3.568	1	2	3	-	-	1	4	-2	1	-1

Kasstroombegroting - Niet-DAEB-tak

(x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kasstroom uit operationele activiteiten											
Huuropbrengsten	4.291	3.914	5.192	5.409	5.603	5.788	6.023	6.250	6.426	6.669	6.834
Servicekosten eigen rekening	189	194	199	205	209	214	219	224	229	233	238
Overige bedrijfsopbrengsten	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410
Organisatiekosten	-698	-592	-686	-709	-732	-740	-768	-796	-819	-852	-875
Onderhoud	-874	-701	-781	-1.103	-842	-1.368	-907	-1.445	-871	-1.083	-1.014
Overige Exploitatielasten	-379	-253	-296	-307	-316	-323	-334	-349	-356	-368	-375
Leefbaarheid	-18	-17	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-19	-20
Vennootschapsbelasting	-1.106	-890	-759	-889	-1.077	-913	-1.185	-1.002	-1.185	-1.261	-1.343
Saldo operationele ontvangsten	1.815	2.065	3.263	3.000	3.238	3.051	3.440	3.274	3.815	3.729	3.855
Rentebaten	238	119	82	111	144	126	105	105	103	117	151
Rentelasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo betaalde en ontvangen rente	238	119	82	111	144	126	105	105	103	117	151
	2.053	2.184	3.345	3.111	3.382	3.177	3.545	3.379	3.918	3.846	4.006
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten											
Verkoop bestaand bezit	1.687	6.234	352	979	1.761	1.856	-	-	1.583	566	1.118
Verkoop erfpachtrechten	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
Verkoop VOV bezit	506	767	720	763	520	617	555	448	631	251	449
Sloopkosten	-5	986	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbetering - complexrenovaties	-	-5	-2.255	-74	-297	-1.321	-	-454	-466	-	-
Verbetering - duurzaamheid	-343	-176	-158	-172	-217	-184	-471	-140	-143	-69	-207
Verbetering - taakstelling	-	-	-	-	-	-	-	-728	-748	-769	-395
Aankoop van-/verkoop aan DAEB-tak	17.861	575	-926	-1.804	-1.866	-3.317	-2.664	-1.629	-4.027	-1.639	-512
Nieuwbouw en aankoop huur	-24.349	-12.564	-455	-	-	-	-	-	-	-	-
	-4.469	-4.009	-2.548	-134	75	-2.175	-2.406	-2.329	-2.996	-1.486	627
Kasstroom uit financieringsactiviteiten											
Dividenduitkering van ND aan D	-	-	-	-798	-2.978	-3.459	-1.004	-1.141	-1.049	-920	-2.362
Nieuwe leningen o/g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-798	-2.978	-3.459	-1.004	-1.141	-1.049	-920	-2.362
Netto kasstroom	-2.416	-1.825	797	2.179	479	-2.457	135	-91	-127	1.440	2.271