



Bod van WoonInvest aan gemeente
Leidschendam-Voorburg
2022 en 2022-2026



Opbouw bieding 2022

Een woord vooraf	3
We bieden... ..	
Sociaal domein	4
Betaalbaarheid, beschikbaarheid woningvoorraad en nieuwbouw	5
Wijkgericht werken en leefbaarheid	7
Duurzaamheid	8
Feiten en cijfers	9
Bijlage: Financiële paragraaf	12

Een woord vooraf

WoonInvest is dé woningcorporatie in Leidschendam-Voorburg. Met prestatieafspraken scheppen we overzicht in wat we al doen (convenanten en andere samenwerkingen) en bepalen we jaarlijks concrete nieuwe of bijgestelde doelen. Het is de bedoeling de Woonvisie van Leidschendam-Voorburg en de strategie van WoonInvest te verbinden, zodat onze speerpunten overlappen en resulteren in een fijn woonklimaat voor burgers en huurders. Daarbij vergeten we de gezamenlijke kaders van SVH en regio Haaglanden niet, maar ook de uitkomsten van de meest actuele onderzoeken niet met echte data over huurders en buurten.

De drie hoofdthema's uit deze bieding zijn:

Bouwen

Doorstroming

Leefbaarheid

Deze thema's hebben met elkaar gemeen dat woningzoekenden, huurders en omgeving er direct baat bij hebben als we erin investeren, dat ze doorlopend aandacht verdienen van gemeente en woningcorporaties en dat het om samenwerking en afstemming vraagt.

In deze bieding beschrijven wat we doen en willen doen. Daarnaast geven wij ook aan waar wij hulp vragen aan de gemeente. Verder bespreken wij waar wij elkaar kunnen versterken.

Sociaal domein

WoonInvest investeert in wijkbeheer. Onze 12 wijkbeheerders in Leidschendam-Voorburg staan voor een verzorgde woonomgeving en contact met de buurt. Zij investeren in schoon, heel en veilig met diverse middelen:

- Aanwezig, aanspreekbaar en opmerkzaam zijn;
- Leefbaarheidsbudget;
 - We zetten ons in om dit ook aan te wenden ter stimulering van ontmoeting en contact. Zo geven we invulling aan de ruimte die de nieuwe wetgeving ons biedt.
- Camera's als de veiligheid daarom vraagt;
- Samenwerkingen met alle lokale professionals, zoals de politie, welzijn en zorginstellingen;
- Samenwerkingen met huurders(vertegenwoordiging).
- Nieuwe inzet sinds 2021 is het in gebruik nemen van de beeldkwaliteit app. Dit maakt onze investeringen in leefbaarheid meetbaar en gemakkelijk te bespreken met huurders. In 2020 maakte team leefbaarheid een 'nulmeting' en daarna hebben we in gesprek met bewoners en onze technische dienst bepaald welke kwaliteit op welke termijn haalbaar is. Het gaat hier over kwaliteit in de brede zin: uitstralingsniveau, properheid en veiligheid. De beeldkwaliteit app wordt gebenchmarkt in de sector. Dit middel is nu ingepast in onze processen. Zo sturen wij op onze ambitie om op zijn minst B beeldkwaliteit te behalen (uit a-b-c-d-e).

➤ Meer hierover onder 'wijkgericht werken en leefbaarheid'.

Thema: langer zelfstandig thuis

We continueren graag de werkgroep langer zelfstandig thuis. Op basis van de brandschouw van 2021 zullen kansen in het kader van (brand)veiligheid in 2022 aangepakt worden. Hiervoor stelt WoonInvest leefbaarheidsbudget beschikbaar.

Daarnaast werkt WoonInvest natuurlijk mee aan de op te stellen WoonZorgvisie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Wij zien onszelf als onmisbare partner in dit proces.

Om de schaarse MIVA woningen en het WMO budget van de gemeente optimaal te gebruiken vragen wij dat de gemeente een verhuiskostenvergoeding beschikbaar stelt aan achtergebleven partners van overledenen voor wie de MIVA woning bestemd was. Zodoende spelen we een MIVA woning vrij en bieden wij de achtergebleven partner een passendere woning aan. Zo kunnen we in één slag twee huishoudens tevreden maken.

Toename verwarde personen

We participeren in de Lokale Kamer en zetten ons in voor een optimale samenwerking met partners om maatregelen te treffen bij woonoverlast veroorzaakt door verwarde personen. Eén van onze interventies is de gedragsaanwijzing, en vaak daaraan gekoppeld een verplicht begeleidingstraject.

Ter voorkoming van gefragmenteerde sociale problemen en onrust pleit WoonInvest voor een centrale short stay faciliteit in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Wij hopen dat de gemeente ruimte vindt voor een locatie met een capaciteit van ongeveer 30 units. Wij vragen de gemeente om deze mogelijkheid te onderzoeken, mede op basis van successen elders in het land.

Toewijzing

We blijven onze taakstelling met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen en statushouders zo goed mogelijk uitvoeren. Maar gezien de sterke stijging en de steeds lager wordende mutatiegraad lijkt dit niet mogelijk. De opgave voor de komende jaren is groot en we willen dan ook nauw samenwerken met

de gemeente om deze samen uit te voeren. Hierover hebben wij ook al gesprekken gevoerd. Gezien de sterke stijging van statushouders vragen wij de gemeente om hun informatiepositie te gebruiken om mogelijke tijdelijke locaties zoals leegstaande bedrijfspanden op te sporen.

Daarnaast verwacht WoonInvest zo volledig mogelijk geïnformeerd te worden over de te plaatsen huurder (binnen de grenzen van de wet). Dit om te voorkomen dat woonfraudeurs oneigenlijke voorrang krijgen of dat een huurder geplaatst wordt in een gebied waar dit vanwege zijn of haar geschiedenis onwenselijk is. Zo zorgen we er gezamenlijk voor dat we niet voor onverwachte problemen komen te staan en dat ons woningbezit zo eerlijk mogelijk wordt aangewend.

Huurschuld vrije huurders

De pilot vroegsignalering wordt in 2022 voortgezet.

WoonInvest biedt huurders een huurverlagingsprocedure waardoor huurders, gemeente en/of zorgpartijen of zichzelf een huurverlagingsverzoek kunnen indienen, waarna een zorgvuldig en transparant besluitvormingsproces wordt doorlopen binnen 2 weken. Hiervoor reserveren wij jaarlijks budget met als doel (voorkombare) huurachterstanden te voorkomen en/of te voorkomen dat (bestaande) huurachterstanden oplopen. We informeren betrokkenen bij de gemeente desgewenst over de regeling van de huurverlagingsprocedure. Hiervoor hebben wij als woningcorporatie een nieuw middel: de tijdelijke huurverlaging. Wij werken eraan om dit in ons proces op te nemen. Dit hebben wij tijdens de coronacrisis in 2020 en 2021 ook gedaan. Daarnaast is er sector breed een huurverlaging doorgevoerd voor huurders die in verhouding tot hun inkomen te duur huren. Dit zal naar verwachting ook bijdragen aan het voorkomen van huurschuld bij huurders.

We willen de gemeente vragen om onze medewerkers met klantcontacten in te blijven lichten over gemeentelijke regelingen voor huurders, zodat zij huurders goed kunnen blijven verwijzen.

Op maat

WoonInvest is een maatwerkcorporatie. De basis ligt in onze systemen en het recent gelanceerde klantportaal. Al onze partners kunnen ons aanspreken op deze belofte.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid woningvoorraad en nieuwbouw

Huurbeleid WoonInvest

Het huurbeleid van WoonInvest is meerjarig. In 2021 heeft geen van onze sociale huurders een huurverhoging gekregen. Daarnaast hebben circa 810 huurders een huurverlaging gekregen in 2021 (tot nu toe). Onze streefhuur is 85%. Huurders met een huur op en boven de streefhuur krijgen geen huurverhoging op 1 juli 2022. Andere huurders kunnen wel een huurverhoging ontvangen, maar tot aan het bedrag van de streefhuur in het betreffende jaar.

WoonInvest past de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2022 weer toe. Naar schatting is de meeropbrengst voor WoonInvest ten opzichte van de maximale huursomstijging een bedrag van € 21.000 per maand. Bron hiervoor is de uitkomst van de huursom in 2020, waarin dit het hogere maandbedrag door de inkomensafhankelijke huren boven de norm van 2,6 % in 2020 is. Deze gelden zetten wij in voor onze leefbaarheidsactiviteiten (zie kopje leefbaarheid). Uitgaande van de lijn 2020 betreft het voor de laatste 6 maanden circa € 126.000. Omdat de inkomensafhankelijke huurverhoging door de besluiten in de Eerste kamer (maart 2021) in 2022 naar verwachting anders zal worden toegepast, zal de meeropbrengst 2022 anders zijn dan over 2020.

Zie ook 'feiten en cijfers' voor het aanbod in verschillende prijscategorieën.

Doorstroming

WoonInvest gaat doorstroom stimuleren met het oog op de in de regio al langdurig aanhoudende lage mutatiegraad, om zo ook het beschikbaar komen van sociale woningen een boost te geven. Daarmee begeleiden we huurders naar een (passende) woning binnen ons bezit of binnen Woonnet Haaglanden, indien nodig door gebruik te maken van de beschikbare vrije toewijzingsruimte. Graag stellen we in de prestatieafspraken 2022 een doorstroomambitie (doelgroep, target en inzet) vast. Momenteel hebben wij het target voor onszelf om 10 senioren naar een passende woning te begeleiden. Hiervoor werken wij al samen met de regionale doorstroommakelaar en de seniorenmakelaar van Vidomes. Er wordt inmiddels gewerkt aan het gezamenlijk aanbieden van nieuwbouwcomplexen die geschikt zijn voor senioren. Daarnaast is er regelmatig onderling contact over de te nemen stappen om onze ambitie te bereiken. Voor dit onderwerp vragen wij ook hulp van de gemeente. Het zou WoonInvest helpen als de doorstroommakelaar onder de aandacht gebracht wordt via de kanalen die de gemeente heeft; denk hierbij aan het bezoek aan 80-plussers dat de gemeente brengt, sociaal werk en via de seniorenadviseur. Zichtbaarheid van de doorstroommakelaar zorgt voor een hogere kans op een succesvolle doorstroming.

Verkoopbeleid

WoonInvest verkoopt geen sociale woningen in 2022. WoonInvest verkoopt wel niet-DAEB bezit en mogelijk zorgbezit aan een zorgpartner die de locatie nu huurt. We maken hier graag concrete afspraken over met u ten behoeve van de procedures.

Nieuwbouw

WoonInvest participeert in de taskforce om nieuwbouw te realiseren. Het is van groot belang om de woningvoorraad te vergroten. Daarvoor zijn bouwlocaties nodig, daarvoor heeft WoonInvest de gemeente nodig. Daarom vragen wij maximale inspanning op gevonden bouwlocaties. Dit houdt onder andere in dat de gemeente capaciteit vrijmaakt om bouwprojecten waarbij WoonInvest of Vidomes betrokken zijn niet te laten vertragen. Dit om situaties als bij De Bres te voorkomen; de vertraging daar heeft tot tijds- en geldverlies geleid. Bij afwezigheid van bebouwbare grond is er een tweede oplossing om extra sociale woningen te creëren; WoonInvest zet in op verdichting van bestaand bezit om uitbreiding van de sociale voorraad te realiseren, maar met mate. Bouwen op projectgebied is efficiënter, waardoor er meer woonruimte kan worden gerealiseerd.

In 2021 hebben we het project Hethuis opgeleverd. Met dit project leveren we 18 onzelfstandige eenheden op voor een zorginstelling die deze verhuurt aan jong volwassenen met een beperking. In 2021 wordt niet volgens planning gestart met de nieuwbouw (verdichting) aan de Nieuwstraat-Venestraat. Dit is een gevolg van de veranderde prioritering van de gemeente. Er is blijvend overleg met de bewoners van de betreffende adressen (53 woningen). Een sociaal plan met goedkeuring van de gemeente is nodig bij een besluit tot sloop en nieuwbouw. Volgens de hernieuwde planning wordt met de bouw gestart in 2023.

Een belangrijk nieuwbouwproject dat in en na 2022 speelt is De Star. Hier zetten we met de commerciële ontwikkelaar in op 107 te realiseren sociale woningen.

Deze bijdrage is niet genoeg. Wij plegen acquisitie en hebben verschillende opties op het oog na 2022, waarvan de Appelgaarde op dit moment de meest concrete is. Daarnaast maken we graag opnieuw concrete afspraken over de resultaten van de taskforce. We willen zoveel mogelijk opties van zacht naar hard brengen. Wij vragen de gemeente om nieuwbouw dan ook uit te dragen binnen de eigen organisatie en zich hiervoor in te zetten.

Onderhoud

In 2022 investeert WoonInvest voor al haar bezit in Leidschendam-Voorburg € 6,0 miljoen aan planmatig onderhoud. Voor niet-planmatig onderhoud is dit bedrag € 4,9 miljoen.

Woningverbeteringen

2022

In 2022 staan de volgende complexen die kampen met vocht- en schimmelproblematiek door een (gedeeltelijke) technische oorzaak op de planning voor een ingreep om vocht- en schimmelproblemen op te lossen en/of voorkomen. Deze aanpassingen worden overlegd en voorgelegd aan betrokken huurders.

- Complex van 60 woningen, Emmastraat 2-14 + 16-38 even, Oranje Nassastraat 1-19 oneven en Pr. Hendrikstraat 2-36 even + 7-33 oneven)
- Complex van 36 woningen aan de Emmastraat 1-61 oneven, Oranje Nassastraat 21-25 oneven, Prins Hendrikstraat 3 en 5).

Vanaf 2022

Naast deze complexen staan er nog vijf complexen gepland om te renoveren of vervangende nieuwbouw voor te plegen. Bewoners worden in de planvorming betrokken. Het gaat om Van Faukebergestraat/plein met 59 woningen, Van Everdingenstraat 74 woningen, Hartzstraat 122 woningen en Caan van Necklaan / Velthuisenlaan 210 woningen en het complex aan de Nieuwstraat / Venestraat [De Bres].

Wijkgericht werken en leefbaarheid

Focuswijken

De wijken Bovenveen, De Heuvel, Prinsenhof en Voorburg Noord blijven op onze radar in 2022. We willen hier graag samen met de gemeente extra inzetten op leefbaarheid en komen tot een wijkplan en gecoördineerde actie, zodat deze wijken prettig en goed leefbaar blijven. We juichen het versterkingsprogramma Leidschendam-Noord dan ook toe. We zien het als een stap in de juiste richting en leveren waar nodig graag onze expertise. Wel willen wij ervoor waken dat andere wijken waar de leefbaarheid onder druk staat vergeten worden. Net als onze huurdersorganisatie blijven wij hiervoor aandacht vragen.

Het helpt WoonInvest en haar wijkbeheerders om direct contact te kunnen krijgen met handhavers van de gemeente. Dit om zo snel mogelijk te kunnen handelen waar nodig. Momenteel is er geen directe lijn en dat zorgt ervoor dat vooral op leefbaarheidsgebied zaken niet goed opgepakt kunnen worden.

Leefbaarheidsactiviteiten

Samen met onze huurders, huurdersbelangenvereniging Respectus, onze vrijwilligers en de bewonerscommissies werken we aan leefbaarheid. We houden schouwrondes met bewonerscommissies, zodat we precies weten hoe het ervoor staat met het complex en welke acties we moeten uitvoeren om de complexen schoon, heel en veilig te houden.

In een paar complexen is een gemeenschappelijke ruimte aanwezig. Bewoners en vrijwilligers organiseren hier in overleg met de wijkbeheerder activiteiten die de leefbaarheid verbeteren, maar vooral ook het contact tussen bewoners bevorderen. Dit werkt goed. Tijdens activiteiten ontvangen wij ook signalen waar wij verder op kunnen inzetten, zoals het organiseren van een brandveiligheidsbijeenkomst. Of bij andere thema's kunnen wij het welzijnswerk of andere professionals aanhaken. Gelukkig krijgen wij hier ook steeds meer ruimte voor en wij maken dan ook budget beschikbaar om dit soort activiteiten uit te voeren.

Extra aandacht voor illegale bewoning/ondermijning. Criminele of illegale activiteiten in onze woningen staan wij niet toe. Wij acteren op signalen die ons veelal via huurders bereiken. Een aantal signalen bereiken ons niet. Met elkaar zien wij mogelijkheden om effectiever te handelen als er samenwerkingsafspraken zijn

met gemeente (vanuit handhaving) en politie, zodat we informatie kunnen delen en kunnen optreden als de huurder de woning niet gebruikt voor het doel waarvoor deze bestemd is. Uiteraard heeft de gemeente hierin de regie.

Investeringsen

We investeren zo'n € 675.000 in leefbaarheid in 2022. Hiervan gaat ongeveer € 400.000 naar de salarissen van de wijkbeheerders. Het overige budget wordt besteed aan participatie en leefbaarheidsinitiatieven, waaronder in ieder geval:

- De inzet van het bureau Bemiddeling & Mediation bij overlast.
- Inzet en ondersteuning van bewonerscommissies en vrijwilligers
- Ontwikkelen van leefregels in onze complexen
- Onderhouden van onze gemeenschappelijke tuinen en plantenbakken rondom complexen
- Organiseren activiteiten gericht op ontmoeting en duurzaam contact tussen burens
- Inzet op schoon, heel en veilig in onze complexen
- Daarnaast gaan wij onze wijkkantoren herinrichten om ook ruimte te bieden aan netwerkbijeenkomsten binnen de wijk

Duurzaamheid

De wijkbeheerders gaan samenwerken met onze energieambassadeurs in 2022 om draagvlak voor ecologie en duurzaamheidsingrepen te realiseren. Ze geven advies om energiezuiniger te stoken, informeren huurders over maatregelen die ze zelf kunnen treffen en geven advies om goed te ventileren. Dit heeft in 2021 vertraging opgelopen in verband met de coronacrisis. Wij zetten ons in om dit in 2022 alsnog op een goede wijze te realiseren.

Woningverbeteringen

Bij de verduurzaming werkt WoonInvest met een meerjarenkalender. Verduurzaming wordt gecombineerd met onderhoud. De volgende complexen in de volgende twee jaren worden verduurzaamd:

- Complex van 126 woningen aan de Reuvenslaan, ca. € 1,5 miljoen in 2022;
- Complex van 161 woningen aan de Elzendreef ca. € 1,2 miljoen in 2022;

In 2023 en 2024 volgen nog 4 complexen van in totaal 443 woningen.

De woningen worden via diverse ingrepen naar minimaal energielabel B gebracht.

De planning is afhankelijk van diverse omstandigheden, onder andere het verloop van instemming van de huurders. In sommige gevallen is hier van 70% van de huurders instemming benodigd.

Openbaar groen / ecologie

Rondom onze complexen is het meeste steen/beton op gemeentegrond. Daarom vragen we aan de gemeente om de leefomgeving te vergroenen, in samenwerking met bewoners en WoonInvest.

WoonInvest heeft bij een aantal complexen regentonnen laten plaatsen in 2021. Er wordt onderzocht of we dit ook bij volgende verduurzamingsopgaven gaan doen.

Warmtevisie

Wij spreken het vertrouwen uit dat de Warmtevisie in 2022 ten uitvoer gebracht kan worden. Wij werken hier graag aan mee. We bieden verder graag onze expertise en inzicht aan voor de uitvoering van deze visie. Daarnaast zien wij vooruit naar een goede samenwerking voor de Pilot Aquathermie in De Heuvel.

Feiten en cijfers

Onderstaande tabel toont de verwachte ontwikkeling van onze woningvoorraad tussen 2022 en 2026:

gemeente	Leidschendam-Voorburg
Aantal van huurprijs klasse obv Huurforecast	
huurprijs klasse obv Huurforecast	Totaal
Betaalbaar	3.995
Betaalbaar Zorg	25
BOG	12
Duur boven huurtoeslaggrens	457
Duur boven huurtoeslaggrens Zorg	98
Duur tot huurtoeslaggrens	565
Goedkoop	705
MOG	3
Parkeer	878
Eindtotaal	6.738

Onderstaande tabel toont de samenstelling van de huidige woningen Leidschendam-Voorburg naar EI-range en label.

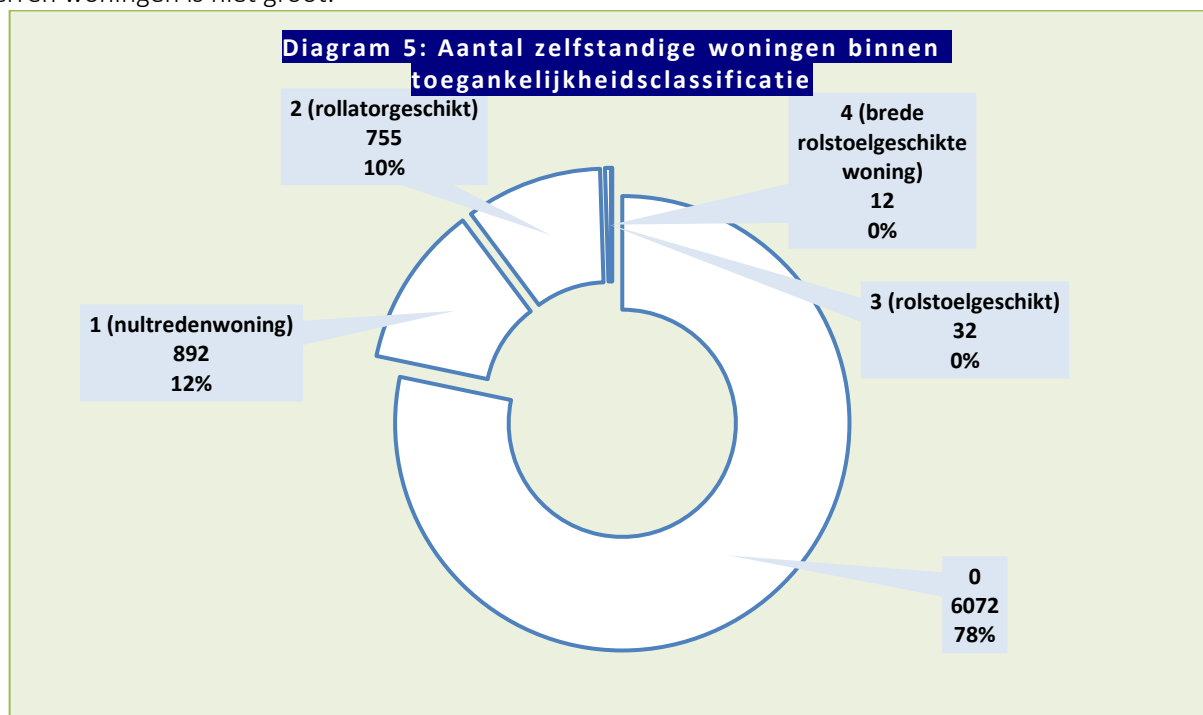
Tabel 3: Energielabels woningvoorraad per 2021		
EI-range	Eenvoudig label	Aantal woningen
<0,61	A	0
0.61<0.81	A	18
0.81<1.21	A	896
1.21<1.41	B	1027
1.41<1.81	C	2023
1.81<2.11	D	1007
2.11<2.41	E	575
2.41<2.71	F	210
<2.71	G	96
Eindtotaal		B
Gemiddelde EI per 1-1-2021		1,50

Open verbrandingstoestellen(OVT's)

In 2021 zijn de laatste OVT's bij individuele huurders verwijderd (weigeraars en onbekende OVT's). De 154 complexgewijze OVT's worden verwijderd bij groot onderhoud, renovatie of sloopwerkzaamheden. In twee VvE's pleegt WoonInvest inzet om de OVT te vervangen. In Q1-2021 is er voor één VvE-complex collectieve vervangen van geisers uitgevoerd. In een ander complex wordt gezocht naar een technische oplossing voor de rookgasafvoer met de VvE. De datum wanneer complexgewijze vervanging gebeurt is afhankelijk van de exploitatie plannen die momenteel voor de complexen worden uitgewerkt. Het betreft de Emmastraat / Oranje Nassaustraat/ Prins Hendrikstraat, Nieuwstraat/Venestraat, **Faukenbergestraat / plein**, Van Everdingenstraat / Harzstraat en de Heuvel.

Toegankelijkheid

Onderstaand diagram toont het aantal zelfstandige woningen en het aantal sterren dat hun toegankelijkheidsclassificatie aangeeft. Het aantal woningen met 3 en 4-sterren is laag, de vraag naar 4-sterren woningen is niet groot.



Voor onderstaand overzicht zijn wij uitgegaan van onze meerjarenbegroting. Het betreft grotendeels in ontwikkeling zijnde voornemens waarvan de status en investeringstotalen kunnen wijzigen. Bij alle projecten zal sprake zijn van overleg met zittende bewoners, en in veel gevallen is huurdersparticipatie en/of 70%-instemming benodigd om het benodigde draagvlak voor de investering te krijgen.

Tabel 6: Complexen met investeringsvoornemens

Complex	Aantal woningen	Ingreep	Status	Investering per woning in €	Verwacht opleverjaar
2548 De Star	109 tot 124	Nieuwbouw	Planvorming 2018-2021	150-170k	2024
1007 Van Faukebergestraat/plein	59	Renovatie	Planvorming 2019-2022	20-30k	2025
1017 Van Everdingenstraat	74	Renovatie	Planvorming 2019-2022	70-80k	2024
1036 Hartzstraat	122	Renovatie	Planvorming 2019-2022	70-80k	2024
2004/2031 Emmastraat / Pr. Hendrikstraat	96	Sloop-Nieuwbouw	Planvorming 2018-2021	80-90k	2024
2509 Caan van Necklaan / Velthuisenlaan	210	Renovatie	Planvorming 2019-2022	80-90k	2024
2604 Nieuwstraat / Venestraat	84	Sloop-Nieuwbouw	Planvorming 2018-2020	80-90k	2024
gemiddeld label B in 2024	5 complexen, n.t.b.	Verduurzamen	Planvorming 2018-2023	n.t.b.	2019-2024

Tabel 7: Prioriteit- en aandachtswijken

Wijk	Prioriteitswijk	Aandachtswijk	Inzet nodig op:
De Heuvel	✓		Schone woonomgeving en trappenhuizen, gevoel van veiligheid 's avonds en 's nachts, vandalisme, geluidsoverlast, hangjongeren, burenoverlast, betrokkenheid in de buurt
Bovenveen	✓		Schone woonomgeving en trappenhuizen, gevoel van veiligheid 's avonds en 's nachts, vandalisme, geluidsoverlast, hangjongeren, burenoverlast, betrokkenheid in de buurt, criminaliteit, samenleven met andere culturen
Prinsenhof		✓	Schone woonomgeving, hangjongeren, geluidsoverlast
Voorburg Noord		✓	Schone woonomgeving, hangjongeren, geluidsoverlast

Overzicht 8: Toegewijde betrokken medewerkers

Afdeling	Functie en naam
Bestuur	Marianne Straks
Wonen Leefbaarheid verhuur	Teamleider John de Jong Teamleider Naomi Kuling
Beleid/strategie	Beleidsadviseur Karel Kersten (AO) Assetmanager Jan Brugge (Taskforce)
Vastgoed(ontwikkeling)	Mirjam Ott (ontwikkelaar) John van der Hulst (adviseur duurzaamheid)
Projecten wonen	O.a. Geerte Hokke (open verbrandingstoestellen)
Onze wijkbeheerders	Actueel overzicht wie waar werkt op https://www.wooninvest.nl/mijn-buurt/wijkbeheerders

Bijlage: Financiële paragraaf

De financiële positie en continuïteit van WoonInvest wordt afgeleid van 4 financiële ratio's en zijn gericht op 3 onderdelen:

- Liquiditeit (*creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?*)
- Vermogen (*is er – nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?*)
- Onderpand (*is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?*)

De 4 ratio's betreffen:

- ICR (*liquiditeit*): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV (*vermogen*): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schulddispositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Solvabiliteit (*vermogen*): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Dekkingsratio (*onderpand*): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schulddispositie af te lossen.

Over de periode 2020 t/m 2025 zijn de ratio's als volgt (waarbij 2020 de werkelijk gerealiseerde ratio's betreft en 2021 t/m 2026 de geprognoseerde ratio's zoals ook middels de dPi met de toezichthouders zijn gedeeld):

Kengetallen		Realisatie					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
<u>T.I.</u>	Normen						
ICR	> 1,40	2,02	1,44	1,57	1,61	1,61	1,62
LTV beleidswaarde	< 85%	50,4%	54,0%	54,4%	60,0%	59,9%	60,3%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	39,3%	35,0%	32,5%	31,9%	29,3%	29,4%
Dekkingsratio	< 70%	54,1%	53,6%	52,3%	53,3%	51,1%	49,8%
Onderpandratio	< 70%	55,8%	55,3%	54,0%	55,2%	52,9%	51,6%
<u>DAEB</u>							
ICR DAEB	> 1,40	1,68	1,47	1,48	1,51	1,55	1,55
LTV beleidswaarde DAEB	< 85%	59,7%	64,5%	66,4%	76,9%	76,9%	78,4%
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB	> 15%	44,1%	35,9%	33,3%	32,7%	30,1%	30,2%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	62,1%	61,6%	60,3%	63,1%	56,4%	53,1%
<u>NIET-DAEB</u>							
ICR Niet-DAEB	> 1,80	3,93	1,36	1,83	1,97	1,84	1,93
LTV beleidswaarde Niet-DAEB	< 75%	35,9%	35,8%	33,1%	30,3%	27,3%	24,1%
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB	> 40%	61,1%	61,8%	64,2%	66,7%	69,6%	72,6%
Dekkingsratio Niet-DAEB	< 70%	30,9%	28,3%	25,9%	23,5%	21,0%	18,3%

De bovenstaande ratio's laten zien dat de financiële gezondheid van WoonInvest aan de ratio's voldoet voor de komende periode (m.u.v. 2021 Niet-DAEB). Wel is te zien dat de ratio's net boven de grenswaarden liggen. WoonInvest let daarom extra sterk op wat komende investeringen met deze ratio's doen. Dit betekent dat wij elke besluit met een financiële impact extra zorgvuldig zullen wegen.

In deze cijfers zijn de effecten van de huurverlaging nog niet meegenomen, voor 2021 en daaropvolgende jaren.

Bij de niet DAEB-tak is te zien dat alleen de ICR in 2021 niet aan de norm voldoet. Dit is het gevolg van de bewuste keuze van WoonInvest om te investeren in de volkshuisvestelijke opgave door de rente bij de niet-DAEB-tak te verhogen. Deze keuze is mogelijk omdat op totaalniveau boven alle gestelde normen wordt gebleven.