



**MEERJARENBEGROTING
2021-2030
ONDERBOUWING**

1. Algemeen

Verslaglegging

In het jaarplan 2021 en de financiële meerjarenbegroting 2021 tot en met 2030 wordt zowel het sociaal bezit (DAEB) als het commercieel bezit (niet-DAEB) gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

De doorrekening van de meerjaren prognose wordt uitgevoerd met het automatiseringspakket WALs (Woningcorporatie Asset Liability Scenariomodel) van Ortec Finance. WALs is een prognosemodel voor woningcorporaties, waarin kasstromen en waardering van bezittingen en verplichtingen gesimuleerd worden. Op basis van input met betrekking tot economische verwachtingen, vastgoed, lening portefeuilles, het huurbeleid en het (des)investeringsbeleid voert WALs een integrale berekening uit. Alle aspecten van het huurbeleid, onderhoudsbeleid en verkoop zijn hierin geïntegreerd in samenhang met het geldende strategisch voorraadbeheer. De begroting en meerjarenprognose is aangesloten op de waardering zoals uitgevoerd voor de goedgekeurde jaarrekening 2019.

De externe toezichthouders kijken kritisch naar de eerstkomende vijf begrotingsjaren, die redelijk zijn in te schatten. Voor de komende dPi (de Prognose informatie) kijkt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor de hele corporatiesector kritisch naar de ontwikkeling in 2021 tot en met 2025. De tweede periode van vijf jaar vanaf 2026 geeft meer de tendens aan van de ontwikkeling van de financiële positie.

Rijksbegroting 2020: de belangrijkste plannen voor woningcorporaties

Het kabinet presenteerde dinsdag 15 september 2020 de Rijksbegroting voor 2021. Onderstaand de belangrijkste belastingmaatregelen voor woningcorporaties:

Nieuwbouw

- Er komt nog dit jaar een gezamenlijke taskforce om de bouw aan te jagen van betaalbare huurwoningen die met korting op de verhuurderheffing worden gebouwd. Het kabinet wil dat de bouw van deze woningen start in de komende twee jaar en dat de nieuwbouwproductie groeit naar 25.000 per jaar.
- Corporaties krijgen korting op de verhuurderheffing voor de bouw van betaalbare huurwoningen. Op basis van de ingediende plannen (voor 115.000 corporatiewoningen) is daarvoor 2,7 miljard euro beschikbaar. Specifiek wordt het realiseren van woningen voor ouderen en kwetsbare groepen genoemd.

Fiscale zaken

- De **overdrachtsbelasting** gaat van 2 naar 8 procent voor iedereen die een woning koopt zonder er zelf in te wonen en naar 0 procent voor starters. Dit benadeelt woningcorporaties voor tientallen miljoenen euro's, omdat zij ook 8 procent overdrachtsbelasting gaan betalen.
- Corporaties krijgen 200 miljoen euro korting op de **verhuurderheffing** ter compensatie van de huurverlaging. Tegelijkertijd wordt de heffing met 62 miljoen verhoogd vanwege de overschrijding van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) Nieuwbouw. De totale verlaging wordt daarmee 138 miljoen euro per jaar (waarvan 7 miljoen voor particuliere verhuurders).
- De eerder aangekondigde verlaging van het hoge tarief van de **vennootschapsbelasting** gaat niet door, waardoor dit tarief op 25 procent blijft. Dit

betekent een tegenvaller voor corporaties van naar verwachting meer dan 100 miljoen euro in 2021, op basis van de prognose informatie (dPi).

Wetsvoorstel eenmalige huurverlaging en huurtoeslag

- Huurders met een inkomen onder de passend-toewijzen grenzen (23.225/31.550 euro voor éénpersoons-, resp. meerpersoonshuishoudens) en een huur boven de aftoppingsgrenzen (resp. 619/663 euro) krijgen recht op een **eenmalige, permanente huurverlaging** tot de aftoppingsgrens. Het kabinet vindt dit effectiever dan huurbevriezing.

Investerings

Brederode Wonen heeft de ambitie om haar woningvoorraad aan te vullen met nieuwbouw. De markt waarin wij actief zijn, laat nog steeds tekorten zien. Het ligt op onze weg bij te dragen aan het terugdringen van deze tekorten en daarmee het aanbod voor onze primaire doelgroep te vergroten.

In de meerjarenbegroting zijn de volgende aantallen ingerekend:

Tabel aantallen nieuwbouw huur

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Totaal |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Nieuwbouw huur | 0 | 26 | 30 | 25 | 32 | 27 | 140 |

Huurverhoging

De betaalbaarheid van de woningvoorraad is voor Brederode Wonen een belangrijk punt van aandacht. Een ander uitgangspunt is dat we streven naar een gelijke prijs/kwaliteitsverhouding. Daarnaast is wettelijk vastgelegd dat we ons moeten houden aan het passend toewijzen, waarbij, los van het huurbeleid, woningen afgetopt moeten worden om aan de vraag van de doelgroep te kunnen voldoen. We willen beide doelgroepen (huurtoeslaggerechtigden en niet-huurtoeslaggerechtigden) bedienen, waarbij we in de gaten houden of de slaagkans voor alle woningzoekenden gelijk blijft. Als laatste spelen natuurlijk ook de financiële kaders een belangrijk rol (bedrijfsvoering, continuïteit).

De Woonbond en Aedes hebben beide grote zorgen geuit over de betaalbaarheid van het huren, zeker voor mensen met een laag inkomen. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van inflatievolgend huurbeleid. Bij nieuwe verhuringen (zogenoeten 'harmonisatie') zullen de huurprijzen gematigd stijgen, met gelijke prijs/kwaliteitsverhouding als uitgangspunt. In het huurbeleid heeft Brederode Wonen vastgelegd dat bij nieuwe DAEB-verhuringen de huur wordt vastgesteld op 77,5% van de maximaal toegestane huurprijs. Wij noemen dit de streefhuur.

Tabel huurverhoging

Voor de begroting zijn de parameters aangehouden conform de 'gezamenlijke leidraad economische parameters dPi 2020' van Aw/WSW. Hierin zijn de indexen weergegeven voor zowel de korte termijn (de eerste vijf jaar) als de lange termijn (vanaf het zesde begrotingsjaar).

Tabel huurverhoging DAEB

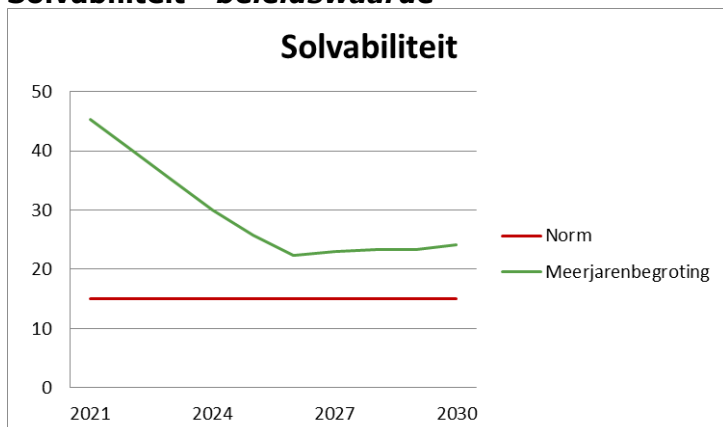
| (in %) | Reguliere huurverhoging | Harmonisatie | Totaal | % boven inflatie |
|------------------|----------------------------|--------------|--------|---------------------|
| 2021 | 1,1 | 0,1 | 1,2 | 0,1 |
| 2022 | 1,3 | 0,1 | 1,4 | 0,1 |
| 2023 | 1,0 | 0,1 | 1,1 | 0,1 |
| 2024 | 1,0 | 0,2 | 1,2 | 0,2 |
| 2025 | 1,5 | 0,2 | 1,7 | 0,2 |
| 2026 e.v. | 2,0 | | | |

Tabel huurverhoging niet-DAEB

| (in %) | Reguliere huurverhoging | Harmonisatie | Totaal | % boven inflatie |
|------------------|----------------------------|--------------|--------|---------------------|
| 2021 | 1,6 | 0,0 | 1,6 | 0,5 |
| 2022 | 1,8 | 0,0 | 1,8 | 0,5 |
| 2023 | 1,5 | 0,0 | 1,5 | 0,5 |
| 2024 | 1,5 | 0,0 | 1,5 | 0,5 |
| 2025 | 2,0 | 0,0 | 2,0 | 0,5 |
| 2026 e.v. | 2,5 | | | |

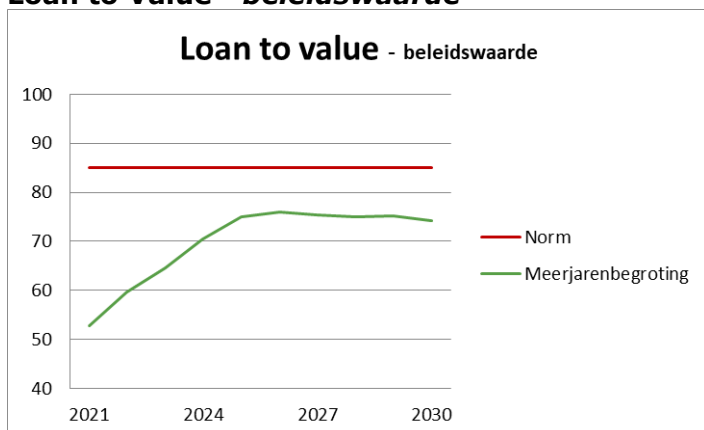
2. Dashboard

Solvabiliteit - *beleidswaarde*



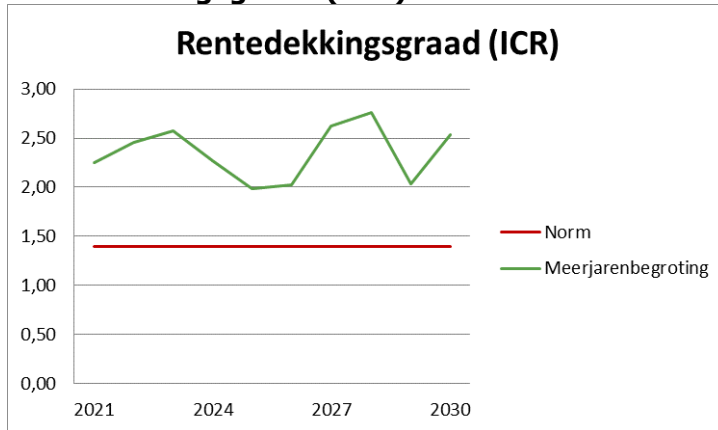
De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen van Brederode Wonen. Het geeft de financiële buffer weer voor het opvangen van eventuele financiële risico's en/of tegenvallers en de investeringscapaciteit. De Aw hanteert een ondergrens van minimaal 15% solvabiliteit op basis van *de beleidswaarde*. Het verloop van de solvabiliteit voldoet alle jaren aan de norm van minimaal 15%.

Loan to Value - *beleidswaarde*



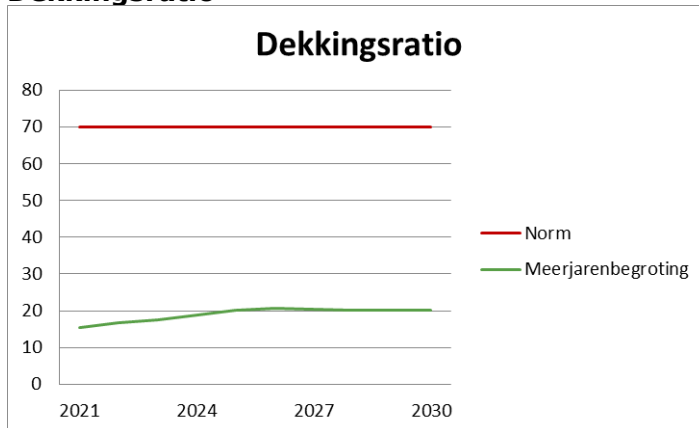
De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen de leningenportefeuille en de waarde van het bezit van Brederode Wonen. Het geeft de financiële buffer weer indien de leningen moeten worden terugbetaald wanneer Brederode Wonen niet aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. De Aw hanteert een bovengrens van maximaal 85% Loan to Value op basis van *de beleidswaarde*. Het verloop van de Loan to value voldoet alle jaren aan de norm.

Rentedekkingsgraad (ICR)



De rentedekkingsgraad ofwel Interest Coverage Ratio geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen kan worden betaald. De Aw hanteert een ondergrens van minimaal 1,4. Het verloop van de rentedekkingsgraad voldoet alle jaren aan de norm van minimaal 1,4.

Dekkingsratio



De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de lening portefeuille. De dekkingsratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. De Aw hanteert een bovengrens van maximaal 70%. Het verloop van de Dekkingsratio voldoet alle jaren aan de norm.

3. Belangrijke elementen in de begroting

Visie economische parameters

De parameters zijn prijsinflatie, looninflatie, bouw- en onderhoudskostenstijging. De gehanteerde waarden zijn die welke door het WSW en Aw gezamenlijk in augustus zijn gepubliceerd in het document 'Leidraad economische parameters dPi 2020'.

Corona

In verband met de coronacrisis zijn de parameters zoals opgenomen in de 'Leidraad economische parameters dPi 2020' met meer onzekerheid omgeven dan normaal. Dit betekent dat – meer dan andere jaren – de kans bestaat dat het in deze publicatie geschetste scenario van de economische parameters, niet zal uitkomen. De effecten van de coronacrisis op korte en langere termijn zijn immers nog onduidelijk.

Wij volgen de actuele ontwikkelingen, maar vooralsnog is er geen aanleiding om afwijkende parameters in de dPi 2020 te hanteren. Ook Aw en WSW zullen de ontwikkelingen in de parameters blijven volgen en deze betrekken in de beoordeling van dPi 2020.

Tabel economische parameters

| (in %) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 e.v. |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| Prijsinflatie | 1,1 | 1,3 | 1,0 | 1,0 | 1,5 | 2,0 | 2,0 |
| Looninflatie | 2,3 | 1,4 | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 2,5 | 2,5 |
| Bouwkostenstijging | 3,0 | 3,0 | 2,5 | 2,0 | 2,0 | 2,5 | 2,5 |
| Leegwaardestijging | 4,9 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |

Renteverwachting

WSW en Aw hebben een renteverwachting opgesteld die voor 2019 en 2020 aansluit bij de meest recente raming van het CPB, en anderzijds met een ingroei naar het langjarig gemiddelde van 4,25%. Die ingroei beslaat een periode van meer dan 20 jaar. Voor het restant van de prognoseperiode (i.c. 2021 t/m 2030) wordt dus een zeer geleidelijke stijging van de 10-jaars rente voorzien. Op basis hiervan hebben wij de volgende parameters gehanteerd:

Tabel renteverwachtingen

| (in %) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|------|------|------|
| 10 jaar staat | -0,20 | -0,20 | -0,20 | 0,20 | 0,50 | 0,85 |
| Opslag geborgd | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Rente Geborgd (DAEB) | 0,55 | 0,55 | 0,55 | 0,95 | 1,25 | 1,60 |

Nieuwbouw- en verbeterprojecten

Nieuwbouw

In de begroting zijn in totaal 140 nieuwbouwwoningen verdeeld over zes projecten ingerekend voor circa € 34,5 miljoen:

Tabel investeringen nieuwbouw huur

| Project | Gemeente | Aantal | Opleverjaar |
|----------------------|-------------|--------|-------------|
| Nicolaas Beetslaan | Velsen | 6 | 2022 |
| Dennenheuvel | Bloemendaal | 20 | 2022 |
| Hofgeesterweg | Velsen | 30 | 2023 |
| Missiehuis | Velsen | 25 | 2024 |
| Onderzoekslocatie I | Bloemendaal | 32 | 2025 |
| Onderzoekslocatie II | Bloemendaal | 27 | 2026 |

Verbeterprojecten

- Investering in woningverbeteringen: de jaarlijkse individuele woningverbeteringen zijn in 2021 begroot voor circa € 750.000 (30 woningen per jaar). In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de inschatting dat over de periode 2021 tot en met 2030 circa 300 woningen worden verbeterd voor totaal € 8,3 miljoen.
- Onderhoud bij woningverbeteringen: naast investering in woningverbeteringen is sprake van bijkomend onderhoud. Jaarlijks is (voor dezelfde bovengenoemde 30 woningen per jaar) hiervoor circa € 750.000 begroot. Over de periode 2021 tot en met 2030 betreft dit totaal € 8,3 miljoen.
- Daarnaast is wegens investering in projectmatige verbeteringen (projecten wegens duurzaamheid) in 2021 voor circa € 722.000 opgenomen.

Over de periode 2021 tot en met 2030 is totaal aan € 13,7 miljoen wegens investeringen in duurzaamheid opgenomen.

- Onderhoud bij projectmatige verbeteringen: hier is eveneens sprake van bijkomend onderhoud. Voor 2021 betreft dit voor circa € 792.000.

Over de periode 2021 tot en met 2030 is in totaal € 12,1 miljoen aan bijkomend onderhoud opgenomen.

Verkoopprogramma

Voor de prognosejaren 2021 tot en met 2030 is jaarlijks rekening gehouden met de mogelijkheid tot verkoop van 1 woning.

Saneringsheffing

In lijn met vorig jaar verzoekt WSW corporaties voor de jaren 2021 tot en met 2025 een bedrag hiervoor op te nemen dat is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak binnen de toegelaten instelling. Voor de jaren na 2025 hoeven corporaties hiervoor geen bedrag op te nemen in de prognoses. Voor Brederode Wonen komt dit neer op een jaarlijkse uitgaande kasstroom van circa € 120.000 (gemiddelde).

Verhuurderheffing

Woningcorporaties moeten over hun bezit jaarlijks een verhuurderheffing betalen.

Het tarief loopt op tot 0,563% in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,537%. Omdat tevens de WOZ-waarde momenteel flink stijgt neemt de verhuurderheffing ook hierdoor toe.

Vennootschapsbelasting

Brederode Wonen maakt gebruik van de voorwaarden die specifiek voor de corporatiesector zijn afgesproken onder de VSO 2 (vaststellingsovereenkomst 2). Zo kan bij herontwikkelingsprojecten voorafgaand aan de sloop afwaardering plaatsvinden van de sloopwoningen (70 % WOZ) tot de lagere bedrijfswaarde; dit heeft in het verleden voor Brederode Wonen geresulteerd in forse negatieve fiscale resultaten over 2008 en 2009. Ook over het belastingjaar 2018 is deze afwaardering ingerekend, de aangifte vennootschapsbelasting over dit jaar moet nog door de belastingdienst worden afgehandeld. Sinds het belastingjaar 2016 en verder wordt vennootschapsbelasting betaald.

In overleg met fiscale adviseurs wordt de taxplanning regelmatig nagegaan. Er is rekening gehouden met de effecten van de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) met ingang van 1 januari 2019. In de tabel hieronder is de lastenontwikkeling te zien van de vennootschapsbelasting over 2021 tot en met 2026:

Tabel vennootschapsbelasting

| (x € 1.000) | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Vennootschapsbelasting | -246 | -305 | -360 | -359 | -318 | -307 |

4. Treasury

Inleiding

Het treasury beleid wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en wordt geconcretiseerd middels een treasury paragraaf voor het komende jaar. Op lange termijn worden de contouren van het treasury beleid bepaald door het treasury statuut. De treasury paragraaf wordt eenmaal per jaar opgesteld en geaccordeerd door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Treasury houdt zich bezig met de risico's die samenhangen met alle toekomstige kasstromen. Deze risico's komen voort uit de langjarige ontwikkeling van de liquiditeit (de financieringsbehoefte) als de samenstelling van de bestaande lening portefeuille (zoals herfinanciering en contractuele renteconversies). Het treasury beleid staat ten dienste van de volkshuisvestelijke kerntaak en is primair gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit door het resultaat en het eigen vermogen te beschermen tegen financiële risico's.

Deze treasury paragraaf beschrijft de treasury doelstellingen voor het **Begrotingsjaar 2021**. Het treasury jaarplan is geschreven binnen de kaders van het treasury statuut.

Doelstellingen

Een van de belangrijkste doelen is het afdekken en/of minimaliseren van de renterisico's. De renterisico's hangen voor een groot deel samen met de samenstelling van de lening portefeuille. Renterisico is de mate waarin de exploitatie gevoelig is voor de hoogte van de rentestand. Rente- en risicomanagement heeft tot doel de renterisico's te beheersen bij minimale rentekosten. Algemeen uitgangspunt bij rente- en risicomanagement is het zoveel mogelijk in de tijd spreiden van renteconversie- en herfinancieringsmomenten over de jaren.

Renterisico's doen zich voor bij 1) contractuele renteconversies, bij 2) herfinanciering van af te lossen leningen.

Ad 1) In 2021 moet er voor een lening een nieuwe rente worden overeengekomen. De renteaanpassing dient op 4 januari in te gaan. Per 4 januari 2021 bedraagt de restant hoofdsom van de lening circa € 2,5 miljoen.

Ad 2) Aanvullend renterisico is het herfinancieren van leningen die moeten worden afgelost en opnieuw moeten worden gefinancierd. In 2021 zijn de totale aflossingsverplichtingen circa € 3,8 miljoen.

Aantrekken financiering

De investeringen in DAEB activiteiten en de aflossingen op bestaande leningen komen in beginsel integraal voor geborgde (her)financiering in aanmerking. De niet-DAEB investeringen dienen gefinancierd te worden vanuit eigen middelen of commercieel vanuit de markt.

Uit het kasstroomoverzicht in Bijlage 2 komt naar voren dat de investeringen in de DAEB tak in 2021 deels worden gefinancierd uit eigen middelen (saldo operationele kasstromen en verkoopopbrengsten). In 2021 zullen een aantal nieuwe leningen worden aangetrokken.

Overzicht benodigde financiering 2021:

| Financieringsbehoefte | |
|--|-----------------|
| | 2021 |
| A) Bestedingsdoel | |
| Aflossingen | € -3.818 |
| Investerings | € -4.852 |
| Verbetering bestaand bezit | € -1.472 |
| Nieuwbouw huur | € -3.350 |
| Aankoop bezit | € - |
| Investerings MVA ten dienste van exploitatie | € -30 |
| Totaal | <u>€ -8.670</u> |
| B) Financiering | |
| Saldo operationele kasstroom | € 1.370 |
| Saldo verkopen | € 281 |
| Saldo liquide middelen* | € 1.792 |
| * (minus buffer van € 1,0 mln) | |
| Totaal | <u>€ 3.443</u> |
| Saldo | € -5.229 |
| Benodigde financiering (A+B) | |
| | € 5.229 |

Uit de tabel komt naar voren dat er voor circa € 5,2 miljoen aan nieuwe financiering dient te worden aangetrokken in 2021. De modaliteiten van de nieuwe financiering wordt in 2021 bepaald waarbij rekening wordt gehouden met het renterisicoprofiel van de bestaande lening-portefeuille in samenhang met de actuele ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt.

Financierbaarheid

Korte termijn - rekening courant

Brederode Wonen beschikt over een rekening-courantfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten met een kredietlimiet van € 800.000. Deze faciliteit is beschikbaar voor de financiering van tijdelijke tekorten als gevolg van onvoorziene uitgaven. In 2020 heeft Brederode Wonen geen gebruikgemaakt van de rekening-courantfaciliteit. De te betalen rente is het gemiddelde van het in een kalendermaand vastgestelde 1-maands Euribor tarief, verhoogd met een opslag van 1,5%. Het krediet is verleend voor onbepaalde tijd en de bank kan de contractuele opslag altijd wijzigen of de faciliteit opzeggen.

Lange termijn - nieuwe leningen

Op basis van de huidige inzichten in de ramingen geven de beschikbare liquide middelen en de rekening-courant onvoldoende ruimte om alle uitgaande kasstromen in 2021 te financieren.

In 2021 zullen een aantal nieuwe (langlopende) leningen moeten worden aangetrokken van totaal circa € 5,2 miljoen voor de herfinanciering van de aflossingen en de investeringen. Uitgangspunt hierbij is het hanteren van een positief saldo liquide middelen van € 1,0 miljoen als buffer.

Strategie:

Op het moment dat er een concrete aanleiding ontstaat om deze financieringsbehoefte af te dekken zal een voorstel worden uitgewerkt en ter besluitvorming aan de Directeur-bestuurder worden aangeboden.

Afdekking van de financieringsbehoefte zal plaatsvinden door het afsluiten van een lening op basis van onderstaande modaliteiten:

1. een standaard fixe of lineaire lening;
2. een (flex-)rolloverlening op basis van Euribor;

3. een op dat moment beschikbare financieringsvorm die voldoet aan de geldende beleidsregels voor woningcorporaties van het WSW en Aw, deze laatste zijn van kracht op basis van het BTiV en de RTiV.

WSW

Borgingsplafond

Het borgingsplafond van een corporatie is de maximale omvang van de geborgde leningportefeuille van een corporatie per ultimo kalenderjaar.

WSW stelt het borgingsplafond jaarlijks vast op basis van de financieringsbehoefte DAEB zoals een deelnemer die opgeeft in de meest recente dPi. Wanneer een deelnemende corporatie voldoet aan de financiële ratio's borgt WSW in principe de financieringsbehoefte DAEB voor aflossing van geborgde leningen en (netto)investeringen. Borging geschiedt wel onder de voorwaarde dat zich geen onverwachte risico's voordoen in de business risks.

Het is de bedoeling dat deelnemende corporaties eerst interne financieringsmogelijkheden inzetten voor financiering van DAEB-activiteiten voordat zij WSW vragen om leningen te borgen. Als een corporatie hierover beschikt brengt WSW deze in mindering op het borgingsplafond.

Interne financieringsmogelijkheden kunnen bestaan uit:

- Interne financieringsbronnen die een deelnemer in het lopend jaar genereert.
- Middelen die een deelnemer per balansdatum aanhoudt bovenop de verplicht en optioneel aan te houden middelen, het borgingstegoed.

Het borgingsplafond voor 2021 is vastgesteld op € 50.252.000, uitgaande van de begroting van vorig jaar waarin een leningportefeuille per ultimo 2020 was geraamd van € 46.394.000. Dit betekent een toegestane uitbreiding van € 3.858.000.

Het daadwerkelijke saldo van de geborgde leningportefeuille per ultimo 2020 is echter 45.946.000*). Dit betekent een toegestane uitbreiding van € 4.306.000.

Er wordt in 2021 € 3.818.000 afgelost en € 5.229.000 is nodig aan nieuwe financiering, ofwel per saldo een uitbreiding van € 1.411.000. De benodigde financieringsuitbreiding voor 2021 past hiermee binnen de toegestane uitbreiding van het borgingsplafond per ultimo 2021 welke is afgegeven op basis van de Begroting 2020.

*) Zie de balans in de bijlage: langlopende schulden € 47.241.000 minus een lening van € 1.295.000 welke direct wordt gegarandeerd door de gemeente Bloemendaal en niet door het WSW wordt geborgd.

Rente

Rentemissie

Brederode Wonen hanteert geen rentevisie voor beleggingen en derivaten, conform het Reglement Financieel Beleid & Beheer. De rentemissie voor nieuwe financieringen en conversies is het sluiten van contracten met een rente die maximaal gelijk is met de in de begroting 2021 jaarlijks vastgestelde parameters.

Rentemaxima

Het WSW hanteert een maximaal rentepercentage dat corporaties voor af te sluiten leningen mogen afspreken. Het WSW verstrekt alleen borging aan leningen die voldoen aan de maxima welke maandelijks worden gepubliceerd op de website van het WSW.

Beleggingen

Conform het treasury statuut worden langlopende beleggingen vermeden. De beleggingsportefeuille van Brederode Wonen dient te voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in het RFBB, met een verwijzing naar de geldende wet- en regelgeving.

Voor wat betreft het cashmanagement richt Brederode Wonen zich in 2021 op:

- het jaarlijks actualiseren van de meerjaren liquiditeitsprognose;
- het maandelijks actualiseren van de voortschrijdende 12-maandliquiditeitsprognose;
- verdere optimalisatie van het liquiditeitsverloop door het jaar heen.

Eventuele tijdelijke overtollige liquide middelen zal Brederode Wonen in 2021 parkeren op een spaarrekening of depositorekening bij de Rabobank of indien daartoe aanleiding bestaat bij een andere (bank)instelling die voldoet aan de minimale ratingeisen volgens het treasury statuut van Brederode Wonen en de vastleggingen binnen het RFBB.

Aan het saldo van een spaarrekening of deposito wordt door Brederode Wonen voor het kalenderjaar 2021 geen limiet gesteld. Beoordeeld wordt of de uitvoering van het vermogens- en liquiditeitenbeheer overeenkomt met de beleidsuitgangspunten en besluiten dienaangaande binnen het treasury statuut en het RFBB. Tevens zal getoetst worden of de bevoegdheden en procedures zijn nageleefd.

Goedkeuring

De Directeur-bestuurder vraagt door middel van de vaststelling van deze treasury paragraaf met betrekking tot 2021 goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voor het uitvoeren van de volgende hiervoor uitgewerkte onderdelen:

- het tijdelijk beleggen (middels spaarrekening) van overtollige middelen (middelen die niet voor lopende betalingen nodig zijn) in 2021 conform de beleidsregels verantwoord beleggen zoals opgenomen in het BTiV en passend binnen de randvoorwaarden van het treasury statuut (middels spaarrekening) en het RFBB.
- het indien noodzakelijk tijdig afdekken van de gesignaleerde financieringsbehoefte Daeb-2021 voor een bedrag van maximaal € 5.229.000, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2021 van het WSW en de geldende wet- en regelgeving van het WSW en Aw.

5. Toelichting op de kasstromen (bijlage 2)

Het kasstroomoverzicht (bijlage 2) geeft de vraag naar geld weer en is in drie stromingen van liquide middelen te verdelen, namelijk de operationele kasstromen, portfolio kasstromen (mutaties woningbezit) en financiering kasstromen (mutaties in het vreemde vermogen).

De operationele activiteiten (bijlage 2, onder A) worden gevormd door de ontvangsten en uitgaven gedaan in verband met het uitvoeren van dagelijkse activiteiten. Enkele belangrijke posten worden toegelicht:

De ontwikkeling van de huur gaat uit van de percentages onder '1. Algemeen – Huurverhoging'. Over de jaren 2021 tot en met 2025 geldt de ontwikkeling van de veronderstelde inflatie. Vanaf 2026 is de ontwikkeling van huurwoningen DAEB een vast percentage van 2 %.

Verlicht regime

Om in het kader van de scheiding DAEB en niet-DAEB voor het verlicht regime in aanmerking te komen gelden er drie voorwaarden. Het volume van de omzet mag niet meer zijn dan € 30 miljoen, er dienen geen niet-DAEB investeringen te zijn en de verhouding qua omzet tussen DAEB en niet-DAEB is voor de niet-DAEB portefeuille maximaal 5,0 %.

Brederode Wonen voldoet aan de drie bovengenoemde voorwaarden. Onderaan het kasstroomoverzicht is het verloop van de omzetverhouding te zien. De omzet niet-DAEB gaat van 4,35 % in 2021 naar een niveau van 4,12 % in 2030; kijkend naar deze omzetverhouding blijft het verlicht regime mogelijk.

De overige bedrijfsopbrengsten zijn de opbrengsten uit leveringen en diensten (servicekosten).

De onderhoudslasten nemen toe doordat de kosten in de bouw zijn gestegen. Verder is sprake van een jaarlijkse actualisatie van planmatig onderhoudsuitgaven vanwege de uit te voeren duurzaamheidsingrepen. Het resultaat is dat het tienjarig gemiddelde onderhoud op totaalniveau stijgt van circa € 4,7 miljoen per jaar in de vorige begroting naar circa € 5,0 miljoen in de huidige begroting.

Het tienjarig gemiddelde van de bedrijfslasten is toegenomen (€ 5,4 miljoen in de vorige begroting en € 5,5 miljoen in deze begroting). De toename is te wijten aan de stijging van de verhuurderheffing en stijging van zakelijke lasten (OZB en waterschapslasten).

Er wordt continu gekeken naar bezuinigingen mogelijk zijn. In de praktijk echter worden zulke bezuinigingen vaak teniet gedaan door toename van heffingen van de overheid of wijziging van organisatorische en administratieve eisen van overheid en sectorinstellingen.

Het tienjarig gemiddelde van de rentelasten is in deze begroting € 1,0 miljoen, wat € 0,2 miljoen lager is dan in de vorige begroting.

De operationele kasstroom blijft – rekening houdend met bovenstaande factoren – zich positief ontwikkelen.

De portfolio kasstromen (bijlage 2, onder B) deze kasstromen betreffen de ontvangsten uit verkopen en de uitgaven voor nieuwbouw, verbeterprojecten en kantoorinvesteringen.

De verkoopontvangsten worden in belangrijke mate ingezet voor nieuwbouw en verbeteringen. In deze begroting is de mogelijkheid tot verkoop van één woning per jaar ingerekend, opbrengst gemiddeld € 0,3 miljoen per jaar gelijk aan de begroting van voorgaand jaar.

De uitgaven voor woningverbeteringen (investeringsgedeelte) betreffen de noodzakelijke ingrepen in leegkomende woningen, die gerenoveerd moeten worden en bedragen gemiddeld € 0,8 miljoen per jaar.

De uitgaven voor projectmatige verbeteringen (investeringsgedeelte) zijn de energetische aanpassingen voor het duurzaam maken van het bezit, gemiddeld zijn de uitgaven € 1,4 miljoen per jaar.

De nieuwbouw is, zoals eerder beschreven, voor een zestal DAEB-projecten ingerekend (in totaal 140 woningen). Het totale investeringsvolume bedraagt rekening houdend met indexatie circa € 34,5 miljoen in de periode 2021 t/m 2026.

De investeringen in MVA ten dienste van exploitatie betreft aankoop van software, vervanging van kantoorapparatuur en overige inventaris.

De financieringskasstromen (bijlage 2, onder C), ofwel mutaties in het vreemd vermogen, vormen de derde kasstroom en zijn weer te geven in twee elementen:

Aflossingen leningen o/g: Brederode heeft veel leningen met een bijbehorend aflossings-schema (annuïtair en lineair). Naast deze aflossingen zijn onder deze regel ook eindaflossingen te vinden, waarbij de lening nog een eindsaldo heeft.

Door eindaflossingen, woning- en energetische verbeteringen en beoogde investeringen zijn de liquide middelen geheel benut en is het nodig om nieuwe leningen aan te trekken. Wegens nieuwbouw en projectmatige verbeteringen komen er in 2021 t/m 2025 omvangrijke leningen bij. De verhouding tussen de waarde van het bezit en de uitstaande leningen (zichtbaar in het kengetal van Loan to Value op basis van beleidswaarde) gaat in 2026, rekening houdend met aflossingen en nieuwe leningen, naar een niveau van circa 76 %. Daarna zakt dit kengetal in 2030 naar circa 74 %. De Loan to Value mag maximaal 85 % zijn.

6. Toelichting op ontwikkeling balansposten (bijlage 3)

Activa

Materiële vaste activa, de materiële vaste activa zijn als volgt samengesteld:

Onroerende zaken in exploitatie

Betreft op regel 1.1 de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Op regel 1.2 zijn de bouwkosten van de projecten in DAEB vastgoed weergegeven. Na oplevering wordt de nieuwbouw geïntegreerd in onroerende zaken in exploitatie (regel 1.1).

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

Deze post (regel 1.3) bestaat uit het kantoor van Brederode en de inventarissen. De hiermee samenhangende kosten van automatisering komen terecht in de algemene kosten. De afschrijvingslasten zijn weergegeven onder de resultatenrekening (regel 20).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (de oude Brederode Koopregeling)

Zowel uit sociaal als commercieel vastgoed zijn er tot en met februari 2015 woningen onder voorwaarden (regel 2) verkocht onder de oude Brederode Koopregeling. Deze regeling wordt sinds maart 2015 niet meer toegepast. De VOV woningen zijn 'on balance' voor de verkoopopbrengst opgenomen. Eind 2020 gaat het om 21 woningen.

Overige vorderingen

Betreft (regel 3) de vordering ad € 61.000 vanwege de (nieuwe) Brederode Koopregeling, die sinds maart 2015 geldt.

Vlottende activa

De posten (regels 4 tot en met 7) vallend onder vlottende activa zijn niet van grote invloed op de begroting, met uitzondering van de liquide middelen.

Liquide middelen

Dit is het totaal van middelen, dat onmiddellijk aangewend kan worden om betalingen te verrichten. De liquide middelen worden uitgezet bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Rabobank. Het benodigde tegoed van € 1.000.000 is gelijk aan het volume van één maand huuropbrengst. Het WSW beschouwt dit als een toelaatbaar volume.

Passiva

Eigen vermogen

De mutatie van het eigen vermogen (regel 8) is vastgesteld door toepassing van waardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Leningen o/g

Deze post (regel 9) geeft de ontwikkeling van de lening portefeuille weer. Per ultimo 2020 is € 45.946.000 miljoen geborgd door het WSW en € 1.295.000 miljoen gegarandeerd door de gemeente Bloemendaal. (totaal is nu € 47.241.000)

Voorzieningen

Dit (regel 10) is opgebouwd uit een fiscale passieve latentie ad € 32.000 en een loopbaanvoorziening ad € 12.000 (totaal is nu € 44.000).

Verplichting Verkoop onder Voorwaarden

Deze verplichting (regel 11 in samenhang met regel 2) geeft de terugkoopintentie weer van woningen die onder voorwaarden zijn verkocht onder de 'oude' Brederode Koopregeling.

Kortlopende passiva.

De posten vallend onder kortlopende passiva (regel 12 tot en met 16) zijn niet van grote invloed op de begroting.

7. Toelichting op ontwikkeling resultatenrekening (bijlage 4)

Huuropbrengsten

De huurontwikkeling (regel 17) gaat uit van een huurstijging inclusief harmonisatie variërend van 1,2% tot 2,0% voor de jaren 2021 t/m 2025, vanaf 2026 is de stijging 2,0 %. Voor de huurderiving als gevolg van leegstand is gerekend met 0,5 %.

Resultaat verkoop

In het resultaat verkoop (regel 18) worden de verkopen geprojecteerd. Vanaf 2021 en verder is een schatting gemaakt van 1 woningverkoop per jaar.

Opbrengsten servicecontracten

Dit zijn de vergoedingen wegens leveringen en diensten ofwel servicekosten (regel 19).

Afschrijvingen MVA ten dienste van de exploitatie

Betreft de lineaire afschrijving op het kantoor en de kantoorinventaris (regel 20).

Onderhoudslasten

Het onderhoud (regel 21) is samengesteld uit onderhoud wegens reparatieverzoeken, planmatig onderhoud, contractonderhoud, onderhoud uit duurzaamheidsingrepen en onderhoud uit woningverbeteringen.

Overige bedrijfslasten

Personeelskosten (regel 22.1)

Deze kosten worden gespecificeerd in bijlage 5 van dit rapport.

Algemene kosten (regel 22.2)

Deze kosten worden eveneens gespecificeerd in bijlage 5.

Belastingen (regel 22.3) en *Verzekeringen* (regel 22.4)

De ingerekende belastingen betreffen WOZ en waterschapslasten.

Leefbaarheid

De prognose (regel 22.5) is op basis van realisaties van afgelopen jaren.

Lasten servicecontracten

Deze post (regel 22.6) hangt samen met de eerdergenoemde vergoedingen wegens leveringen en diensten.

Saneringsheffing

Dit bedrag is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar (regel 22.7). Volgens voorschrift van het WSW in te rekenen tot en met 2025.

Verhuurderheffing

Deze heffing is een percentage van de WOZ-waarde (regel 22.8). In 2021 is het tarief licht verhoogd ten opzichte van voorgaand jaar.

Heffingsbijdrage Aw

De Woningwet 2015 bepaalt dat de toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw int daarvoor jaarlijks een heffing (regel 22.9). De heffing is gebaseerd op het aantal woongelegenheden en de WOZ waarde van het woningbezit.

Obligoverplichting

Brederode Wonen dient in de raming van de sectorspecifieke heffingen ook een bedrag in te rekenen voor inning van obligo (regel 22.10). Meer specifiek dienen deelnemers van WSW in elk van de 5 prognosejaren in de DAEB-tak rekening te houden met inning van obligo ter hoogte van onderstaand percentage van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar:

Tabel obligo verplichting

| (in %) | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Obligo | 0,041% | 0,036% | 0,027% | 0,021% | 0,035% |

De noodzaak hiertoe is allereerst gelegen in de aanspraken op het WSW als borgsteller als gevolg van de afsplitsing van WSG en Humanitas. Daarnaast is de noodzaak gelegen in het waarborgen van de soliditeit van het stelsel.

Rentelasten

De toename van rentelasten door het aantrekken van nieuwe financieringen wordt opgevangen door afname van bestaande leningen vanwege de contractuele aflossingen en de lage rentestanden. In eerste instantie dalen de rentelasten, maar vanwege de nieuwbouw en duurzaamheidsinvesteringen gaan deze rentelasten vanaf 2025 weer licht stijgen (regel 24).

Waardeveranderingen materiële vaste activa

Betreft de mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat (regel 26).

Vennootschapsbelasting

Vanwege voorschothetfing door de belastingdienst zal de vennootschapsbelasting grotendeels in het jaar waar het betrekking op heeft betaald worden (regel 27). Mogelijkheden van fiscale taxplanning zijn bekeken en er zijn vooralsnog geen faciliteiten om verdere heffing te kunnen voorkomen.

8. Goedkeuring

Verzoek om goedkeuring aan de Raad van Commissarissen op grond van informatie uit de treasury paragraaf (hoofdstuk 4) in de Meerjarenbegroting 2021 - 2030



De Directeur-bestuurder vraagt voor onderstaande acties in 2021 goedkeuring aan de Raad van Commissarissen:



- het tijdelijk beleggen (middels spaarrekening) van overtollige middelen (middelen die niet voor lopende betalingen nodig zijn) in 2021 conform de beleidsregels verantwoord beleggen zoals opgenomen in het BTiV en passend binnen de randvoorwaarden van het treasury statuut (middels spaarrekening) en het RFBB.
- het indien noodzakelijk tijdig afdekken van de gesignaleerde financieringsbehoefte Daeb-2021 voor een bedrag van maximaal € 5.229.000, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2021 van het WSW en de geldende wet- en regelgeving van het WSW en Aw.



Voor akkoord, namens de Raad van Commissarissen van Brederode Wonen,
d.d. 26 oktober 2020



F.W. Mulder, voorzitter

Overzicht van belangrijkste uitkomsten in de meerjarenbegroting 2021 - 2030:

| | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | = op of boven de norm | | | | | | | | | | |
|  | = onder de minimumnorm | | | | | | | | | | |
| Solvabiliteit - beleidswaarde | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| <i>(eigen vermogen in relatie tot balanstotaal)</i> | | | | | | | | | | | |
| - Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal) | | 15,0 | 15,0 | 15,0 | 15,0 | 15,0 | 15,0 | 15,0 | 15,0 | 15,0 | 15,0 |
| - uitkomst meerjarenbegroting | | 45,3 | 40,2 | 35,1 | 30,0 | 25,7 | 22,4 | 23,0 | 23,4 | 23,3 | 24,2 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | = onder de kritische grens | | | | | | | | | | |
|  | = boven de kritische grens | | | | | | | | | | |
| Loan to Value - beleidswaarde | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| <i>(verhouding tussen vreemd vermogen (Loan) en waarde van alle activa (Value))</i> | | | | | | | | | | | |
| - Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal) | | 85,0 | 85,0 | 85,0 | 85,0 | 85,0 | 85,0 | 85,0 | 85,0 | 85,0 | 85,0 |
| - uitkomst meerjarenbegroting | | 52,8 | 59,6 | 64,6 | 70,4 | 75,1 | 76,0 | 75,4 | 75,0 | 75,2 | 74,3 |

| | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | = op of boven de norm | | | | | | | | | | |
|  | = onder de minimumnorm | | | | | | | | | | |
| Intrest dekkingsratio (ICR) | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| <i>(hoeveel blijft er over voor investeringen na aftrek van de rentelasten)</i> | | | | | | | | | | | |
| - Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal) | | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,40 | 1,40 |
| - uitkomst meerjarenbegroting | | 2,25 | 2,46 | 2,57 | 2,27 | 1,98 | 2,02 | 2,62 | 2,76 | 2,03 | 2,53 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | = onder de kritische grens | | | | | | | | | | |
|  | = boven de kritische grens | | | | | | | | | | |
| Dekkingsratio - Marktwaarde | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| <i>(verhouding tussen de Marktwaarde en het schuldrestant van de leningen)</i> | | | | | | | | | | | |
| - Aw/WSW signaleringsnorm (maximaal) | | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 | 70,0 |
| - uitkomst meerjarenbegroting | | 15,3 | 16,6 | 17,5 | 18,8 | 20,2 | 20,6 | 20,3 | 20,1 | 20,2 | 20,1 |

Brederode Wonen

bedragen in euro's (x 1.000)
blauwe teksten en bedragen zijn onderverdelingen

ontwikkeling kasstromen meerjarenbegroting 2021 - 2030

Bijlage 2

| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------|--|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kasstromen | | | | | | | | | | | |
| <i>regelverwijzing</i> | | | | | | | | | | | |
| A | Kasstromen operationele activiteiten | A | | | | | | | | | |
| A 1 | Ontvangsten | 1.370 | 1.303 | 1.308 | 1.059 | 880 | 1.031 | 1.722 | 1.870 | 1.088 | 1.611 |
| A 1.1 | Huur | 11.556 | 11.786 | 12.120 | 12.440 | 12.919 | 13.425 | 13.768 | 14.076 | 14.396 | 14.735 |
| A 1.3 | Overige bedrijfsopbrengsten | 11.287 | 11.512 | 11.840 | 12.153 | 12.623 | 13.119 | 13.456 | 13.758 | 14.072 | 14.404 |
| A 2 | Uitgaven | 269 | 274 | 280 | 287 | 296 | 306 | 312 | 318 | 324 | 331 |
| A 2.1 | Lasten onderhoud | -10.184 | -10.481 | -10.812 | -11.381 | -12.039 | -12.394 | -12.046 | -12.206 | -13.308 | -13.124 |
| A 2.2 | Bedrijfslasten | -3.843 | -4.198 | -4.376 | -4.852 | -5.364 | -5.607 | -4.996 | -5.134 | -6.295 | -5.686 |
| A 2.3 | Rentelasten | -5.004 | -5.086 | -5.241 | -5.339 | -5.459 | -5.475 | -5.646 | -5.722 | -5.820 | -6.088 |
| A 2.4 | Vennootschapsbelasting | -1.091 | -892 | -835 | -831 | -898 | -1.005 | -1.049 | -1.044 | -1.029 | -1.031 |
| A 3 | Mutaties balansposten | -246 | -305 | -360 | -359 | -318 | -307 | -355 | -306 | -164 | -319 |
| A 3 | Mutaties balansposten | -2 | -2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B | Portfoliokasstromen | B | | | | | | | | | |
| B 1 | Verkoop | -4.571 | -9.494 | -8.177 | -8.785 | -9.334 | -5.329 | -2.049 | -2.405 | -2.302 | -1.679 |
| B 2 | Sloop | 281 | 295 | 299 | 305 | 311 | 317 | 323 | 330 | 336 | 343 |
| B 2 | Verbetering bestaand bezit | 0 | 0 | 0 | -316 | -108 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B 2.1 | Woningverbeteringen | -1.472 | -1.880 | -2.079 | -2.212 | -2.512 | -2.208 | -2.342 | -2.705 | -2.608 | -1.992 |
| B 2.2 | Projectmatige verbeteringen | -750 | -769 | -784 | -800 | -820 | -840 | -861 | -883 | -875 | -897 |
| B 3.1 | Nieuwbouw huur | -722 | -1.111 | -1.295 | -1.412 | -1.692 | -1.368 | -1.481 | -1.822 | -1.733 | -1.095 |
| B 4 | Investeringen MVA ten dienste van exploitatie | -3.350 | -7.879 | -6.367 | -6.532 | -6.995 | -3.408 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B 4 | Investeringen MVA ten dienste van exploitatie | -30 | -30 | -30 | -30 | -30 | -30 | -30 | -30 | -30 | -30 |
| C | Financieringskasstromen (vreemd vermogen) | C | | | | | | | | | |
| C 1 | Stortingen leningen o/g | 1.411 | 8.192 | 6.867 | 7.727 | 8.453 | 4.299 | 327 | 535 | 1.213 | 69 |
| C 2 | Aflossingen leningen o/g | 5.229 | 12.318 | 8.577 | 9.496 | 10.068 | 5.961 | 2.038 | 2.291 | 3.023 | 1.935 |
| C 2 | Aflossingen leningen o/g | -3.818 | -4.126 | -1.710 | -1.769 | -1.615 | -1.662 | -1.711 | -1.756 | -1.810 | -1.866 |
| | Mutatie (toe- of afname) geldmiddelen | A+B+C | -1.792 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== |
| | <i>Onderscheid huuropbrengsten in DAEB en niet-DAEB:</i> | | | | | | | | | | |
| | Huur DAEB | 10.797 | 11.013 | 11.334 | 11.639 | 12.099 | 12.584 | 12.907 | 13.195 | 13.494 | 13.813 |
| | Huur niet-DAEB | 491 | 498 | 507 | 515 | 524 | 536 | 550 | 563 | 578 | 593 |
| A 1.1 | Huur totaal | 11.287 | 11.512 | 11.840 | 12.153 | 12.623 | 13.119 | 13.456 | 13.758 | 14.072 | 14.404 |
| | | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== |
| | <i>Onderscheid huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB in %:</i> | | | | | | | | | | |
| | Huur DAEB | 95,66% | 95,67% | 95,73% | 95,77% | 95,85% | 95,92% | 95,92% | 95,91% | 95,89% | 95,90% |
| | Huur niet-DAEB (voor verlicht regime dient omzet niet-DAEB < 5,00 % te zijn) | 4,35% | 4,33% | 4,28% | 4,24% | 4,15% | 4,09% | 4,09% | 4,09% | 4,11% | 4,12% |
| | Huur totaal | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| | | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== | ===== |

Brederode Wonen

bedragen in euro's (x 1.000)

ontwikkeling balansposten meerjarenbegroting 2020 - 2030

Bijlage 3

| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------|--|---------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Balans | | | | | | | | | | | | |
| <i>regelverwijzing</i> | | | | | | | | | | | | |
| Activa | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Materiële vaste activa | 302.813 | 310.000 | 319.185 | 326.246 | 332.483 | 343.776 | 351.777 | 358.707 | 365.764 | 373.035 | 380.472 |
| 1.1 | Onroerende zaken in exploitatie | 302.295 | 306.152 | 313.786 | 321.951 | 328.003 | 339.585 | 351.444 | 358.406 | 365.484 | 372.774 | 380.225 |
| 1.2 | Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie | 0 | 3.350 | 4.928 | 3.860 | 4.081 | 3.827 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3 | Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik | 518 | 498 | 471 | 435 | 399 | 364 | 333 | 301 | 280 | 261 | 247 |
| 2 | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 6.981 | 7.190 | 7.366 | 7.495 | 7.559 | 7.534 | 7.383 | 7.236 | 7.091 | 6.949 | 6.810 |
| 3 | Overige vorderingen | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 | 61 |
| | Vaste activa | 309.855 | 317.251 | 326.612 | 333.802 | 340.103 | 351.371 | 359.221 | 366.004 | 372.916 | 380.045 | 387.343 |
| 4 | Huurdebiteuren | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 35 | 36 |
| 5 | Overige vorderingen | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 6 | Overlopende activa | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 7 | Liquide middelen | 2.792 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| | Vlottende activa | 2.834 | 1.043 | 1.044 | 1.045 | 1.046 | 1.047 | 1.048 | 1.049 | 1.050 | 1.050 | 1.051 |
| | Totaal activa | 312.689 | 318.294 | 327.656 | 334.847 | 341.149 | 352.418 | 360.269 | 367.053 | 373.966 | 381.095 | 388.394 |
| Balans | | | | | | | | | | | | |
| <i>regelverwijzing</i> | | | | | | | | | | | | |
| Passiva | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Eigen vermogen | 257.171 | 261.274 | 262.307 | 262.496 | 260.977 | 263.764 | 267.445 | 274.059 | 280.591 | 286.650 | 294.032 |
| 9 | Leningen o/g nominaal | 47.241 | 48.651 | 56.843 | 63.710 | 71.436 | 79.890 | 84.189 | 84.517 | 85.052 | 86.265 | 86.334 |
| 10 | Voorzieningen | 44 | 42 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| 11 | Verplichting Verkoop onder Voorwaarden | 6.981 | 7.190 | 7.366 | 7.495 | 7.559 | 7.534 | 7.383 | 7.236 | 7.091 | 6.949 | 6.810 |
| | Langlopende schulden | 54.266 | 55.883 | 64.249 | 71.245 | 79.035 | 87.464 | 91.612 | 91.793 | 92.183 | 93.254 | 93.184 |
| 12 | Schulden aan kredietinstellingen wegens rente leningen o/g | 540 | 423 | 386 | 392 | 423 | 476 | 497 | 487 | 478 | 477 | 464 |
| 13 | Schulden aan leveranciers | 319 | 319 | 319 | 319 | 319 | 319 | 319 | 319 | 319 | 319 | 319 |
| 14 | Belastingen en premies sociale verzekeringen | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 | 228 |
| 15 | Overige schulden | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 | 89 |
| 16 | Overlopende passiva | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 | 78 |
| | Kortlopende passiva | 1.254 | 1.137 | 1.100 | 1.106 | 1.137 | 1.190 | 1.211 | 1.201 | 1.192 | 1.191 | 1.178 |
| | Totaal passiva | 312.689 | 318.294 | 327.656 | 334.847 | 341.149 | 352.418 | 360.269 | 367.053 | 373.966 | 381.095 | 388.394 |

Brederode Wonen

bedragen in euro's (x 1.000)

ontwikkeling resultatenrekening meerjarenbegroting 2021 - 2030

Bijlage 4

| Resultatenrekening | | ontwikkeling resultatenrekening meerjarenbegroting 2021 - 2030 | | | | | | | | | |
|--|---|--|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| blauwe teksten en bedragen zijn onderverdelingen | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| <i>regelverwijzing</i> | | | | | | | | | | | |
| 17 | Huuropbrengsten | 11.287 | 11.513 | 11.842 | 12.154 | 12.624 | 13.120 | 13.457 | 13.759 | 14.072 | 14.406 |
| 17.1 | Huurinkomsten | 11.344 | 11.603 | 11.978 | 12.270 | 12.698 | 13.186 | 13.525 | 13.828 | 14.143 | 14.478 |
| 17.2 | Huurderving | -57 | -90 | -136 | -116 | -74 | -66 | -68 | -69 | -71 | -72 |
| 18 | Resultaat verkoop (regel 18.1 + 18.2) | 53 | 63 | 102 | 108 | 116 | 63 | 115 | 118 | 54 | 119 |
| 18.1 | Verkoop regulier | 281 | 294 | 298 | 304 | 311 | 317 | 323 | 330 | 336 | 343 |
| | Verkoopopbrengst | 288 | 302 | 306 | 312 | 319 | 325 | 331 | 338 | 345 | 352 |
| | Verkoopkosten | -7 | -8 | -8 | -8 | -8 | -8 | -8 | -8 | -9 | -9 |
| 18.2 | Marktwaarde van verkopen | -228 | -231 | -196 | -196 | -195 | -254 | -208 | -212 | -282 | -224 |
| 19 | Opbrengsten servicecontracten | 269 | 274 | 280 | 287 | 296 | 306 | 312 | 318 | 324 | 331 |
| Bedrijfsopbrengsten | | 11.609 | 11.850 | 12.224 | 12.549 | 13.036 | 13.489 | 13.884 | 14.195 | 14.450 | 14.856 |
| 20 | Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | -50 | -57 | -66 | -65 | -65 | -62 | -62 | -51 | -49 | -44 |
| 20.1 | Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie | -50 | -57 | -66 | -65 | -65 | -62 | -62 | -51 | -49 | -44 |
| 21 | Onderhoudslasten | -3.843 | -4.199 | -4.376 | -4.853 | -5.363 | -5.606 | -4.996 | -5.135 | -6.296 | -5.686 |
| 21.1 | Klachtenonderhoud | -529 | -542 | -553 | -559 | -567 | -579 | -593 | -608 | -623 | -638 |
| 21.2 | Planmatig onderhoud | -964 | -517 | -811 | -1.194 | -1.526 | -1.805 | -1.966 | -2.051 | -2.160 | -2.060 |
| 21.3 | Contractonderhoud | -808 | -1.135 | -849 | -853 | -864 | -883 | -905 | -927 | -955 | -972 |
| 21.4 | Onderhoud uit duurzaamheid | -792 | -1.236 | -1.379 | -1.447 | -1.586 | -1.499 | -671 | -666 | -1.683 | -1.119 |
| 21.5 | Onderhoud uit woningverbeteringen | -750 | -769 | -784 | -800 | -820 | -840 | -861 | -883 | -875 | -897 |
| 22 | Overige bedrijfslasten | -5.003 | -5.086 | -5.241 | -5.340 | -5.458 | -5.475 | -5.646 | -5.721 | -5.820 | -6.089 |
| 22.1 | Personeelskosten | -1.168 | -1.221 | -1.244 | -1.268 | -1.299 | -1.332 | -1.365 | -1.399 | -1.434 | -1.581 |
| 22.2 | Algemene kosten | -568 | -579 | -615 | -601 | -616 | -631 | -675 | -663 | -680 | -750 |
| 22.3 | Belastingen | -707 | -719 | -737 | -753 | -776 | -801 | -819 | -834 | -851 | -867 |
| 22.4 | Verzekeringen | -48 | -48 | -49 | -49 | -50 | -50 | -51 | -52 | -53 | -54 |
| 22.5 | Leefbaarheid | -22 | -23 | -23 | -23 | -23 | -24 | -24 | -24 | -25 | -25 |
| 22.6 | Lasten servicecontracten | -269 | -274 | -280 | -287 | -296 | -306 | -312 | -318 | -324 | -331 |
| 22.7 | Saneringsbijdrage | -113 | -117 | -119 | -123 | -127 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 22.8 | Verhuurderheffing | -2.076 | -2.073 | -2.144 | -2.208 | -2.231 | -2.316 | -2.384 | -2.415 | -2.436 | -2.464 |
| 22.9 | Heffingsbijdrage Aw | -13 | -13 | -14 | -14 | -15 | -15 | -16 | -16 | -17 | -17 |
| 22.10 | Obligoverplichting | -19 | -19 | -16 | -14 | -25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bedrijfskosten | | -8.896 | -9.342 | -9.683 | -10.258 | -10.886 | -11.143 | -10.704 | -10.907 | -12.165 | -11.819 |
| 23 | Bedrijfsresultaat | A 2.713 | 2.508 | 2.541 | 2.291 | 2.150 | 2.346 | 3.180 | 3.288 | 2.285 | 3.037 |
| 24 | Rentelasten | -975 | -855 | -841 | -862 | -950 | -1.027 | -1.040 | -1.035 | -1.028 | -1.017 |
| 25 | Financieringsresultaat | B -975 | -855 | -841 | -862 | -950 | -1.027 | -1.040 | -1.035 | -1.028 | -1.017 |
| 26 | Waardeveranderingen materiële vaste activa | C 2.614 | -316 | -1.153 | -2.591 | 1.909 | 2.670 | 4.827 | 4.586 | 4.965 | 5.682 |
| Resultaat voor belasting | | A+B+C 4.352 | 1.337 | 547 | -1.162 | 3.109 | 3.989 | 6.967 | 6.839 | 6.222 | 7.702 |
| 27 | Vennootschapsbelasting | -246 | -305 | -360 | -359 | -318 | -307 | -355 | -306 | -164 | -319 |
| 28 | Jaarresultaat | 4.104 | 1.033 | 189 | -1.519 | 2.787 | 3.681 | 6.613 | 6.532 | 6.059 | 7.382 |
| Mutatie eigen vermogen (controle) | | 4.104 | 1.033 | 189 | -1.519 | 2.787 | 3.681 | 6.613 | 6.532 | 6.059 | 7.382 |

| Brederode Wonen, kosten algemeen beheer en administratie | | 2021 |
|---|--------------------|-------------------|
| Bedragen in euro's | | 2021 Begroting |
| <u>Personeelskosten</u> | | |
| Salarissen incl.ziekengeld | | 767.000 |
| Inleenkrachten | | 10.500 |
| Pensioenpremie | | 131.000 |
| Sociale lasten | | 180.500 |
| | Subtotaal A | 1.089.000 |
| Kosten uitzend-/oproepkracht | | 18.000 |
| Opleidingskosten | | 18.000 |
| Loopbaan ontwikkelings budget | | 3.500 |
| Vergoedingen | | 21.500 |
| Overige personeelskosten | | 18.000 |
| | Subtotaal B | 79.000 |
| | A + B | 1.168.000 |
| <u>Huisvestingskosten</u> | | |
| Onderhoud kantoor | | 5.500 |
| Gas, water en elektra | | 8.500 |
| Belasting en assurantiepremie | | 3.500 |
| Schoonmaakkosten | | 7.500 |
| | Subtotaal C | 25.000 |
| <u>Kosten toezicht</u> | | |
| Vergoeding Raad van Toezicht | | 43.000 |
| Kosten Raad van Toezicht | | 14.000 |
| Overige bestuurskosten | | 6.000 |
| | Subtotaal D | 63.000 |
| <u>Algemene kosten</u> | | |
| Portikosten | | 15.500 |
| Telefoonkosten | | 9.000 |
| Drukw.alg./kant.benodigd./infomap huurders | | 5.000 |
| Communicatie: drukwerk | | 3.000 |
| Communicatie: kosten publiciteit/advertenties | | 6.500 |
| Communicatie: kst.bewonersblad incl.verzendkst | | 5.000 |
| Communicatie: infobrieven bewoners | | 4.000 |
| Kosten woonruimteverdeling | | 25.500 |
| Kosten huurdersinspraak (HVB) | | 14.500 |
| Kantinekosten | | 3.000 |
| Contributie en abonnementen | | 17.000 |
| Contributie KWH | | 10.000 |
| Overige contributies | | 12.000 |
| Kosten externe controle en fiscale werkz.heden | | 83.000 |
| Overige advieskosten | | 52.000 |
| Kosten automatisering (NCCW-systeem) | | 110.000 |
| Kst. autom. ov. (E-archief, klantp., IBIS, FMP) | | 63.000 |
| Kosten visitatie | | 0 |
| Onderhoudskosten inventaris | | 2.500 |
| Taxatiekosten bezit t.b.v. brandverzekering | | 10.500 |
| Overige algemene kosten | | 13.500 |
| Onvoorzien totaal | | 15.500 |
| | Subtotaal E | 568.000 |
| <u>Totale kosten</u> | A+B+C+D+E | 1.736.000 |