

Algemene Ledenvergadering

Welkom!

Maandag 11 november 2019



AGENDA

- Notulen ALV dd. 25 april 2019
- Toelichting jaarplan en begroting
- Rechtsvorm
- Rondvraag



Brederode
wonen
Thuis in goed wonen

ALV 11 november 2019

Adviesgelegenheid

Jaarplan & begroting 2020

- Vertaling van ondernemingsplan
- Basis voor prestatieafspraken



Jaarplan Brederode Wonen 2020

- Betaalbaar
- Beschikbaar
- Duurzaam
- Dichtbij



Jaarplan Brederode Wonen 2020

Bereikbaar en betaalbaar

- omvang sociale voorraad tenminste gelijk
- doorstroming bevorderen
- passend toewijzen > aftoppen
- woonfraude bestrijden
- gematigd huurbeleid



Jaarplan Brederode Wonen 2020

Kwaliteit en duurzaamheid

- kwaliteit voorraad op peil houden
- energiebesparende maatregelen
- CO2 neutraal in 2050
- complexmatige verbetering



Jaarplan Brederode Wonen 2020

Leefbaarheid

- schoon, heel en veilig
- buurtcommissies
- WonenPlus abonnement
- preventie huurachterstanden



Begroting Brederode Wonen 2020

Jaarplan ->

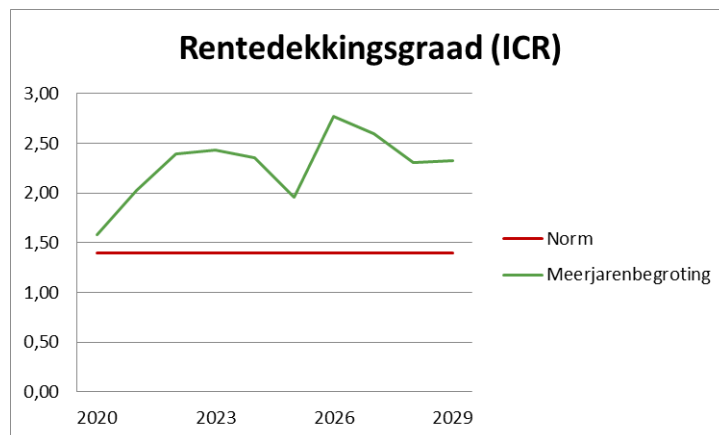
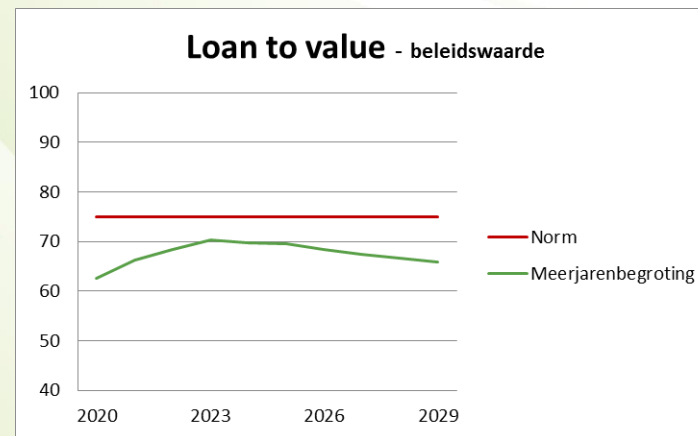
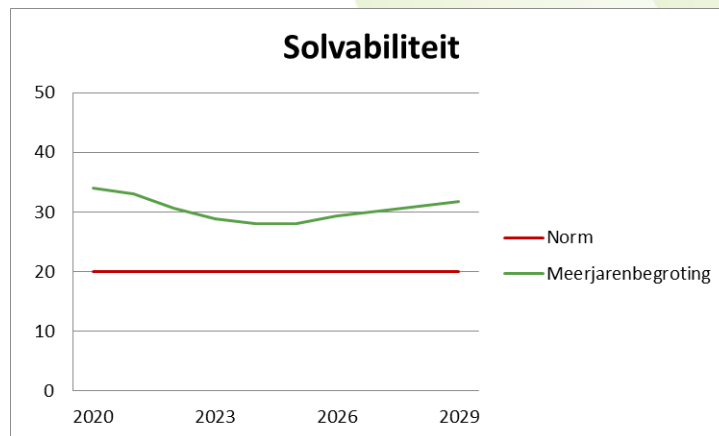
Activiteiten ->

€ ... € ... € ... ->

Begroting

Begroting Brederode Wonen 2020

Brederode Wonen voldoet aan alle financiële kaders:



Continuïteit
is verzekerd

Nieuwbouw

Brederode Wonen heeft de ambitie om haar woningvoorraad aan te vullen met nieuwbouw. De markt waarin wij actief zijn, laat nog steeds tekorten zien.

In 2020 is het volgende project ingerekend:

'De Witte Hond' in Vogelenzang

21 woningen met oplevering in 2020

Totale Stichtingskosten van € 4.400.000

Stichtingskosten per woning van € 210.000





Opbrengsten en kosten

Opbrengsten

- Huuropbrengsten € 11,1 mln.
- Opbrengsten servicecontracten € 0,3 mln.

Kosten

- Onderhoudslasten € 4,1 mln. -/-
- Overige bedrijfslasten € 4,8 mln. -/-
- Rentelasten € 1,4 mln. -/-

Overige posten

- Materiële vaste activa € 1,6 mln.
- Vennootschapsbelasting € 0,2 mln. -/-

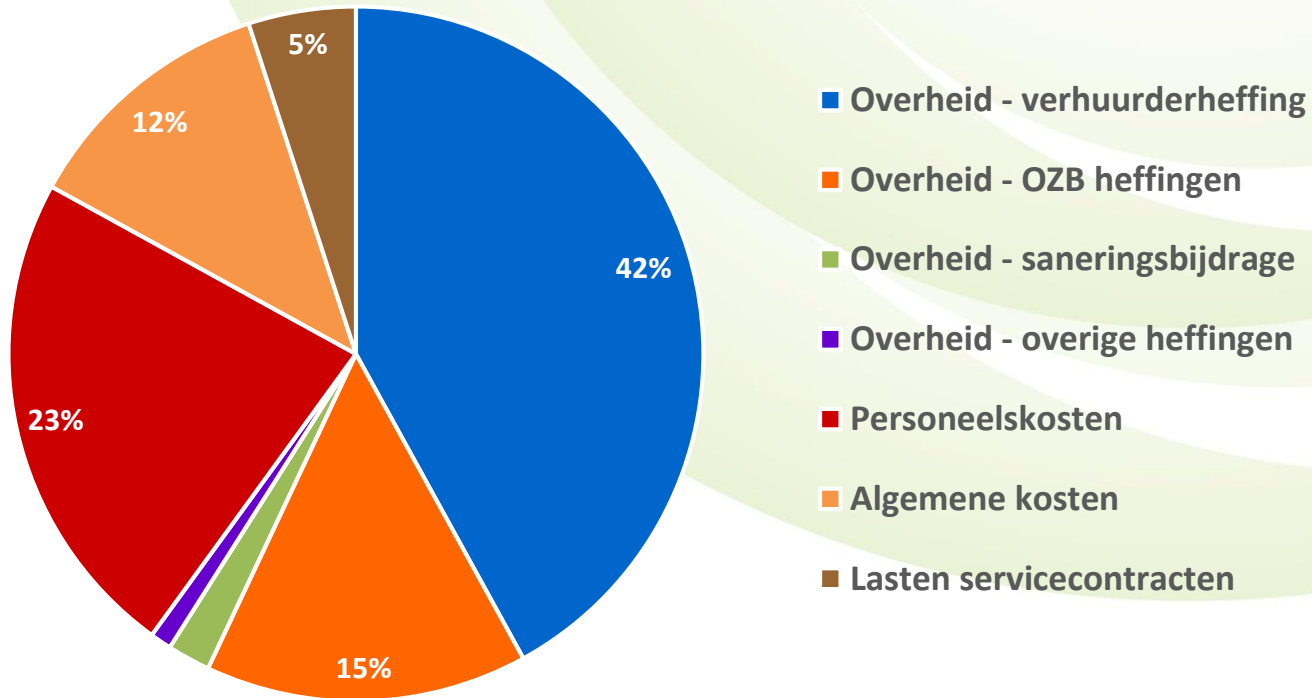
Jaarresultaat

€ 2,4 mln.

Overige bedrijfslasten

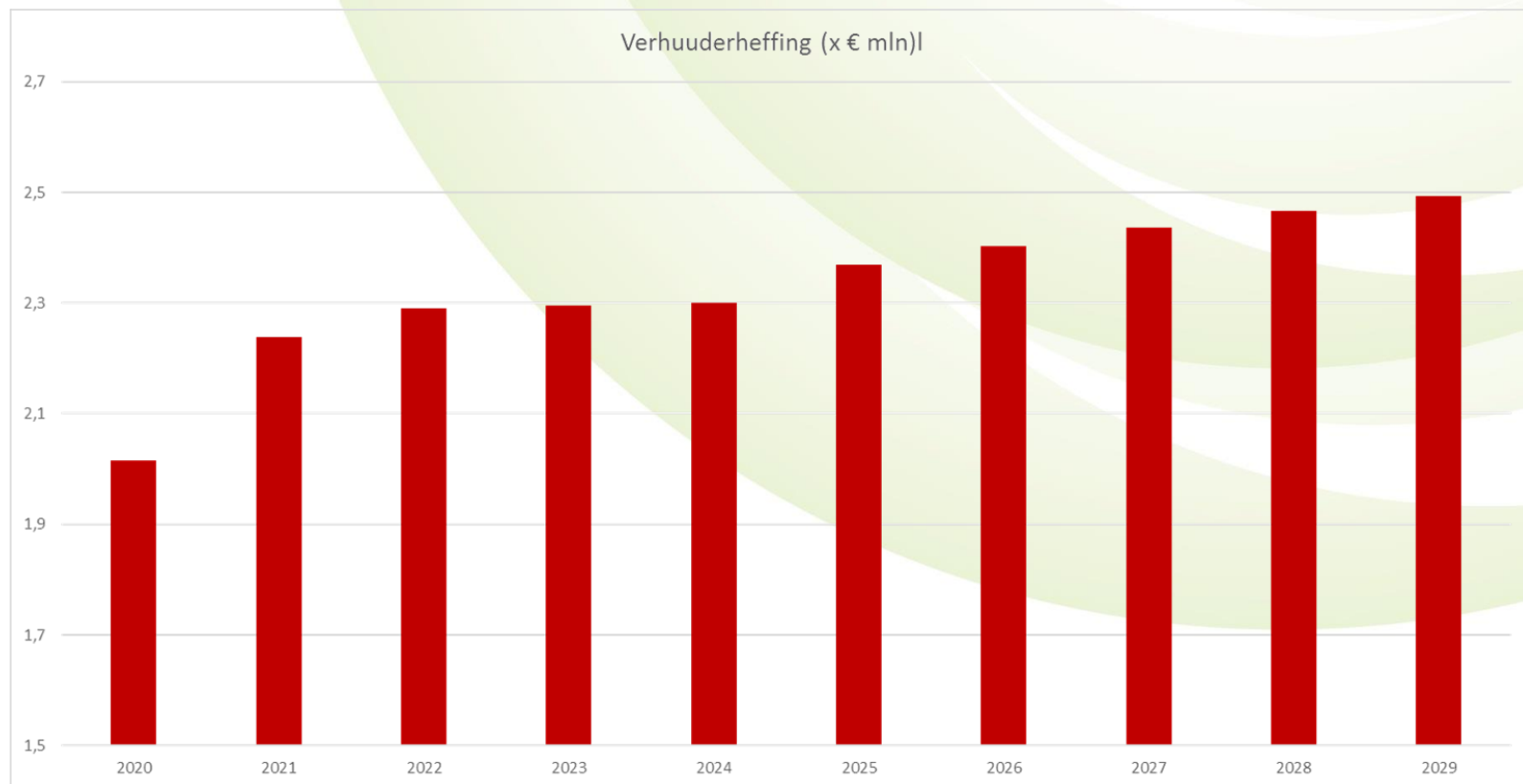
Procentueel zijn de bedrijfslasten als volgt verdeeld:

Overige bedrijfslasten



Verhuurderheffing

Verhuurderheffing neemt de komende jaren toe:





Rechtsvorm Brederode Wonen

Afwegingen vereniging – stichting

- praktische (Woningwet)
- inhoudelijke (Overlegwet)

Rechtsvorm Brederode Wonen

Positie huurdersvereniging HVB

- vertegenwoordigt de huurders
- heeft een verankerde positie
- ledenraadpleging



Brederode
wonen
Thuis in goed wonen

Rechtsvorm Brederode Wonen

Actualiteit

Sociale woningbouw krijgt geen lucht meer

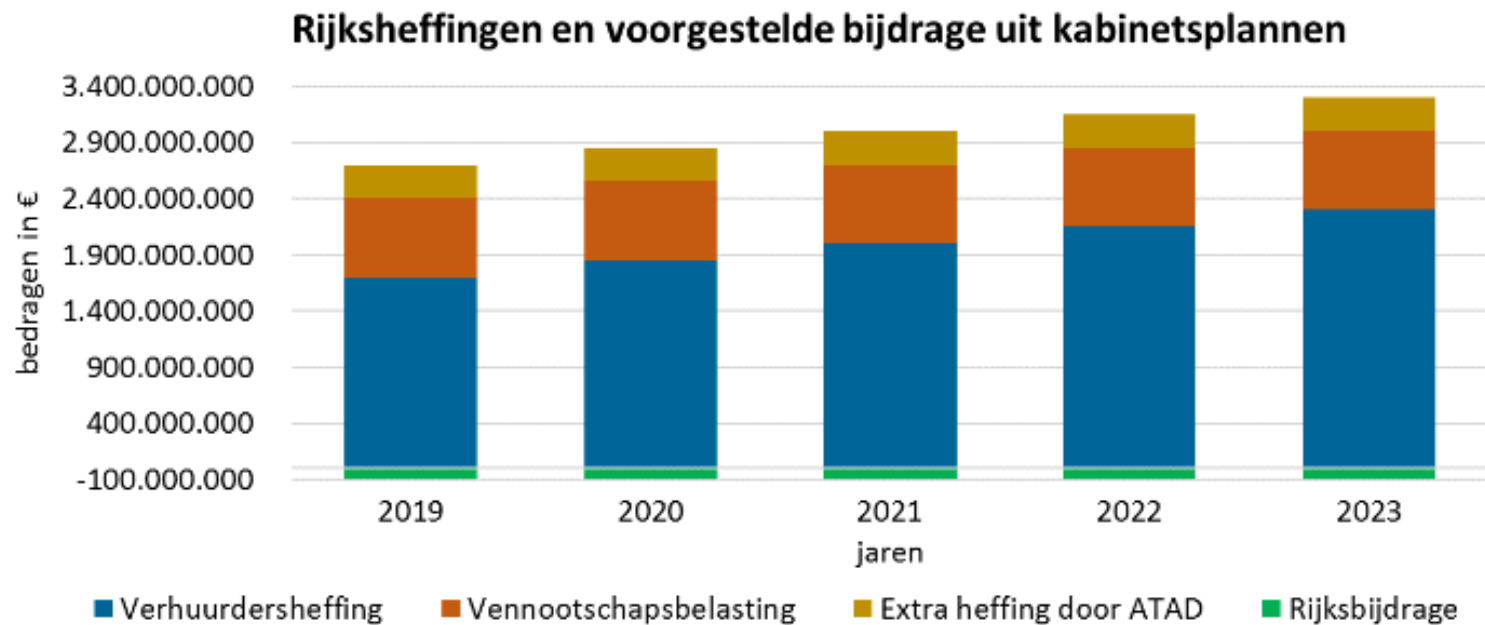
Wonen Via regels en afdrachten maakt het Rijk de sociale huursector, waarin eenderde van de Nederlanders woont, kapot, schrijven *corporatiebestuurders*.



Rechtsvorm Brederode Wonen

Actualiteit

40% sociale huur verdwijnt in algemene middelen



Rechtsvorm Brederode Wonen

Actualiteit

VASTGOED

Aedes: helft kleine woningcorporaties verdwijnt binnen nu en vijf jaar



Aedes, sectororganisatie van kleinere woningbouwcorporaties, vreest dat kleine corporaties binnen 5 jaar geen accountant meer kunnen vinden. Foto: Hollandse Hoogte

Zeker de helft van de kleinere sociale woningcorporaties verdwijnt binnen nu en vijf jaar door stijgende accountantskosten. Dat verwacht Paul Minke, financieel adviseur bij sectororganisatie Aedes. Het verdwijnen van deze

Volgen via mijn

Accountancy

Vastgoed

Wetgeving

Woningmarkt

Laatste nieuws

15:06
Renminbi weer te
van 7 per dollar

15:02
Hogere start Wall

15:00
Herenhuis met vc
tuin

14:51
Ook galeries zijn



Rechtsvorm Brederode Wonen

Situatie Brederode Wonen

- beperkte schaal
- groeiende administratieve druk
- afroming van middelen
- toenemende investeringsbehoefte
- huurprijzen onder druk
- brede kennis en kunde nodig

=> prioriteit blijft **betaalbaar wonen**

Rechtsvorm Brederode Wonen

Conclusie

- onze doelstelling, betaalbaar wonen, is nog niet in het geding
- de druk neemt toe
- schaalvergroting KAN noodzakelijk worden
- als dat nodig wordt, willen we zelf keuzes maken
- als we vereniging blijven valt er niets te kiezen

=> uit voorzorg: omzetting in stichting



Brederode
wonen
Thuis in goed wonen

ALV 11 november 2019

Rondvraag

Afsluiting