



**MEERJARENBEGROTING
2020-2029
ONDERBOUWING**

1. Algemeen

Verslaglegging

In het jaarplan 2020 en de financiële meerjarenbegroting 2020 tot en met 2029 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 FMP (financiële meerjaren prognose) van Ortec Finance. Alle aspecten van het huurbeleid, onderhoudsbeleid en verkoop zijn hierin geïntegreerd in samenhang met het geldende strategisch voorraadbeheer. Deze waardering is aangesloten op de waardering zoals uitgevoerd voor de goedgekeurde jaarrekening 2018.

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 2020 tot en met 2024. De tweede periode van vijf jaar vanaf 2025 geeft meer de tendens aan van de ontwikkeling van de financiële positie.

Rijksbegroting 2020: de belangrijkste plannen voor woningcorporaties

Het kabinet presenteerde dinsdag 17 september 2019 de Rijksbegroting voor 2020.

Onderstaand de belangrijkste belastingmaatregelen voor woningcorporaties:

- Het kabinet stelt twee miljard euro beschikbaar om de woningbouw te stimuleren. De helft hiervan (vier x 250 miljoen van 2020-2023) is bedoeld om betaalbare woningen te bouwen in schaarstegebieden. Daarnaast komt in de verhuurderheffing een structurele heffingsvermindering van 100 miljoen euro per jaar om betaalbare woningen te bouwen in regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is (10 coropregio's en overige woondealgebieden). De komende tien jaar gaat het om één miljard euro die flexibel over de tijd inzetbaar is. Om voor de voorgestelde heffingsvermindering in aanmerking te komen, dient de woning een huurprijs te hebben onder de laagste aftoppingsgrens in de huurtoeslag (607,46 euro in 2019). Verhuurders kunnen een vrijstelling krijgen van 25.000 euro per woning bij een minimale investering van 62.500 euro. De bouw moet starten op of na 1 januari 2020.
- Vrijstelling van de verhuurderheffing voor de bouw van tijdelijke woningen die tussen 2020 en 2024 worden gebouwd. De vrijstelling en de tijdelijkheid gelden voor maximaal vijftien jaar. Deze vrijstelling is mogelijk door vanaf 2024 een tariefsverhoging van 0,001 procent te rekenen (tot 2037)
- De verhuurderheffing neemt ondanks de korting van 100 miljoen toch toe, staat in de Miljoenennota. In 2020 nemen de ontvangsten uit de verhuurderheffing naar verwachting met negen procent toe. Voor 2023 is de verwachte opbrengst bijna twee miljard euro.
- Het tarief 2020 voor de vennootschapsbelasting blijft 25 procent (in plaats van de vorig jaar aangekondigde 22,55 procent). In 2021 verandert het tarief in 21,7 procent (in plaats van 20,5 procent)
- Vennootschappen die de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting in één keer vooruitbetalen in plaats van in termijnen, krijgen een korting, gebaseerd op de invorderingsrente, nu vier procent. Dit is veel hoger dan de marktrente, waardoor dit een voordelige regeling voor bedrijven is. De regeling wordt per 2021 afgeschaft en dat levert 160 miljoen euro per jaar op.
- De overdrachtsbelasting voor niet-woningen stijgt van zes naar zeven procent. Voor woningen blijft deze twee procent. Hiermee wil het kabinet de Klimaatwet bekostigen.

- Er komt een onderzoek naar een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor beleggers en een andere wijze van het belasten van huurinkomsten. Dit kan corporaties raken, al lijkt dat niet de bedoeling van deze differentiatie.

De plannen van het kabinet voor duurzaamheid zijn o.a.:

- Binnen de energiebelasting stijgt het tarief van aardgas en verlaagt het kabinet het tarief op elektra. De verhouding burgers-bedrijven verandert van 50-50 naar 33-67. Hierdoor daalt de belastingdruk voor huishoudens.
- Het Klimaatakkoord gaat 2020 in. Uitgangspunt daarbij is woonlastenneutraliteit voor kopers en huurders, waarbij de kosten voor verduurzaming niet hoger zijn dan kan worden terugverdiend aan energiebesparing
- De salderingsregeling voor zonnepanelen blijft tot 1 januari 2023, daarna volgt afbouw tot 2030.
- De ISDE (Investerings Subsidie Duurzame Energie) krijgt een verlenging met 100 miljoen per jaar. Daarnaast wordt de regeling uitgebreid, waardoor isolatie ook voor subsidie in aanmerking komt.

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 projecten ingerekend:

'De Witte Hond' in Vogelenzang	21 woningen met oplevering in 2020
Project in Bloemendaal	20 woningen met oplevering in 2022
Project in Velsbroek	15 woningen met oplevering in 2023
Project in Overveen	15 woningen met oplevering in 2024

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 2019' van 16 augustus 2019 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
2020	2,6	0,7	3,3	0,7
2021	1,5	0,5	2,0	0,5
2022	1,7	0,7	2,4	0,7
2023	1,9	0,4	2,3	0,4
2024	2,0	0,4	2,4	0,4
2025 e.v.	2,0			

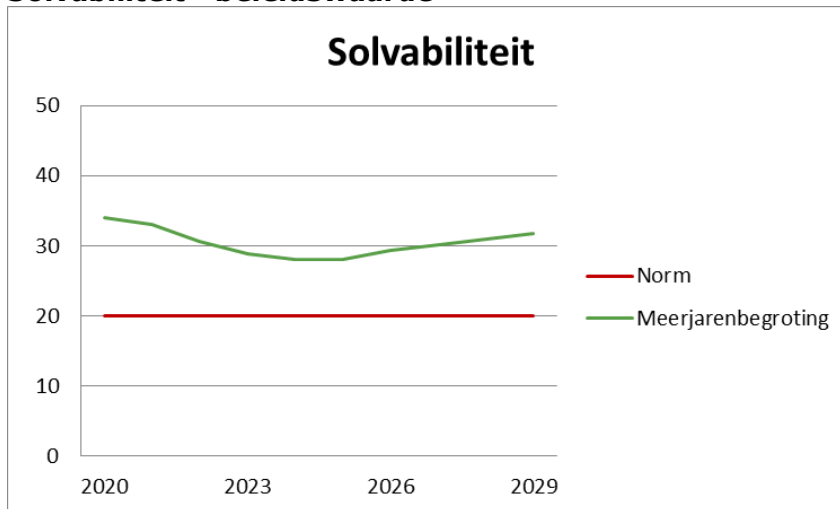
Tabel huurverhoging niet-DAEB *)

(in %)	Reguliere huurverhoging	Harmonisatie	Totaal	% boven inflatie
2020	3,0	-0,4	2,6	0,0
2021	2,0	-0,2	1,7	0,2
2022	2,1	-0,5	1,7	0,0
2023	2,3	-0,5	1,8	-0,1
2024	2,4	0,0	2,3	0,3
2025 e.v.	2,3			

*) Het niet-DAEB bezit omvat slechts 39 woningen. De harmonisatie kan negatief zijn door aftoppingen.

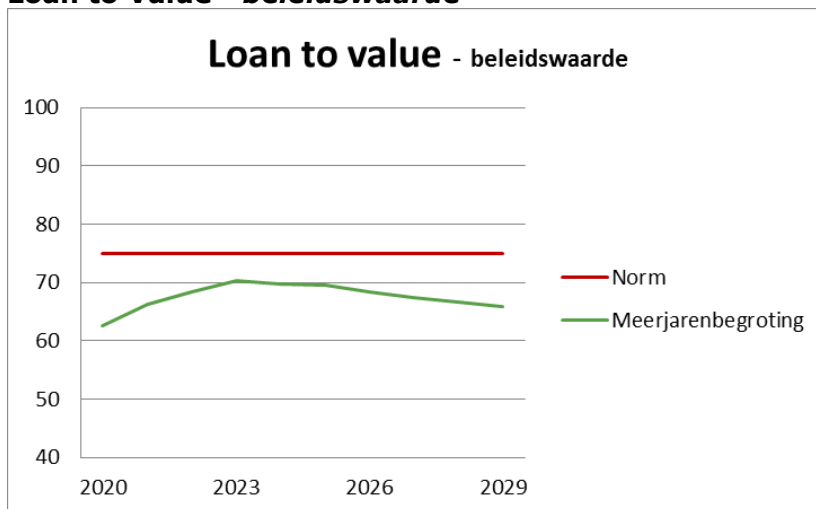
2. Dashboard

Solvabiliteit - *beleidswaarde*



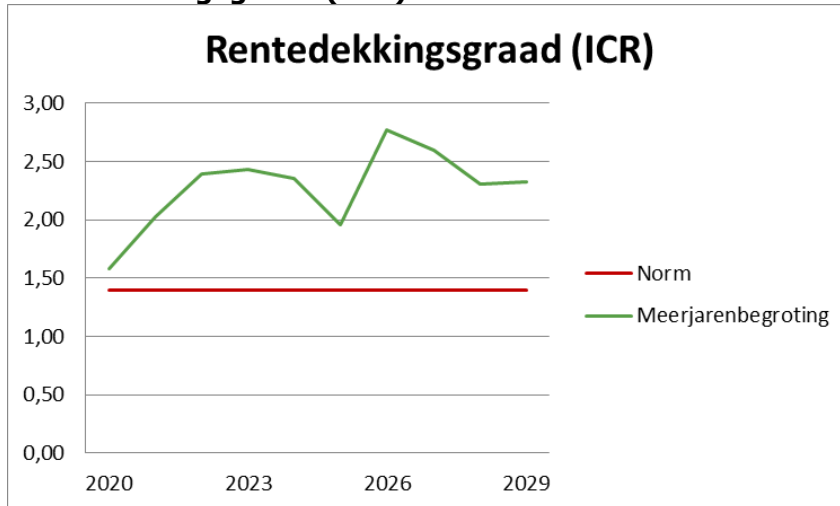
De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen van Brederode Wonen. Het geeft de financiële buffer weer voor het opvangen van eventuele financiële risico's en/of tegenvallers en de investeringscapaciteit. De Aw hanteert een ondergrens van minimaal 20% solvabiliteit op basis van *de beleidswaarde*. Het verloop van de solvabiliteit voldoet alle jaren aan de norm van minimaal 20%.

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 75% Loan to Value op basis van *de beleidswaarde*.

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.

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 2019'.

Tabel economische parameters

(in %)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	2,6	1,5	1,7	1,9	2,0	2,0	2,0
Looninflatie	2,5	2,3	2,3	2,4	2,5	2,5	2,5
Bouwkostenstijging	3,5	2,9	2,3	2,4	2,5	2,5	2,5
Leegwaardestijging	5,7	3,8	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 2029) 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 e.v.
10 jaar staat	0,40	0,60	1,10	1,50	1,90	2,55
Opslag geborgd	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Rente Geborgd (DAEB)	1,15	1,35	1,85	2,25	2,65	3,30

Nieuwbouw- en verbeterprojecten

Nieuwbouw

In de begroting zijn in totaal 71 nieuwbouwwoningen verdeeld over vier projecten ingerekend voor circa € 17,3 miljoen. Drie projecten zijn gesitueerd in de gemeente Bloemendaal en één in de gemeente Velsen, namelijk:

'De Witte Hond' in Vogelenzang	21 won. oplevering in 2020	€ 4.400.000
Project in Bloemendaal	20 won. oplevering in 2022	€ 5.000.000
Project in Velsbroek (Velsen)	15 won. oplevering in 2023	€ 3.900.000
Project in Overveen (Bloemendaal)	15 won. oplevering in 2024	€ 4.000.000

Verbeterprojecten

- Investing in woningverbeteringen: de jaarlijkse individuele woningverbeteringen zijn in 2020 begroot voor circa € 0,5 miljoen (30 woningen per jaar). In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de inschatting dat over de periode 2020 tot en met 2029 circa 300 woningen worden verbeterd voor totaal € 5,7 miljoen.
- Onderhoud bij woningverbeteringen: naast investering in woningverbeteringen is sprake van bijkomend onderhoud. Jaarlijks is (voor dezelfde bovengenoemde 30 woningen per jaar) hiervoor circa € 0,6 miljoen begroot. Over de periode 2020 tot en met 2029 betreft dit totaal € 5,8 miljoen.

- Daarnaast is wegens investering in projectmatige verbeteringen (projecten wegens duurzaamheid) in 2020 opgenomen:
 - o € 278.000 voor 17 rietgedekte woningen C.Schulzlaan;
 - o € 180.000 voor 11 woningen H.van de Graaflaan/Bloemendaalsestraatweg;
 - o € 49.000 voor 3 woningen Brouwerskolkweg;
 - o € 358.000 voor 22 woningen Leidsevaart en Graaf Florislaan.
 Over de periode 2020 tot en met 2029 is totaal aan € 14,7 miljoen wegens investeringen in duurzaamheid opgenomen.

- Onderhoud bij projectmatige verbeteringen: hier is eveneens sprake van bijkomend onderhoud. Voor 2020 betreft dit de volgende onderhoudsuitgaven:
 - o € 320.000 voor 17 rietgedekte woningen C. Schulzlaan;
 - o € 207.000 voor 11 woningen H. van de Graaflaan/Bloemendaalsestraatweg;
 - o € 56.000 voor 3 woningen Brouwerskolkweg;
 - o € 412.000 voor 22 woningen Leidsevaart en Graaf Florislaan.
 Over de periode 2020 tot en met 2029 is in totaal € 13,9 miljoen aan bijkomend onderhoud opgenomen.

Verkoopprogramma

Voor de prognosejaren 2020 tot en met 2029 is jaarlijks 1 woningverkoop ingerekend.

Saneringsheffing

In lijn met vorig jaar verzoekt WSW corporaties voor de jaren 2020 tot en met 2024 een bedrag hiervoor op te nemen dat is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden 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 2024 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.

Verhuurderheffing

Woningcorporaties moeten over hun bezit jaarlijks een verhuurderheffing betalen. Het tarief van de verhuurderheffing is voor 2019 vastgesteld op 0,561 procent van de WOZ-waarde. De heffingsgrondslag is beperkt tot maximaal € 270.000 per woning. Er is een vrijstellingsdrempel van 50 woningen. 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. Deze compensabele verliezen zijn, in combinatie met fiscaal hogere onderhoudslasten van woningverbeteringen en overige projectmatige verbeteringen, geheel benut, waardoor sinds het belastingjaar 2016 vennootschapsbelasting wordt 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 2020 tot en met 2025:

Tabel vennootschapsbelasting

(x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vennootschapsbelasting	241	248	306	324	340	205

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 2020**. 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 2020 zijn er geen leningen waarvoor een nieuwe rente moet worden overeengekomen. De eerst volgende renteconversie is in 2021.

Ad 2) Aanvullend renterisico is het herfinancieren van leningen die moeten worden afgelost en opnieuw moeten worden geherfinancierd. In 2020 zijn de totale aflossingsverplichtingen circa € 5,8 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 2020 deels worden gefinancierd uit eigen middelen (saldo operationele kasstromen en verkoopopbrengsten). In 2020 zullen een aantal nieuwe leningen worden aangetrokken.

Overzicht benodigde financiering 2020:

Financieringsbehoefte		2020
A) Bestedingsdoel		
Aflossingen		€ -5.801
Investerings		€ -5.416
Verbetering bestaand bezit		€ -1.380
Nieuwbouw huur		€ -4.000
Aankoop bezit		€ -
Investerings MVA ten dienste van exploitatie		€ -36
Totaal		€ -11.217
B) Financiering		
Saldo operationele kasstroom	€	819
Saldo verkopen	€	268
Saldo liquide middelen*	€	1.032
* (minus buffer)		
Totaal		€ 2.119
Saldo		€ -9.098
Benodigde financiering (A+B)		€ 9.098

Uit de tabel komt naar voren dat er voor circa € 9,1 miljoen aan nieuwe financiering dient te worden aangetrokken in 2020. De modaliteiten van de nieuwe financiering wordt in 2020 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 onvoorzien uitgaven. In 2019 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 2020 te financieren.

In 2020 zullen een aantal nieuwe (langlopende) leningen moeten worden aangetrokken van totaal circa € 9,1 miljoen voor de herfinanciering van de aflossingen en de investeringen. Uitgangspunt hierbij is het hanteren van een positief saldo liquide middelen van € 850.000 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 2020 is vastgesteld op € 45.249.000, uitgaande van de begroting van vorig jaar waarin een leningportefeuille per ultimo 2019 was geraamd van € 42.676.000. Dit betekent een toegestane uitbreiding van € 2.573.000.

Het daadwerkelijke saldo van de geborgde leningportefeuille per ultimo 2019 is echter € 42.647.000 *). Dit betekent een toegestane uitbreiding van € 2.602.000.

Er wordt in 2020 € 5.801.000 afgelost en € 9.098.000 is nodig aan nieuwe financiering, ofwel per saldo een uitbreiding van € 3.297.000.

De benodigde financieringsuitbreiding voor 2020 past hiermee niet binnen de toegestane uitbreiding van het borgingsplafond per ultimo 2020 welke is afgegeven op basis van de Begroting 2019. Ophoging van het borgingsplafond is nodig. Na goedkeuring en vaststelling van de Begroting 2020 en na indiening van de dPi 2020 zal een verzoek daartoe worden ingediend bij het WSW. Op grond van ervaring is onze verwachting dat het WSW op basis van de nieuwe investeringsgegevens het verzoek zal honoreren en het borgingsplafond op basis van de nieuwe begroting zal bijstellen.

*) Zie de balans in de bijlage: langlopende schulden € 43.942.000 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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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.

Mandaat

De Directeur-bestuurder vraagt door middel van de vaststelling van deze treasury paragraaf met betrekking tot 2020 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 2020 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-2020 voor een bedrag van maximaal € 9,1 miljoen, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2020 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 2020 tot en met 2024 geldt de ontwikkeling van de veronderstelde inflatie. Vanaf 2025 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 4,32 % in 2020 naar een niveau van 4,03 % in 2029; 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 € 4,1 miljoen per jaar in de vorige begroting naar circa € 4,7 miljoen in de huidige begroting. Van deze € 4,7 miljoen heeft gemiddeld € 2,0 miljoen per jaar te maken met onderhoud in woningverbeteringen (€ 0,6 miljoen) en onderhoud samenhangend met de duurzaamheidsprojecten (€ 1,4 miljoen).

Het tienjarig gemiddelde van de bedrijfslasten is toegenomen (€ 5,0 miljoen in de vorige begroting en € 5,4 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 sectorinstituten.

Het tienjarig gemiddelde van de rentelasten is in deze begroting € 1,2 miljoen, wat € 0,3 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 (vorige begroting: twee woningen voor gemiddeld € 0,8 miljoen per jaar).

De uitgaven voor woningverbeteringen (investeringsgedeelte) betreffen de noodzakelijke ingrepen in leegkomende woningen, die gerenoveerd moeten worden en bedragen gemiddeld € 0,6 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 viertal DAEB-projecten ingerekend (in totaal 71 woningen). Het totale investeringsvolume bedraagt rekening houdend met indexatie circa € 17,3 miljoen in de periode 2019 t/m 2024.

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. Deze eindaflossingen komen voor in 2020, 2021 en 2022.

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. Deze nieuwe leningen zijn voor onderstaande bedragen in de begroting opgenomen:

	Eindaflossingen	Nodig voor investeringen	Nieuwe leningen
2020	€ 3,7 miljoen	€ 5,4 miljoen	€ 9,1 miljoen
2021	€ 1,8 miljoen	€ 5,4 miljoen	€ 7,2 miljoen
2022	€ 2,0 miljoen	€ 6,7 miljoen	€ 8,7 miljoen
2023	-	€ 6,0 miljoen	€ 6,0 miljoen
2024	-	€ 3,8 miljoen	€ 3,8 miljoen
2025	-	€ 2,5 miljoen	€ 2,5 miljoen

De komende jaren zal worden bekeken of er verschuivingen plaatsvinden in bovengenoemde activiteiten en zal opnieuw een afweging worden gemaakt tussen eindaflossingen en nieuwe leningen.

Er vinden geen wijzigingen plaats in de huidige lening portefeuille, waarvan de contractuele aflossingen blijven doorgaan. Wegens nieuwbouw en projectmatige verbeteringen komen er in 2020 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 2023, rekening houdend met aflossingen en nieuwe leningen, naar een niveau van circa 70 % en vanaf 2024 is een lichte daling zichtbaar naar 66 % in 2029. De Loan to Value mag maximaal 75 % 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 2019 gaat het om 23 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 € 850.000 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 2019 is € 42,6 miljoen geborgd door het WSW en € 1,3 miljoen gegarandeerd door de gemeente Bloemendaal.

Voorzieningen

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

Verplichting Verkoop onder Voorwaarden

Deze verplichting (regel 11) geeft de intentie om terug te kopen weer van woningen die onder voorwaarden zijn verkocht onder de 'oude' Brederode Koopregeling. Deze verplichting hangt samen met de vordering op regel 2.

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 2,0% tot 3,3% voor de jaren 2020 t/m 2024, vanaf 2025 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 2020 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. Tevens is in het planmatig onderhoud rekening gehouden met een jaarlijks budget van € 57.000 voor projectmatig onderzoek.

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 (WOZ en waterschap) zijn 10 % hoger dan voorgaande begroting.

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 2024.

Verhuurderheffing

Deze heffing is een percentage van de WOZ-waarde (regel 22.8). In 2019 is het tarief verhoogd ten opzichte van voorgaand jaar en de heffingsgrondslag is beperkt tot maximaal € 270.000.

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. Dit is een nieuwe post (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 %)	2020	2021	2022	2023	2024
Obligo	0,035%	0,033%	0,028%	0,021%	0,025%

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. In eerste instantie dalen de rentelasten tussen 2020 en 2022, maar vanwege de (her)financiering van eindaflossingen, nieuwbouw en duurzaamheidsinvesteringen gaan deze rentelasten vanaf 2023 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. Tot slot

Belangrijke wijzigingen in de huidige begroting ten opzichte van de vorige begroting zijn:

- De te realiseren nieuwbouw Leidsevaart (21 woningen) en drie overige ingerekende nieuwbouwprojecten (totaal 50 woningen) geven 20 nieuwbouw woningen minder t.o.v. voorgaande begroting,
- De actualisatie van projectmatige verbeteringen en woningverbeteringen na mutatie veroorzaken jaarlijks voor ca. € 0,5 miljoen meer onderhoudslasten t.o.v. voorgaande begroting,
- Door toename van verhuurderheffing in samenhang met gestegen WOZ waarden en stijging van zakelijke lasten zijn de overige bedrijfslasten jaarlijks ca. € 0,4 miljoen hoger t.o.v. voorgaande begroting.
- Door ontwikkelingen op de kapitaalmarkt zijn de rentelasten jaarlijks € 0,4 miljoen lager t.o.v. voorgaande begroting.

De toenemende onderhoudskosten en de toename van de zakelijke lasten worden gecompenseerd door in verhouding lagere rentelasten. Dit resulteert in een positieve operationele kasstroom. Onze positieve bedrijfsresultaten leiden tot een toename van het eigen vermogen. Dit alles ondersteunt de voorgenomen aanpak voor nieuwbouw, duurzaamheid en verbetering.

Verzoek om goedkeuring aan de Raad van Commissarissen op grond van informatie uit de treasury paragraaf (hoofdstuk 4) in de Meerjarenbegroting 2020 - 2029



De Directeur-bestuurder vraagt voor onderstaande acties in 2020 goedkeuring aan de Raad van Commissarissen:



- het tijdelijk beleggen (middels spaarrekening) van overtollige middelen (middelen die niet voor lopende betalingen nodig zijn) in 2020 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-2020 voor een bedrag van maximaal € 9,1 miljoen, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2020 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. 28 oktober 2019



F.W. Mulder, voorzitter

Overzicht van belangrijkste uitkomsten in de meerjarenbegroting 2020 - 2029:

	= op of boven de norm																				
	= onder de minimumnorm																				
Solvabiliteit - beleidswaarde		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029										
<i>(eigen vermogen in relatie tot balanstotaal)</i>																					
- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)		20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0									
- uitkomst meerjarenbegroting		34,0	33,1	30,6	28,8	28,0	28,1	29,4	30,2	30,9	31,8										

	= onder de kritische grens																				
	= boven de kritische grens																				
Loan to Value - beleidswaarde		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029										
<i>(verhouding tussen vreemd vermogen (Loan) en waarde van alle activa (Value))</i>																					
- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)		75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0									
- uitkomst meerjarenbegroting		62,5	66,3	68,4	70,4	69,7	69,5	68,3	67,4	66,7	65,8										

	= op of boven de norm																				
	= onder de minimumnorm																				
Intrest dekkingsratio (ICR)		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029										
<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	1,40									
- uitkomst meerjarenbegroting		1,58	2,03	2,39	2,43	2,36	1,96	2,77	2,60	2,31	2,33										

	= onder de kritische grens																				
	= boven de kritische grens																				
Dekkingsratio - Marktwaaarde		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029										
<i>(verhouding tussen de Marktwaaarde 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	70,0									
- uitkomst meerjarenbegroting		16,7	17,6	18,7	19,6	19,7	19,6	19,1	18,7	18,4	18,1										

Brederode Wonen

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

ontwikkeling kasstromen meerjarenbegroting 2020 - 2029

Bijlage 2

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstromen											
<i>regelverwijzing</i>											
A	Kasstromen operationele activiteiten	A									
A 1	Ontvangsten	11.364	11.830	12.182	12.625	13.063	13.455	13.780	14.101	14.434	14.785
A 1.1	Huur	11.100	11.559	11.903	12.337	12.767	13.150	13.465	13.779	14.106	14.450
A 1.3	Overige bedrijfsopbrengsten	264	271	279	288	296	305	315	322	328	335
A 2	Uitgaven	-10.543	-10.646	-10.729	-11.082	-11.495	-12.307	-11.604	-12.153	-12.768	-13.088
A 2.1	Lasten onderhoud	-4.080	-4.155	-4.170	-4.436	-4.626	-5.529	-4.339	-4.869	-5.418	-5.615
A 2.2	Bedrijfslasten	-4.816	-5.090	-5.210	-5.244	-5.377	-5.375	-5.483	-5.587	-5.689	-5.789
A 2.3	Rentelasten	-1.406	-1.153	-1.043	-1.078	-1.152	-1.198	-1.226	-1.215	-1.269	-1.278
A 2.4	Vennootschapsbelasting	-241	-248	-306	-324	-340	-205	-556	-482	-392	-406
A 3	Mutaties balansposten	-2	-2	-2	0	0	0	0	0	0	0
B	Portfoliokasstromen	B									
B 1	Verkoop	268	287	297	300	306	312	319	325	331	338
B 2	Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B 2	Verbetering bestaand bezit	-1.380	-1.872	-2.108	-2.108	-1.978	-2.290	-2.096	-2.356	-2.203	-2.102
B 2.1	Woningverbeteringen	-515	-527	-539	-553	-567	-581	-595	-610	-626	-641
B 2.2	Projectmatige verbeteringen	-865	-1.345	-1.569	-1.555	-1.411	-1.709	-1.501	-1.746	-1.577	-1.461
B 3.1	Nieuwbouw huur	-4.000	-2.995	-4.198	-3.981	-1.890	0	0	0	0	0
B 3.2	Aankoop bezit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B 4	Investerings MVA ten dienste van exploitatie	-36	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-20	-29	-29
C	Financieringskasstromen (vreemd vermogen)	C									
C 1	Stortingen leningen o/g	9.098	7.245	8.707	5.979	3.774	2.459	1.280	1.804	1.967	1.890
C 2	Aflossingen leningen o/g	-5.801	-3.818	-4.117	-1.702	-1.751	-1.599	-1.648	-1.700	-1.734	-1.792
	Mutatie (toe- of afname) geldmiddelen	A+B+C	-1.032	0	0	0	0	0	0	0	0
			=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
	<i>Onderscheid huuropbrengsten in DAEB en niet-DAEB:</i>										
	Huur DAEB	10.620	11.069	11.405	11.830	12.249	12.620	12.922	13.223	13.538	13.867
	Huur niet-DAEB	480	490	498	507	518	530	543	556	568	583
A 1.1	Huur totaal	11.100	11.559	11.903	12.337	12.767	13.150	13.465	13.779	14.106	14.450
			=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
	<i>Onderscheid huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB in %:</i>										
	Huur DAEB	95,68%	95,76%	95,82%	95,89%	95,94%	95,97%	95,97%	95,96%	95,97%	95,97%
	Huur niet-DAEB (voor verlicht regime dient omzet niet-DAEB < 5,00 % te zijn)	4,32%	4,24%	4,18%	4,11%	4,06%	4,03%	4,03%	4,04%	4,03%	4,03%
	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 2019 - 2029

Bijlage 3

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Balans												
<i>regelverwijzing</i>												
Activa												
1	Materiële vaste activa	288.116	294.823	302.940	310.927	319.727	326.302	332.750	339.193	345.849	352.599	359.554
1.1	Onroerende zaken in exploitatie	286.682	294.340	299.479	308.409	317.185	325.931	332.409	338.879	345.561	352.328	359.296
1.2	Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie	950	0	2.995	2.079	2.137	0	0	0	0	0	0
1.3	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	484	483	466	439	405	371	341	314	288	271	258
2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.948	7.102	6.998	6.888	6.771	6.647	6.515	6.375	6.227	6.070	5.904
3	Overige vorderingen	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
	Vaste activa	295.125	301.986	309.999	317.876	326.559	333.010	339.326	345.629	352.137	358.730	365.519
4	Huurdebiteuren	40	41	43	44	46	47	49	50	51	52	54
5	Overige vorderingen	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
6	Overlopende activa	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
7	Liquide middelen	1.882	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
	Vlottende activa	1.957	926	928	929	931	932	934	935	936	937	939
	Totaal activa	297.082	302.912	310.927	318.805	327.490	333.942	340.260	346.564	353.073	359.667	366.458
Balans												
<i>regelverwijzing</i>												
Passiva												
8	Eigen vermogen	244.954	247.369	252.126	255.520	260.009	264.546	270.124	276.951	283.502	290.022	296.884
9	Leningen o/g nominaal	43.942	47.239	50.666	55.256	59.533	61.556	62.416	62.048	62.152	62.386	62.483
10	Voorzieningen	46	44	42	40	40	40	40	40	40	40	40
11	Verplichting Verkoop onder Voorwaarden	6.948	7.102	6.998	6.888	6.771	6.647	6.515	6.375	6.227	6.070	5.904
	Langlopende schulden	50.936	54.385	57.706	62.184	66.344	68.243	68.971	68.463	68.419	68.496	68.427
12	Schulden aan kredietinstellingen wegens rente leningen o/g	607	573	510	517	552	569	580	566	567	566	562
13	Schulden aan leveranciers	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
14	Belastingen en premies sociale verzekeringen	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
15	Overige schulden	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
16	Overlopende passiva	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	Kortlopende passiva	1.192	1.158	1.095	1.102	1.137	1.154	1.165	1.151	1.152	1.151	1.147
	Totaal passiva	297.082	302.912	310.927	318.805	327.490	333.942	340.260	346.564	353.073	359.667	366.458

Brederode Wonen

bedragen in euro's (x 1.000)

ontwikkeling resultatenrekening meerjarenbegroting 2020 - 2029

Bijlage 4

Resultatenrekening		ontwikkeling resultatenrekening meerjarenbegroting 2020 - 2029									
blauwe teksten en bedragen zijn onderverdelingen		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>regelverwijzing</i>											
17	Huuropbrengsten	11.101	11.561	11.904	12.339	12.769	13.151	13.466	13.780	14.107	14.450
17.1	Huurinkomsten	11.157	11.619	11.964	12.401	12.833	13.217	13.534	13.849	14.178	14.523
17.2	Huurderving	-56	-58	-60	-62	-64	-66	-68	-69	-71	-73
18	Resultaat verkoop (regel 18.1 + 18.2)	32	19	23	50	52	56	17	54	57	5
18.1	Verkoop regulier	268	287	296	300	306	312	319	325	332	338
	Verkoopopbrengst	275	294	304	308	314	320	327	333	340	347
	Verkoopkosten	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9
18.2	Marktwaarde van verkopen	-236	-268	-273	-250	-254	-256	-302	-271	-275	-333
19	Opbrengsten servicecontracten	264	271	279	288	296	305	315	322	328	335
Bedrijfsopbrengsten		11.397	11.851	12.206	12.677	13.117	13.512	13.798	14.156	14.492	14.790
20	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-37	-47	-57	-65	-64	-60	-57	-47	-45	-42
20.1	Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-37	-47	-57	-65	-64	-60	-57	-47	-45	-42
21	Onderhoudslasten	-4.080	-4.155	-4.170	-4.435	-4.627	-5.528	-4.338	-4.870	-5.419	-5.615
21.1	Klachtenonderhoud	-513	-525	-537	-550	-564	-577	-591	-606	-620	-636
21.2	Planmatig onderhoud	-1.339	-852	-573	-810	-1.117	-1.721	-1.587	-1.939	-1.982	-1.976
21.3	Contractonderhoud	-718	-734	-751	-769	-788	-807	-827	-847	-868	-889
21.4	Onderhoud uit duurzaamheid	-995	-1.517	-1.770	-1.753	-1.591	-1.842	-738	-868	-1.323	-1.473
21.5	Onderhoud uit woningverbeteringen	-515	-527	-539	-553	-567	-581	-595	-610	-626	-641
22	Overige bedrijfslasten	-4.816	-5.090	-5.210	-5.244	-5.378	-5.374	-5.483	-5.586	-5.689	-5.789
22.1	Personeelskosten	-1.099	-1.106	-1.132	-1.161	-1.190	-1.219	-1.250	-1.281	-1.313	-1.346
22.2	Algemene kosten	-526	-538	-551	-565	-579	-593	-608	-623	-639	-655
22.3	Belastingen	-700	-719	-736	-757	-778	-796	-812	-828	-844	-860
22.4	Verzekeringen	-47	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-54	-55
22.5	Leefbaarheid	-22	-23	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26
22.6	Lasten servicecontracten	-264	-271	-279	-288	-296	-305	-315	-322	-328	-335
22.7	Saneringsbijdrage	-111	-116	-119	-124	-128	0	0	0	0	0
22.8	Verhuurderheffing	-2.016	-2.238	-2.291	-2.249	-2.300	-2.369	-2.403	-2.436	-2.466	-2.493
22.9	Heffingsbijdrage Aw	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-18	-18	-19	-19
22.10	Obligoverplichting	-16	-17	-15	-12	-16	0	0	0	0	0
Bedrijfskosten		-8.933	-9.292	-9.437	-9.744	-10.069	-10.962	-9.878	-10.503	-11.153	-11.446
23	Bedrijfsresultaat	A 2.464	2.559	2.769	2.933	3.048	2.550	3.920	3.653	3.339	3.344
24	Rentelasten	-1.372	-1.090	-1.050	-1.113	-1.170	-1.208	-1.212	-1.217	-1.268	-1.275
25	Financieringsresultaat	B -1.372	-1.090	-1.050	-1.113	-1.170	-1.208	-1.212	-1.217	-1.268	-1.275
26	Waardeveranderingen materiële vaste activa	C 1.564	3.535	1.981	2.996	2.995	4.444	4.676	4.597	4.839	5.198
Resultaat voor belasting		A+B+C 2.656	5.004	3.700	4.816	4.873	5.786	7.384	7.033	6.910	7.267
27	Vennootschapsbelasting	-241	-248	-306	-324	-340	-205	-556	-482	-392	-406
28	Jaarresultaat	2.415	4.756	3.394	4.490	4.537	5.578	6.827	6.551	6.520	6.862
Mutatie eigen vermogen (controle)		2.415	4.756	3.394	4.490	4.537	5.578	6.827	6.551	6.520	6.862

Brederode Wonen - Personeelskosten en Algemene kosten			2020
Bedragen in euro's			
<u>Personeelskosten</u>			
Salarissen incl.ziekengeld			725.000
Inleenkrachten			10.000
Pensioenpremie			120.000
Sociale lasten			165.000
	Subtotaal A		1.020.000
Kosten uitzend-/oproepkracht			18.000
Opleidingskosten			18.000
Loopbaanontwikkelingsbudget			3.500
Vergoedingen			21.500
Overige personeelskosten			18.000
	Subtotaal B		79.000
		A + B	1.099.000
<u>Huisvestingskosten</u>			
Onderhoud kantoor			5.500
Gas, water en elektra			8.000
Belasting en assurantiepremie			3.500
Schoonmaakkosten			6.000
	Subtotaal C		23.000
<u>Kosten toezicht</u>			
Vergoeding Raad van Commissarissen			35.000
Kosten Raad van Commissarissen			14.000
Overige bestuurskosten			6.000
	Subtotaal D		55.000
<u>Algemene kosten</u>			
Portikosten			15.000
Telefoonkosten			8.000
Drukw.alg./kant.benodigdh./infomap huurders			5.000
Communicatie: drukwerk			3.000
Communicatie: kosten publiciteit/advertenties			6.000
Communicatie: kst.bewonersblad incl.verzendkst			5.000
Communicatie: infobrieven bewoners			3.000
Kosten woonruimteverdeling			25.000
Kosten Huurders Vereniging Brederode (HVB)			14.000
Kantinekosten			3.000
Contributie en abonnementen			16.500
Contributie KWH			8.000
Contributie/bijdrage Wonen plus Bldl. & Velsen			19.500
Kosten externe controle en fiscale werkz.heden			74.500
Overige advieskosten			50.000
Kosten automatisering (NCCW-systeem)			92.000
Automatisering overige (E-archieff, klantp., IBIS, FMP)			60.000
Onderhoudskosten inventaris			2.500
Taxatiekosten bezit t.b.v. brandverzekering			10.000
Overige algemene kosten			13.000
Onvoorzien totaal			15.000
	Subtotaal E		526.000
		A+B+C+D+E	1.625.000
<u>Totale kosten</u>			