

MEERJARENBEGROTING
2022-2031
ONDERBOUWING

1. Algemeen

Verslaglegging

In het jaarplan 2022 en de financiële meerjarenbegroting 2022 tot en met 2031 wordt zowel het DAEB bezit als het niet-DAEB bezit 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 2020.

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 2022 tot en met 2026. De tweede periode van vijf jaar vanaf 2027 geeft meer de tendens aan van de ontwikkeling van de financiële positie.

Rijksbegroting 2022: de belangrijkste plannen voor woningcorporaties

Het kabinet presenteerde dinsdag 21 september 2021 de Rijksbegroting voor 2022. Onderstaand de belangrijkste maatregelen voor woningcorporaties:

Verhuurderheffing:

- Het kabinet zal de huurbevriezing (die is doorgevoerd per 1 juli 2021) volledig compenseren. Het tarief voor de verhuurderheffing in 2022 zal daardoor 0,485% zijn (0,526% in 2021).
- De totale netto opbrengst wordt geraamd op € 1,46 miljard. Er wordt begroot dat er voor circa € 600 miljoen aan heffingsverminderingen zal worden gerealiseerd.
- Als er geen beleidswijzigingen plaatsvinden, zal het tarief voor 2023 worden vastgesteld op 0,459% en voor 2024 op 0,46%.
- De netto opbrengst wordt door het kabinet als volgt geraamd:

Bijlage miljoenennota	Netto verhuurderheffing * 1mln
2022	1460
2023	1220
2024	1734
2025	2335

- Voor 2021 wordt in de bijgestelde raming verwacht dat de netto opbrengst van de verhuurderheffing toeneemt van € 1,468 miljard tot € 1,88 miljard. Dat is een toename van € 412 miljoen. De reden hiervan wordt niet toegelicht. Dat komt waarschijnlijk door een hogere stijging van de WOZ dan geschat, en door het niet realiseren van heffingsverminderingen.

Vennootschapsbelasting

Het tarief van de vennootschapsbelasting wordt verhoogd van 25 % naar 25,8 %. In dit belastingplan zien we geen nieuwe regelingen die corporaties direct lijken te raken. Wel zien we een structurele VPB last van € 700 tot 900 miljoen per jaar voor corporaties.

Overdrachtsbelasting

De terugkoop van woningen die eerder zijn verkocht via verkoop onder voorwaarden (VOV) wordt vrijgesteld voor overdrachtsbelasting, mits de waarde in het economisch verkeer bij de eerdere verkrijging maximaal € 400.000 was en er een aanbiedingsplicht door de eerdere verkrijger was.

Door deze vrijstelling in de overdrachtsbelasting wordt voorkomen dat corporaties die VOV-woningen terugkopen, worden geconfronteerd met een heffing van 8%. Deze regeling levert een lastenverlichting op van € 36 miljoen per jaar. Dit bedrag komt voornamelijk bij woningcorporaties terecht.

Huurbeleid

Op het gebied van huur- en betaalbaarheidsbeleid geeft de begroting geen nieuwe voornemens. De huidige wet- en regelgeving blijft gelden (incl. de wetswijzigingen per 1 januari 2022).

De Wet eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing golden overigens alleen voor 2021. In de begroting voor 2022 wordt er vanuit gegaan dat de huren weer als gebruikelijk kunnen worden verhoogd.

Verduurzaming

Om de verduurzaming van woningen te versnellen trekt het kabinet ruim € 1,3 miljard uit, waarvan € 500 miljoen voor een nationaal isolatieprogramma om de 20% slechtst geïsoleerde huur- en koopwoningen versneld te isoleren en € 300 miljoen voor tegemoetkomingen bij de aanschaf van hybride warmtepompen.

Nieuwbouw

Om de bouwopgave van 900.000 woningen te realiseren in de periode tot 2030 zijn volgens het kabinet flinke investeringen nodig. Dit kabinet stelt de komende tien jaar jaarlijks € 100 miljoen beschikbaar om de woningbouw extra te stimuleren, niet voor de versnelling van al bestaande projecten.

Investeringsen

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

Opleverjaar	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Nieuwbouw huur	0	45	30	32	27	134

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/kwaliteits-verhouding. 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.

Per 1 januari 2022 treedt er een nieuwe regeling in werking, namelijk de maximering van WOZ punten in het woningwaarderingstelsel. De bedoeling is dat de punten die worden toegekend voor de WOZ waarde van een woning, maximaal 33% van het totale puntenaantal (tot 142 punten – grens sociale huursector) mag bedragen. Achterliggende gedachte is dat de huren hierdoor minder snel stijgen en meer woningen behouden blijven voor de sociale voorraad. Van de 1572 woningen zijn er 376 met meer dan 33% aan WOZ-punten ofwel deze regeling treft 24% van het totale bezit.

Dit betekent voor 376 woningen een lagere streefhuur bij mutatie bij gelijkblijvend beleid (77,5% van maximaal redelijk) en op basis van een mutatiegraad van 6% is het financiële effect (kasstroom) circa € 1.800,- per jaar.

In deze begroting is de streefhuur niet aangepast. Volgend jaar wordt opnieuw bekeken wat de effecten werkelijk zijn en of alsnog de streefhuur aangepast moet worden.

Tabel huurverhoging

Voor de begroting zijn de parameters aangehouden conform de 'Leidraad economische parameters dPi 2021' 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
2022	2,0	0,5	2,5	0,5
2023	1,7	0,3	2,0	0,3
2024	1,5	0,5	2,0	0,5
2025	1,5	0,5	2,0	0,5
2026	1,5	0,5	2,0	0,5
2027 e.v.	1,5			

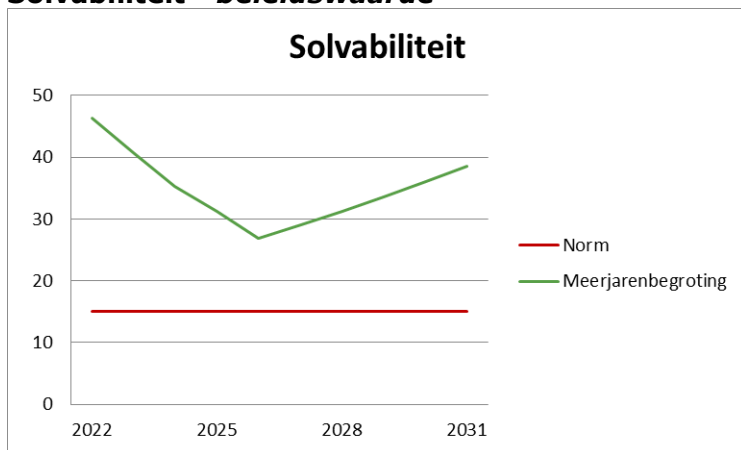
Tabel huurverhoging niet-DAEB

(in %)	Reguliere huurverhoging	Harmonisatie	Totaal	% boven inflatie
2022	3,0	0,7	3,7	1,7
2023	2,7	0,4	3,1	1,4
2024	2,5	0,6	3,1	1,6
2025	2,5	0,0	2,5	1,0
2026	2,5	1,2	3,7	2,2
2027 e.v.	2,5			

2. Dashboard

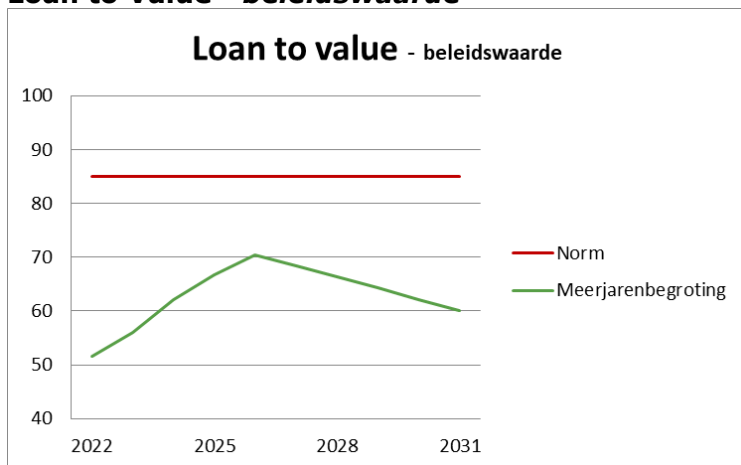
Hieronder is de weergave van de continuïteitsratio's Solvabiliteit, Loan to Value en Rentedekkingsgraad te zien. Tot en met 2026 is de invloed van de ingerekende nieuwbouwprojecten zichtbaar.

Solvabiliteit - *beleidswaarde*



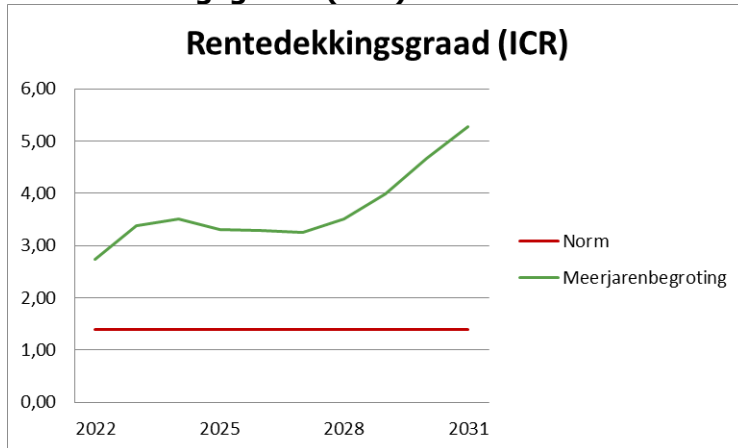
De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen van Brederode Wonen. Het geeft de financiële buffer weer voor het opvangen van eventuele financiële risico's en/of tegenvallers en de investeringscapaciteit. De Aw hanteert een ondergrens van minimaal 15% solvabiliteit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

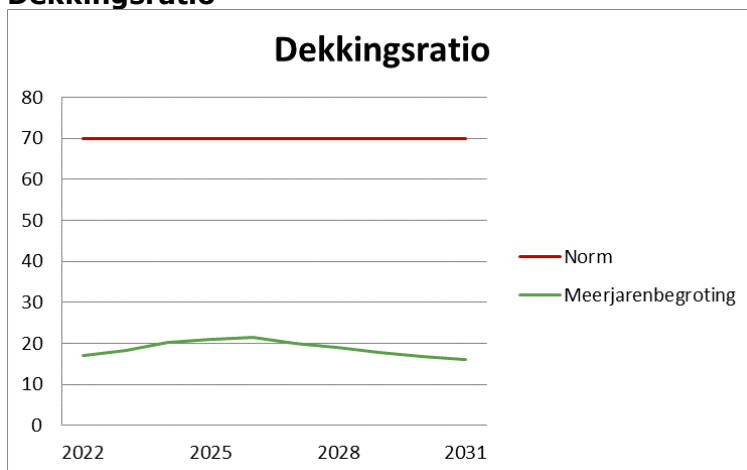
Rentedekkingsgraad (ICR)



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.

Onderstaand de presentatie van de discontinuïteitsratio Dekkingsratio.

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 juli 2021 zijn gepubliceerd in het document 'Leidraad economische parameters dPi 2021'.

Tabel economische parameters

(in %)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	2,0	1,7	1,5	1,5	1,5	1,5	2,0
Looninflatie	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	2,5
Bouwkostenstijging	3,5	3,0	1,9	1,9	1,9	2,1	2,5
Leegwaardestijging	10,8	3,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Renteverwachting

WSW en Aw hebben een renteverwachting opgesteld die 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. 2022 t/m 2031) wordt dus een zeer geleidelijke stijging van de 10-jaars rente voorzien. Op basis hiervan hebben wij de volgende parameters gehanteerd:

Tabel renteverwachtingen

(in %)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
10 jaar staat	-0,10	0,00	0,10	0,20	0,20	0,30
Opslag geborgd	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Rente Geborgd (DAEB)	0,65	0,75	0,85	0,95	0,95	1,05

Nieuwbouw- en verbeterprojecten

Nieuwbouw

In de begroting zijn in totaal 134 nieuwbouwwoningen verdeeld over vijf projecten ingerekend voor circa € 34,6 miljoen (na indexatie):

Tabel investeringen nieuwbouw huur

Project	Gemeente	Aantal	Opleverjaar
Missiehuis	Velsen	23	2023
Dennenheuvel	Bloemendaal	22	2023
Hofgeesterweg	Velsen	30	2024
Onderzoekslocatie I	Bloemendaal	32	2025
Onderzoekslocatie II	Bloemendaal	27	2026

Verbeterprojecten

- Investering in woningverbeteringen: de jaarlijkse individuele woningverbeteringen zijn in 2022 begroot voor circa € 225.000 (ca. 30 woningen per jaar). In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de inschatting dat over de periode 2022 tot en met 2031 circa 300 woningen worden verbeterd voor totaal € 2,5 miljoen.
- Onderhoud bij woningverbeteringen: naast investering in woningverbeteringen is sprake van bijkomend onderhoud. Jaarlijks is (voor dezelfde bovengenoemde 30 woningen per jaar) hiervoor circa € 1.275.000 begroot. Over de periode 2022 tot en met 2031 betreft dit totaal € 12,6 miljoen.
- Wegens investering in een projectmatige verbetering (project wegens duurzaamheid) is in 2022 circa € 303.000 opgenomen en € 194.000 voor overige investeringen. Over de periode 2022 en 2023 is totaal aan € 0,8 miljoen wegens investeringen opgenomen.

- Onderhoud bij projectmatige verbeteringen: hier is eveneens sprake van bijkomend onderhoud. Voor 2022 betreft dit voor circa € 390.000. Over de periode 2022 en 2023 is in totaal € 0,7 miljoen aan bijkomend onderhoud opgenomen.

Duurzaamheid

Resumerend komt duurzaamheid voor zowel bij investeringen als in het onderhoud.

Tabel activiteiten in duurzaamheid

(x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026
Vanuit investeringen woningverbeteringen	225	229	234	238	243
Vanuit onderhoud woningverbeteringen	1.275	1.299	1.322	1.349	1.378
Vanuit investeringen projectmatige verbeteringen	303	308			
Vanuit onderhoud projectmatige verbeteringen	390	339			
Totale duurzaamheidsactiviteiten	2.193	2.175	1.556	1.587	1.621

Verkoopprogramma

Voor de prognosejaren 2022 tot en met 2031 is jaarlijks rekening gehouden met de mogelijkheid tot verkoop van 1 woning.

Verhuurderheffing

Woningcorporaties moeten over hun bezit jaarlijks een verhuurderheffing betalen. Er is in de meerjarenbegroting geen rekening gehouden met de matigingseffecten van Prinsjesdag van september j.l. In een apart scenario op bijlage 6 wordt dit matigingseffect weergegeven.

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. Ook over het belastingjaar 2018 is deze afwaardering ingerekend (voor de nieuwbouw aan de Leidsevaart in Vogelenzang), de aangifte vennootschapsbelasting over dit jaar moet nog door de belastingdienst worden afgehandeld. Tot en met het boekjaar 2017 zijn de aangiften vennootschapsbelasting definitief geregeld. In overleg met fiscale adviseurs wordt de taxplanning regelmatig nagegaan, rekening houdend met effecten van de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive). In de tabel hieronder is de lastenontwikkeling te zien van de vennootschapsbelasting over 2022 tot en met 2026:

Tabel vennootschapsbelasting

(x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026
Vennootschapsbelasting	-442	-288	-571	-625	-692

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 2022**. 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 2022 komt geen renteconversie voor.

Ad 2) Aanvullend renterisico is het herfinancieren van leningen die moeten worden afgelost en opnieuw moeten worden gefinancierd. In 2022 zijn de totale aflossingsverplichtingen circa € 4,1 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 2022 deels worden gefinancierd uit eigen middelen (saldo operationele kasstromen en verkoopopbrengsten). In 2022 zullen een aantal nieuwe leningen worden aangetrokken.

Overzicht benodigde financiering 2022:

Financieringsbehoefte		2022
A) Bestedingsdoel		
Aflossingen	€	-4.125
Investerings	€	-5.663
Verbetering bestaand bezit	€	-722
Nieuwbouw huur	€	-4.825
Aankoop bezit	€	-
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	€	-116
Totaal	€	-9.788
B) Financiering		
Saldo operationele kasstroom	€	1.549
Saldo verkopen	€	304
Saldo liquide middelen*	€	29
* (minus buffer van € 1,0 mln)		
Totaal	€	1.882
Saldo	€	-7.904
Benodigde financiering (A+B)		€ 7.904

Uit de tabel komt naar voren dat er voor circa € 7,9 miljoen aan nieuwe financiering dient te worden aangetrokken in 2022. De modaliteiten van de nieuwe financiering wordt in 2022 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 2021 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 2022 te financieren. In 2022 zullen een aantal nieuwe (langlopende) leningen moeten worden aangetrokken van totaal circa € 7,9 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 2022 is vastgesteld op € 57.097.000. De benodigde financieringsuitbreiding voor 2022 past binnen het borgingsplafond per ultimo 2022 aangezien de stand per ultimo 2022 uitkomt op € 47.548.000.

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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 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-2022 voor een bedrag van maximaal € 7.904.000, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2022 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 2022 tot en met 2026 geldt de ontwikkeling van de veronderstelde inflatie. Vanaf 2027 is de ontwikkeling van huurwoningen DAEB een vast percentage van 1,5 %.

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 € 33 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 fluctueert van 4,53 % in 2022 naar een maximum niveau van 4,56 % in 2031; kijkend naar deze omzetverhouding blijft het verlicht regime mogelijk.

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

De onderhoudslasten zijn aangepast vanwege een toename van onderhoud wegens woningverbeteringen, een actualisatie van het planmatig onderhoud en een afname van uit te voeren duurzaamheidsingrepen. Het resultaat is dat het tienjarig gemiddelde onderhoud op totaalniveau daalt van circa € 5,0 miljoen per jaar in de vorige begroting naar circa € 4,5 miljoen in de huidige begroting.

Het tienjarig gemiddelde van de bedrijfslasten is afgenomen (€ 5,5 miljoen in de vorige begroting en € 5,4 miljoen in deze begroting). Een klein effect van de daling is het niet meer verplicht inrekenen van de saneringsheffing (al een aantal jaren niet meer geheven, betrof ca. 1 % van de huur als jaarlast).

Er wordt continu gekeken waar efficiëncy kan worden toegepast. In de praktijk echter worden zulke bezuinigingen vaak teniet gedaan door heffingen en/of wijziging van organisatorische en administratieve eisen van overheid en sectorinstituten.

Het tienjarig gemiddelde van de rentelasten is in deze begroting € 0,8 miljoen, wat € 0,2 miljoen lager is dan in de vorige begroting.

Een nieuwe post in deze begroting betreft de Mutatie Agio Vestia lening. Deze lening is in 2021 ontstaan. Het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde van deze lening wordt agio genoemd; deze agio wordt jaarlijks afgebouwd gedurende de looptijd (40 jaar) van de lening.

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 € 0,4 miljoen per jaar; hetzelfde als de begroting van voorgaand jaar.

De uitgaven voor woningverbeteringen (investeringsgedeelte) betreffen de noodzakelijke ingrepen in leegkomende woningen, die gerenoveerd moeten worden en bedragen gemiddeld € 0,2 miljoen per jaar. Een daling van € 0,6 miljoen ten opzichte van de vorige begroting.

De uitgaven voor projectmatige verbeteringen (investeringsgedeelte) zijn de energetische aanpassingen voor het duurzaam maken van het bezit worden na 2023 niet meer begroot.

De nieuwbouw is, zoals eerder beschreven, voor vijf DAEB-projecten ingerekend (in totaal 134 woningen). Het totale investeringsvolume bedraagt rekening houdend met indexatie circa € 34,6 miljoen in de periode 2022 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 2022 t/m 2026 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 70,5 %. Daarna zakt dit kengetal in 2031 naar circa 60,1 %. 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 afschrijvingslasten zijn weergegeven onder de resultatenrekening (regel 21).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (de oude Brederode Koopregeling)

Zowel uit sociaal als commercieel vastgoed zijn tot 2015 woningen onder voorwaarden (regel 2) verkocht onder de oude Brederode Koopregeling (wordt niet meer toegepast) en 'on balance' tegen verkoopopbrengst opgenomen. Eind 2021 gaat het om 21 woningen.

Overige vorderingen

Is (regel 3) de vordering vanwege de (nieuwe) Brederode Koopregeling, die sinds 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 en worden uitgezet bij de Bank Nederlandse Gemeenten en Rabobank. Het tegoed van € 1.000.000 is gelijk aan het toelaatbaar volume (WSW) van één maand huuropbrengst.

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

Per ultimo 2021 is € 43.462.000 geborgd door het WSW en € 460.000 gegarandeerd door de gemeente Bloemendaal (totaal ultimo 2021 op regel 9: € 43.922.000).

Voorzieningen

Dit (regel 10) is opgebouwd uit een fiscale passieve latentie ad € 41.000.

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.

Agio Vestia lening

Een nieuwe post (regel 12) in deze begroting betreft de Agio Vestia lening. Deze lening is in 2021 ontstaan. Het verschil tussen marktwaarde en nominale waarde van deze lening is de agio; deze agio wordt jaarlijks afgebouwd gedurende de looptijd (40 jaar) van de lening en laat op de balans een aflopende reeks zien. De afbouw van het agio is een last in de resultatenrekening (regel 27).

Kortlopende passiva

De posten vallend onder kortlopende passiva (regel 13 tot en met 17) zijn niet van grote invloed op de begroting.

7. Toelichting op ontwikkeling resultatenrekening (bijlage 4)

Huuropbrengsten

De huurontwikkeling (regel 18) gaat uit van een DAEB huurstijging inclusief harmonisatie variërend van 2,5 % tot 2,0 % voor de jaren 2022 t/m 2026, vanaf 2027 is de stijging 1,5 %. Voor de huurderiving als gevolg van leegstand is gerekend met 0,5 %.

Resultaat verkoop

In het resultaat verkoop (regel 19) worden de verkopen geprojecteerd. Vanaf 2022 en verder is een schatting gemaakt van 1 woningverkoop per jaar.

Opbrengsten servicecontracten

Dit zijn de vergoedingen wegens leveringen en diensten ofwel servicekosten (regel 20).

Afschrijvingen MVA ten dienste van de exploitatie

Betreft de lineaire afschrijving op het kantoor en de kantoorinventaris (regel 21).

Onderhoudslasten

Het onderhoud (regel 22) is samengesteld uit onderhoud wegens reparatieverzoeken, planmatig onderhoud, contractonderhoud, onderhoud uit duurzaamheidsingrepen en onderhoud uit woningverbeteringen.

Overige bedrijfslasten

Personeelskosten (regel 23.1)

Deze kosten worden gespecificeerd in bijlage 5 van dit rapport.

Algemene kosten (regel 23.2)

Deze kosten worden eveneens gespecificeerd in bijlage 5.

Belastingen (regel 23.3) en *Verzekeringen* (regel 23.4)

De ingerekende belastingen betreffen WOZ en waterschapslasten.

Leefbaarheid

De prognose (regel 23.5) is op basis van realisaties van afgelopen jaren.

Lasten servicecontracten

Deze post (regel 23.6) hangt samen met de eerdergenoemde vergoedingen wegens leveringen en diensten.

Verhuurderheffing

Deze heffing is een percentage van de WOZ-waarde (regel 23.7). In 2022 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 23.8). 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 23.9). 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 %)	2022	2023	2024	2025	2026
Obligo	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%

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 (regel 25).

Mutatie Agio Vestia lening

Het verschil tussen marktwaarde en nominale waarde van deze lening is de agio; deze agio wordt jaarlijks afgebouwd gedurende de looptijd (40 jaar) van de lening; de afbouw van het agio is een last in de resultatenrekening (regel 27).

Waardeveranderingen materiële vaste activa

Betreft de mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat (regel 28).

Vennootschapsbelasting

Vanwege voorschotheffing door de belastingdienst zal de vennootschapsbelasting grotendeels in het jaar waar het betrekking op heeft betaald worden (regel 29). 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 2022 - 2031

De Directeur-bestuurder vraagt voor onderstaande acties in 2022 goedkeuring aan de Raad van Commissarissen:

- het tijdelijk beleggen (middels spaarrekening) van overtollige middelen (middelen die niet voor lopende betalingen nodig zijn) in 2022 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-2022 voor een bedrag van maximaal € 7.904.000, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2022 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. 13 december 2021

drs. F.W. Mulder, voorzitter

Overzicht van belangrijkste uitkomsten in de meerjarenbegroting 2022 - 2031:

= op of boven de norm

= onder de minimumnorm

Solvabiliteit - beleidswaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
(eigen vermogen in relatie tot balanstotaal)										
- 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	46,4	40,8	35,3	31,2	26,9	29,0	31,2	33,6	36,1	38,6

	= onder de kritische grens									
	= boven de kritische grens									
Loan to Value - beleidswaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<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	51,6	56,1	62,2	66,8	70,5	68,4	66,4	64,3	62,1	60,1

= op of boven de norm

= onder de minimumnorm

Intrest dekkingsratio (ICR)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
(hoeveel blijft er over voor investeringen na aftrek van de rentelasten)										
- 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	2,73	3,38	3,52	3,31	3,29	3,25	3,51	3,99	4,67	5,27

= onder de kritische grens

= boven de kritische grens

Dekkingsratio - Marktwaaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
(verhouding tussen de Marktwaaarde en het schuldrestant van de leningen)										
- 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	17,1	18,4	20,2	21,1	21,5	20,1	18,9	17,8	16,8	16,0

Brederode Wonen

bedragen in euro's (x 1.000)

blauwe teksten en bedragen zijn onderverdelingen

Ontwikkeling kasstromen meerjarenbegroting 2022 - 2031

Bijlage 2

Kasstromen

			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>regelverwijzing</i>												
A	Kasstromen operationele activiteiten	A	1.549	1.974	2.031	1.920	1.940	1.944	2.040	2.258	2.567	2.734
A 1	Ontvangsten		11.606	12.005	12.469	12.919	13.433	13.866	14.172	14.517	14.877	15.245
A 1.1	Huur		11.328	11.720	12.177	12.619	13.125	13.551	13.851	14.190	14.543	14.905
A 1.3	Overige bedrijfsopbrengsten		278	285	292	300	308	315	321	327	334	340
A 2	Uitgaven		-10.057	-10.031	-10.438	-10.999	-11.493	-11.922	-12.132	-12.259	-12.310	-12.511
A 2.1	Lasten onderhoud		-3.806	-3.921	-3.915	-4.287	-4.531	-4.835	-4.957	-4.990	-4.956	-5.003
A 2.2	Bedrijfslasten		-4.912	-4.992	-5.146	-5.257	-5.423	-5.471	-5.563	-5.663	-5.768	-5.994
A 2.3	Rentelasten		-897	-830	-806	-830	-847	-859	-802	-740	-674	-602
A 2.4	Vennootschapsbelasting		-442	-288	-571	-625	-692	-757	-810	-866	-912	-912
A 3	Mutaties balansposten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	Portfoliokasstromen	B	-5.359	-7.548	-8.450	-7.610	-6.707	61	73	64	64	67
B 1	Verkoop		304	335	344	354	371	370	388	386	392	402
B 2	Sloop		0	0	-319	-108	0	0	0	0	0	0
B 2	Verbetering bestaand bezit		-722	-537	-234	-238	-243	-249	-255	-262	-268	-275
B 2.1	Woningverbeteringen		-225	-229	-234	-238	-243	-249	-255	-262	-268	-275
B 2.2	Projectmatige verbeteringen		-497	-308	0	0	0	0	0	0	0	0
B 3.1	Nieuwbouw huur		-4.825	-7.286	-8.181	-7.558	-6.775	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		-116	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
C	Financieringskasstromen (vreemd vermogen)	C	3.779	5.575	6.417	5.692	4.768	-1.711	-1.761	-1.814	-1.870	-1.725
C 1	Stortingen leningen o/g		7.904	7.284	8.186	7.306	6.429	0	0	0	0	0
C 2	Aflossingen leningen o/g		-4.125	-1.709	-1.769	-1.614	-1.661	-1.711	-1.761	-1.814	-1.870	-1.725
Mutatie (toe- of afname) geldmiddelen			-29	0	0	0	0	292	351	508	762	1.076
<i>Onderscheid huuropbrengsten in DAEB en niet-DAEB:</i>												
	Huur DAEB		10.815	11.189	11.628	12.057	12.545	12.955	13.238	13.554	13.886	14.226
	Huur niet-DAEB		513	531	547	563	580	596	613	636	658	680
A 1.1	Huur totaal		11.328	11.720	12.177	12.619	13.125	13.551	13.851	14.190	14.543	14.905
<i>Onderscheid huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB in %:</i>												
	Huur DAEB		95,47%	95,47%	95,49%	95,55%	95,58%	95,60%	95,57%	95,52%	95,48%	95,44%
	Huur niet-DAEB (voor verlicht regime dient omzet niet-DAEB < 5,00 % te zijn)		4,53%	4,53%	4,49%	4,46%	4,42%	4,40%	4,43%	4,48%	4,52%	4,56%
	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 2021 - 2031

Bijlage 3

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Balans												
<i>regelverwijzing</i>												
Activa												
1	Materiële vaste activa	296.079	305.816	314.343	320.775	330.578	339.081	345.634	352.319	359.142	366.104	373.193
1.1	Onroerende zaken in exploitatie	295.541	300.407	312.282	318.766	328.554	338.617	345.197	351.897	358.733	365.703	372.803
1.2	Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	4.825	1.501	1.480	1.525	0	0	0	0	0	0
1.3	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	538	584	560	529	499	464	437	422	409	401	390
2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.078	7.078	7.059	7.020	6.958	6.871	6.757	6.612	6.434	6.219	5.965
3	Overige vorderingen	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Vaste activa	303.218	312.955	321.463	327.856	337.597	346.013	352.452	358.992	365.637	372.384	379.219
4	Huurdebiteuren	23	23	24	25	25	26	27	28	29	29	30
5	Overige vorderingen	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
6	Overlopende activa	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
7	Liquide middelen	1.029	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.292	1.643	2.150	2.912	3.989
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Viottende activa	1.074	1.045	1.046	1.047	1.047	1.048	1.341	1.693	2.201	2.963	4.041
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Totaal activa	304.292	314.000	322.509	328.903	338.644	347.061	353.793	360.685	367.838	375.347	383.260
		=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Balans												
<i>regelverwijzing</i>												
Passiva												
8	Eigen vermogen	251.227	257.216	260.192	260.217	264.342	268.092	276.695	285.539	294.732	304.376	314.303
9	Leningen o/g nominaal	43.922	47.702	53.276	59.693	65.385	70.153	68.443	66.681	64.868	62.997	61.272
10	Voorzieningen	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
11	Verplichting Verkoop onder Voorwaarden	7.078	7.078	7.059	7.020	6.958	6.871	6.757	6.612	6.434	6.219	5.965
12	Agio Vestia lening	750	731	713	694	675	656	638	619	600	581	563
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Langlopende schulden	51.791	55.552	61.089	67.448	73.059	77.721	75.879	73.953	71.943	69.838	67.841
13	Schulden aan kredietinstellingen wegens rente leningen o/g	414	372	368	378	385	389	361	334	304	274	256
14	Schulden aan leveranciers	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
15	Belastingen en premies sociale verzekeringen	291	291	291	291	291	291	291	291	291	291	291
16	Overige schulden	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136
17	Overlopende passiva	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Kortlopende passiva	1.273	1.231	1.227	1.237	1.244	1.248	1.220	1.193	1.163	1.133	1.115
		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Totaal passiva	304.292	314.000	322.509	328.903	338.644	347.061	353.793	360.685	367.838	375.347	383.260
		=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Brederode Wonen

bedragen in euro's (x 1.000)

Ontwikkeling resultatenrekening meerjarenbegroting 2022 - 2031

Bijlage 4

Resultatenrekening		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<i>regelverwijzing</i>											
18	Huuropbrengsten	11.328	11.721	12.178	12.620	13.126	13.552	13.852	14.191	14.544	14.905
18.1	Huurinkomsten	11.418	11.858	12.294	12.694	13.192	13.620	13.922	14.262	14.617	14.980
18.2	Huurderving	-90	-137	-116	-74	-66	-68	-70	-71	-73	-75
19	Resultaat verkoop (regel 19.1 + 19.2)	90	118	151	130	171	164	174	175	175	174
19.1	Verkoop regulier	303	335	344	354	370	370	388	386	392	402
	Verkoopopbrengst	311	344	353	363	380	379	398	396	402	412
	Verkoopkosten	-8	-9	-9	-9	-10	-9	-10	-10	-10	-10
19.2	Marktwaarde van verkopen	-213	-217	-193	-224	-199	-206	-214	-211	-217	-228
20	Opbrengsten servicecontracten	278	285	292	300	308	315	321	327	334	340
Bedrijfsopbrengsten		11.696	12.124	12.621	13.050	13.605	14.031	14.347	14.693	15.053	15.419
21	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-70	-83	-91	-90	-95	-86	-75	-73	-68	-71
21.1	Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-70	-83	-91	-90	-95	-86	-75	-73	-68	-71
22	Onderhoudslasten	-3.807	-3.921	-3.916	-4.288	-4.532	-4.835	-4.956	-4.991	-4.957	-5.003
22.1	Klachtenonderhoud	-548	-558	-564	-569	-579	-593	-607	-622	-637	-653
22.2	Planmatig onderhoud	-708	-836	-1.132	-1.465	-1.654	-1.888	-1.936	-2.316	-1.786	-2.754
22.3	Contractonderhoud	-886	-889	-898	-905	-921	-943	-966	-990	-1.014	-1.038
22.4	Onderhoud uit duurzaamheid	-390	-339	0	0	0	0	0	0	0	0
22.5	Onderhoud uit woningverbeteringen	-1.275	-1.299	-1.322	-1.349	-1.378	-1.411	-1.447	-1.063	-1.520	-558
23	Overige bedrijfslasten	-4.912	-4.992	-5.145	-5.257	-5.424	-5.472	-5.564	-5.663	-5.770	-5.993
23.1	Personeelskosten	-1.165	-1.186	-1.207	-1.230	-1.254	-1.285	-1.317	-1.350	-1.384	-1.502
23.2	Algemene kosten	-615	-624	-634	-643	-653	-666	-679	-693	-707	-763
23.3	Belastingen	-720	-740	-758	-774	-796	-819	-835	-851	-868	-885
23.4	Verzekeringen	-48	-48	-49	-49	-49	-50	-51	-52	-53	-54
23.5	Leefbaarheid	-29	-23	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26
23.6	Lasten servicecontracten	-278	-285	-292	-300	-308	-315	-321	-327	-334	-340
23.7	Verhuurderheffing	-1.972	-1.993	-2.080	-2.124	-2.217	-2.298	-2.321	-2.350	-2.382	-2.407
23.8	Heffingsbijdrage Aw	-12	-13	-13	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-16
23.9	Obligoverplichting	-73	-80	-89	-100	-109	0	0	0	0	0
Bedrijfskosten		-8.789	-8.996	-9.152	-9.635	-10.051	-10.393	-10.595	-10.727	-10.795	-11.067
24	Bedrijfsresultaat	A 2.907	3.128	3.469	3.415	3.554	3.638	3.752	3.966	4.258	4.352
25	Rentelasten	-855	-827	-815	-837	-851	-832	-774	-711	-643	-584
26	Financieringsresultaat	B -855	-827	-815	-837	-851	-832	-774	-711	-643	-584
27	Mutatie Agio Vestia lening	C 19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
28	Waardeveranderingen materiële vaste activa	D 4.358	943	-2.078	2.153	1.718	6.537	6.658	6.786	6.918	7.052
Resultaat voor belasting		A+B+C+D 6.429	3.263	595	4.750	4.440	9.362	9.655	10.060	10.552	10.839
29	Vennootschapsbelasting	-442	-288	-571	-625	-692	-757	-810	-866	-912	-912
30	Jaarresultaat	5.989	2.976	25	4.125	3.750	8.603	8.844	9.194	9.643	9.927

Brederode Wonen, kosten algemeen beheer en administratie	2022
<i>Bedragen in euro's</i>	Begroting
<u>Personeelskosten</u>	
Salarissen incl. ziekengeld	782.000
Pensioenpremie	115.000
Sociale lasten	178.000
Inleenkrachten	11.000
Subtotaal A	1.086.000
Kosten uitzend-/oproepkrachten	18.000
Kosten opleidingen (excursies)	18.000
Vergoedingen	21.500
Loopbaanontwikkelingsbudget	3.500
Overige personeelskosten	18.000
Subtotaal B	79.000
A + B	1.165.000
<u>Huisvestingskosten</u>	
Onderhoud kantoorgebouw	5.500
Gas, water en elektra	8.000
Schoonmaakkosten	8.000
Belasting en assurantiepremie	3.500
Subtotaal C	25.000
<u>Kosten toezicht</u>	
Vergoeding Raan van Toezicht	37.000
Kosten Raad van Toezicht	14.000
Overige bestuurskosten	6.000
Subtotaal D	57.000
<u>Algemene kosten</u>	
Communicatie-drukwerk	3.000
Communicatie-public/advert.	6.500
Communicatie-infobrief bewoner	4.000
Communicatie-bew.blad Breeduit	5.000
Woonruimteverd.& regio-overleg	25.000
Portikosten	15.500
Telecommunicatiekosten	9.000
Kantoorbenodigdheden	5.000
Kosten huurdersvereniging HVB	16.500
Kantinekosten	3.000
Contributie en abonnementen	17.000
Overige contributies	14.000
Kosten externe controle	72.500
Kosten fiscale adviezen	24.000
Overige advieskosten	54.000
Onderhoudskosten inventaris	3.000
Overige algemene kosten	20.000
Contrib/kosten KWH-Visitatie	10.000
Visitatie	0
Automatisering NCCW software	134.000
Automatisering overig software	66.000
Taxatiekst.bezit brandverzek.	10.000
Onvoorzien totaal	16.000
Subtotaal E	533.000
Algemene kosten	C+D+E
615.000	
<u>Totale kosten</u>	A+B+C+D+E
1.780.000	

Scenario

Op 23 september 2021 is besloten dat de verhuurderheffing structureel met een kwart afgeschaft wordt. Daar staat tegenover dat er afspraken met de corporaties worden gemaakt over woningbouw en verduurzaming.

De verhuurderheffing kost de woningcorporaties jaarlijks zo'n 2 miljard euro. Deze belasting op sociale huurwoningen is nu met een kwart afgeschaft. Dat betekent dat er jaarlijks nog steeds 1,5 miljard euro moet worden afgedragen. Van Rijn: 'Na dit jaar hebben we al meer dan 12 miljard euro afgedragen aan de verhuurderheffing. Dat geld wordt opgebracht door de bewoners van sociale huurwoningen en dat maakt deze belasting extra wrang. Onderzoek door drie ministeries (BZK, Financiën en EZK) en Aedes toont aan dat de corporaties tot 2035 zo'n 30 miljard euro tekort komen om voldoende huizen te bouwen, te verbeteren en te verduurzamen.'

Aedes blijft zich hardmaken voor volledige afschaffing van de verhuurderheffing.

Onderstaand de resultaten van de doorrekening:

Basis: MJB 2022

Verlaging VHH -25%

