

MEERJARENBEGROTING
2023-2032
ONDERBOUWING

1. Voorwoord

Voor u ligt de begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2023 – 2032 van Brederode Wonen. Deze begroting is tot stand gekomen in bijzondere tijden. Zowel op landelijk als lokaal niveau zijn er ontwikkelingen die afwijken van wat wij normaal als woningcorporatie de afgelopen jaren gewend zijn. De volkshuisvesting staat weer bovenaan de nationale en lokale agenda en dat is sowieso verheugend te constateren. Tegelijkertijd zijn wij van één ding zeker en dat is dat veel nog onzeker is. Dat maakt bijvoorbeeld ook dat we voor deze meerjarenbegroting op sommige punten aannames hebben moeten maken. Aannames die wij in 2023 bij onze reguliere rapportages dan ook nauw zullen volgen.

Op nationaal niveau is de verhuurdersheffing vanaf 2023 afgeschaft. De financiële ruimte die hiermee gecreëerd wordt, moet en wordt ingezet om de nieuwe, zowel nationale als gemeentelijke, prestatieafspraken te realiseren.

Er is op nationaal niveau bijvoorbeeld besloten dat lage inkomens tot 120% van het minimumloon al in 2023 een eenmalige huurverlaging mogen verwachten naar € 550. Dit zal ten koste gaan van de opbrengsten, maar het is nog onduidelijk om wat voor een bedrag dit werkelijk zal gaan. Wij zijn hier overigens vanuit betaalbaarheidsperspectief voorstander van. Er wordt van corporaties verder verwacht dat de uitfasering van EFG-labels in 2028 behaald wordt en dat zij hun kostbare verduurzamingsopgave voortvarend ter hand nemen. Het ingestelde energieprijzplafond door de overheid moet er voor zorgen dat onze huurders niet in de knel komen te zitten met hun energierekening. Tegelijkertijd mogen wij geen huurverhoging bij isolatie meer doorvoeren. Op nationaal niveau zien wij, mede veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, ook een oplopende rentestand en stijgende bouwkosten. Ook doet zich het oplopende tekort aan beroepskrachten, met name in de bouw, goed voelen.

Vanuit lokaal niveau is duidelijk dat ook in de gemeente Velsen en de gemeente Bloemendaal er een groot tekort is aan sociale huurwoningen. Wij merken dat het oplossen van deze problematiek ook bij beide gemeentes hoog op de lokale politieke agenda is komen te staan. Tegelijkertijd constateren wij ook dat op lokaal niveau er ons, met name op het gebied van huisvesten van de meeste kwetsbare doelgroepen naast de reguliere woningzoekenden, een behoorlijke opgave wacht. Wij zijn, meer dan ooit tevoren, in gesprek over verschillende locaties in beider gemeentes, om te kijken wat onze bijdrage, vanzelfsprekend passend binnen onze financiële kaders, hieraan kan zijn. Werkelijke en snelle realisatie hangt daarnaast echter uiteindelijk grotendeels af van de snelheid van besluitvorming bij de gemeenten en in hoeverre zij in staat zijn een locatie te bepalen en aan de geldende stikstofkaders en andere voorwaarden te voldoen.

Vanuit het niveau van de organisatie bekeken komt deze meerjarenbegroting tot stand in dezelfde tijd dat we bezig zijn met het maken van een nieuw strategisch ondernemingsplan voor de periode 2023 – 2026. We hebben, met alle onzekerheden van dien waar reeds over geschreven is, zo veel als mogelijk beiden met elkaar in verband gebracht.

Er is dus ongelofelijk veel te doen, maar de financiële normcijfers tonen aan dat wij financieel gezond genoeg zijn om deze onzekere tijden tegemoet te treden. Zowel nieuwbouw als ook de renovaties, onderhouds- en duurzaamheidsplanningen komen financieel gezien niet in gevaar. Wanneer wij onverhoopt door genoemde externe factoren in deze meerjarenbegroting tegen onze financiële grenzen aanlopen zijn wij in staat om, op basis van het nieuwe strategische ondernemingsplan, bij te sturen en scherpe keuzes te maken bij eventuele signalen dat deze grenzen worden overschreden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan temporisering van de verduurzaming of temporisering van nieuw te bouwen woningen.

De organisatie Brederode Wonen is weer op volle sterkte wat betreft de bezetting. Wij hebben een relatief zwaar en onrustig jaar achter de rug, onder andere door personele mutaties en vooral door een afgeslagen cyberaanval. Tegelijkertijd zal er de komende jaren geïnvesteerd gaan worden in het toekomstbestendig maken van onze organisatie.

We zien er vooral erg naar uit om de komende jaren bezig te zijn met waarvoor we op aarde zijn: de bewoners van de gemeenten Bloemendaal en Velsen een 'thuis' geven.

Jan Wim Franken
Directeur-Bestuurder Brederode Wonen
Bloemendaal, december 2022

2. Algemeen

Verslaglegging

In het jaarplan 2023 en de financiële meerjarenbegroting 2023 tot en met 2032 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 2021.

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 2023 tot en met 2027. De tweede periode van vijf jaar vanaf 2028 geeft meer de tendens aan van de ontwikkeling van de financiële positie.

Rijksbegroting 2023: de belangrijkste plannen voor woningcorporaties

Het kabinet presenteerde dinsdag 20 september 2022 de Rijksbegroting voor 2023. Daarnaast heeft het kabinet een extra pakket gepresenteerd met maatregelen om de koopkracht van huishoudens te verbeteren. Brederode Wonen ziet deze maatregelen als een noodzakelijke steun in de rug voor huurders en is blij dat de eenmalige huurverlaging een jaar eerder wordt ingevoerd en de huurtoeslag wordt verhoogd. Iets waar Aedes eerder ook voor gepleit heeft.

Fiscale zaken

Afschaffing verhuurderheffing

Per 1 januari 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties zijn al druk aan de slag om invulling te geven aan de Nationale Prestatieafspraken. Hiermee worden corporaties in staat gesteld de komende jaren hun ambities op het gebied van nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid te realiseren. Met de afschaffing van de verhuurderheffing vervallen ook de heffingsverminderingen.

Verhoging tarief VPB

Het kabinet wil de grens voor het lage tarief in de vennootschapsbelasting (vpb) verlagen van € 395.000 winst naar € 200.000. Het lage tarief van 15% gaat omhoog naar 19%. Bedrijven met een winst vanaf € 200.000 betalen vanaf 1 januari 2023 het hoge tarief. Dat tarief gaat omhoog van 25% naar 25,8%. Mede vanwege deze tariefwijzigingen is de te betalen vennootschapsbelasting toegenomen.

Verhoging Overdrachtsbelasting (OVB)

De overdrachtsbelasting voor niet-particulieren wordt verhoogd van 8% naar 10,4%. Woningcorporaties krijgen ook te maken met dit hogere tarief. Als corporaties woningen overdragen door taakoverdracht is vrijstelling van de OVB mogelijk. Sinds 2022 is er ook een vrijstelling voor woningen die worden teruggekocht op basis van een verkoop onder voorwaarden-regeling.

Woningmarkt

- Naast de afschaffing van de verhuurderheffing wordt ook de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gewijzigd. De in die wet vastgelegde maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor vrijesectorwoningen wordt per 1 januari 2023 vervangen door een bij ministeriële regeling vast te stellen maximering.
- In 2023 wordt volgens planning het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap van kracht. Daarmee krijgen gemeenten onder meer de mogelijkheid om een gebiedsgerichte verhuurdervingunning te introduceren om zo malafide verhuurderschap tegen te gaan. Gemeenten kunnen daarbij de Huurcommissie vragen om verklaringen af te geven.
- Tenslotte worden de voorbereidingen getroffen voor het wetsvoorstel waarmee huurders in de midden-huursector toegang krijgen tot de Huurcommissie en andere wet- en regelgeving die zal voortvloeien uit het Coalitieakkoord en/of de Nationale Bouw- en Woonagenda, zoals de wet Versterking regie volkshuisvesting en Regulering van huurprijzen middensegment. Dit zal naar verwachting in de jaren 2024 en verder leiden tot wetswijzigingen.

Nieuwbouw

Tijdelijke huisvesting

Voor de opvang van asielzoekers en statushouders worden middelen beschikbaar gesteld voor flexwoningen. De omvang hiervan is € 1 miljard voor de komende 5 jaar.

Verduurzaming

Tariefplafond energie

Het kabinet wil per 1 januari 2023 voor een jaar een tijdelijk tariefplafond energie introduceren met een maximumtarief voor elektriciteit en/of gas dat geldt tot een bepaald verbruik. Het kabinet stelt een volumegrens van 1.200m³ voor gas en 2.400 kWh voor elektriciteit voor. Het kabinet denkt voor het markttarief aan een tariefplafond van maximaal € 1,50 voor gas en € 0,70 voor elektriciteit. Er wordt nog bezien hoe de prijs van warmte mee te nemen in het tijdelijk prijsplafond. Energieleveranciers hebben daarnaast aangegeven een tussenvariant te kunnen uitvoeren vanaf 1 november 2022, waarbij er voor de maanden november en december een bedrag ter verlaging van de termijnbedragen wordt verwerkt.

Huur- en inkomensbeleid

Eenmalige huurverlaging en huurtoeslag

In de Nationale Prestatieafspraken was een huurverlaging voor sociale minima wonend in corporatiewoningen aangekondigd voor 2024. Deze aankondiging is afhankelijk van definitieve besluitvorming. Om de koopkrachtdaling in 2023 al te verzachten, wordt deze eenmalige huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2021) al in 2023 uitgevoerd. Aedes heeft hier ook voor gepleit. Dit leidt tot een inverdieneffect in de huurtoeslag van ca. € 114 miljoen. Dit zal worden ingezet voor de (gedeeltelijke) dekking van de verhoging van de huurtoeslag in 2023. De huren van sociale huurwoningen gaan omlaag met gemiddeld € 57 per maand voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. De huurtoeslag gaat in 2023 met € 16,94 per maand (€ 203 per jaar) omhoog voor alle huurtoeslagontvangers.

Rekening houdend met de hiervoor genoemde algemene uitgangspunten, zijn de concrete uitwerkingen voor Brederode Wonen als volgt:

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 doelgroep te vergroten.

Aw en WSW geven aan dat de op te nemen activiteiten in de meerjarenbegroting een zo realistisch mogelijke inschatting moeten zijn van een haalbare transitie (in omvang en realisatieperiode) die aansluit op de portefeuillestrategie. Aw en WSW constateren dat bij veel corporaties de afwijking tussen begroting en realisatie soms erg groot is. Voor de eerste jaren van de prognoseperiode is het uitgangspunt dat de daarin opgenomen (des) investeringen een bepaalde mate van zekerheid kennen en te herleiden zijn naar individuele projecten. In afwijking op vorig jaar zijn dan ook alleen de harde projecten ingerekend.

Vorig jaar hadden wij respectievelijk 45 woningen in 2023, 30 woningen in 2024, 32 woningen in 2025 en 27 woningen in 2026 ingerekend. 134 woningen in totaal.

In de meerjarenbegroting zijn nu de volgende aantallen ingerekend (100 minder):

Tabel aantallen nieuwbouw huur

	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Nieuwbouw & aankoop	11	23	0	0	0	34

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).

Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken die Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben gesloten, leiden tot een forse verandering van het kader met betrekking tot het huurbeleid. Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 is namelijk afgesproken dat de jaarlijkse CAO-loonontwikkeling minus 0,5% de ruimte voor de jaarlijkse huursomstijging gaat begrenzen. Voor de laatste twee jaar van de prognose is de inflatie weer het ijkpunt. Rekening houdend met deze afspraken en de wettelijke kaders, bepaalt de corporatie zijn huurbeleid en de daaruit voortvloeiende huurraming. Een aandachtspunt hierbij is de vertaling van de consequenties van de huurverlaging in 2023 voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Op basis van hetgeen hiervoor is benoemd, is onderstaande tabel opgesteld die uitgaande van de gehanteerde parameters de ruimte aangeeft voor de jaarlijkse huursomstijging.

Tabel maximale huursomstijging

	2023	2024	2025	2026	2027
Maximum ruimte huursomstijging	2,3%	3,4%	2,4%	1,7%	1,3%

Bron: leidraad economische parameters - dPi 2022

NB: de jaarlijkse huursomstijging geldt voor DAEB op corporatieniveau. Dit is ingericht voor de jaren 2023, 2024 en 2025

Huurverlaging

Voor de huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2021) in 2023 is een extra huurverhogingsgroep aangemaakt. Momenteel is het onduidelijk hoeveel huurders een inkomen hebben tot 120% van het sociaal minimum. Het gaat onder andere om de groep die in 2021 een huuraftopping hebben gehad naar € 633,29 en € 678,66. Dit is een groep van circa 200 huishoudens. In totaal zijn er circa 1.000 woningen met een huurprijs tussen de € 550 en de huurliberalisatie grens (€ 752,33 prijspeil 2021). Voorzichtigheidshalve is gerekend met in totaal 400 huishoudens die in aanmerking komen voor een huurverlaging naar € 550 in 2023.

Deze 400 huishoudens is gebaseerd op de cijfers van Aedes die uitgaan van 25% van de huurders die in aanmerking komen voor een huurverlaging.

Tabel huurverhoging

Tabel huurverhoging DAEB

(in %)	Reguliere huurverhoging	Harmonisatie	Totaal	inflatie voorafgaand jaar	% boven inflatie
2023	-1,8	0,6	-1,2	8,0	-9,2
2024	3,4	0,5	3,9	4,2	-0,3
2025	2,4	0,5	2,9	2,4	0,5
2026	1,7	0,5	2,2	1,7	0,5
2027	1,3	0,5	1,8	1,3	0,5
Lange termijn	2,0				

Tabel huurverhoging niet-DAEB

(in %)	Reguliere huurverhoging	Harmonisatie	Totaal	inflatie voorafgaand jaar	% boven inflatie
2023	2,3	-0,2	2,1	8,0	-5,9
2024	3,4	1,1	4,5	4,2	0,3
2025	2,4	0,0	2,4	2,4	0,0
2026	1,7	0,8	2,5	1,7	0,8
2027	1,3	0,7	2,0	1,3	0,7
Lange termijn	3,0				

Nationale prestatieafspraken

Er zijn prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties over de volkshuisvestelijke inzet van de toegenomen investeringscapaciteit als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing.

Onderstaand de kern van de gemaakte afspraken met daaraan toegevoegd in hoeverre Brederode Wonen zich in de huidige begroting reeds conformeert aan de afspraken:

Onderwerp	Voldoet (ja/nee)
Beschikbaarheid: <ul style="list-style-type: none">- De nieuwbouw van 250.000 sociale huurwoningen.- De nieuwbouw van 50.000 middenhuurwoningen.	Ja Nee
Verduurzaming: <ul style="list-style-type: none">- 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.- 450.000 bestaande woningen aardgasvrij gemaakt.- Geen E, F en G-label-woningen meer in 2028.	Ja Nee Ja
Betaalbaarheid: <ul style="list-style-type: none">- Huren worden losgekoppeld van inflatie en stijgen met de CAO-loonontwikkeling (individueel) en CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt (huursom).- Eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een inkomen tot en met 120% van het sociaal minimum tot € 550 (prijspeil 2020) in 2023.- Geen huurverhoging bij isolatie.	Ja Ja Ja
Leefbaarheid: <ul style="list-style-type: none">- Jaarlijks € 200 miljoen extra voor woningverbetering.- Jaarlijks € 75 miljoen voor overige leefbaarheid.	Ja Ja

Toelichting

Beschikbaarheid:

Onder middenhuurwoningen wordt verstaan huurwoningen met huur van € 763 tot € 1.009 per maand. Focus van Brederode Wonen ligt echter bij het toevoegen van sociale huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022).

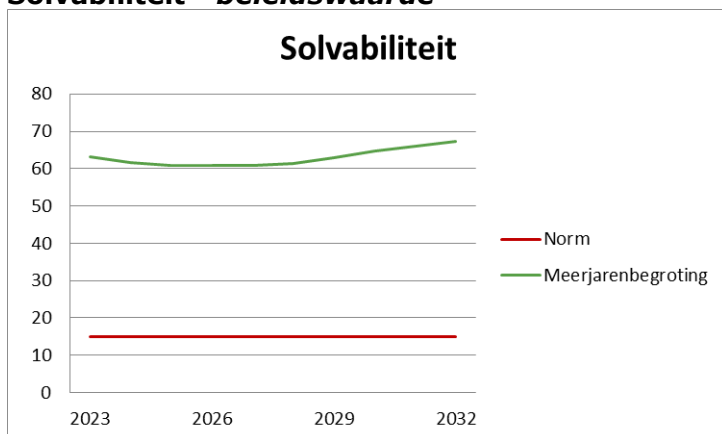
Verduurzaming:

Focus van Brederode Wonen ligt bij het verduurzamen van het bezit in de vorm van met name isoleren van woningen en het voor 2028 uitfaseren van woningen met een E, F en G Label. In 2023 zal worden gekeken hoe Brederode Wonen invulling kan geven aan het aardgasvrij maken van de bestaande huurwoningen.

3. Dashboard

Hieronder is de weergave van de continuïteitsratio's Solvabiliteit, Loan to Value, Rentedekkingsgraad en Dekkingsgraad te zien.

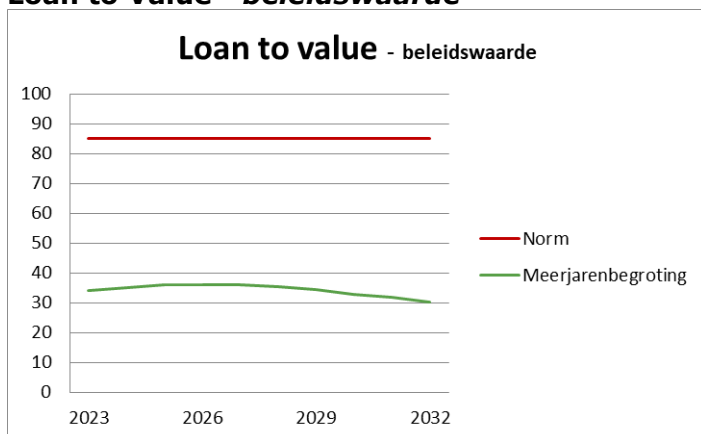
Solvabiliteit - beleidswaarde



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Solvabiliteit - beleidswaarde										
<i>(eigen vermogen in relatie tot balanstotaal)</i>										
- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
- uitkomst meerjarenbegroting	63,3	61,7	60,8	60,6	60,4	60,9	62,3	64,0	65,5	66,9

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

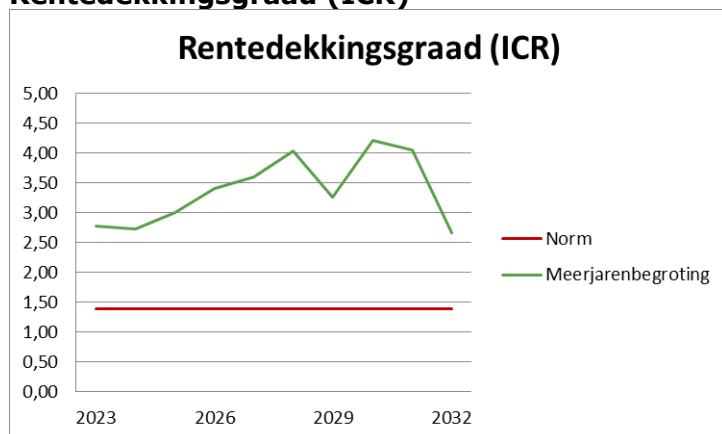


- = onder de kritische grens
- = boven de kritische grens

Loan to Value - beleidswaarde	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<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	34,0	35,1	36,1	36,3	36,5	36,1	34,8	33,5	32,3	30,9

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.

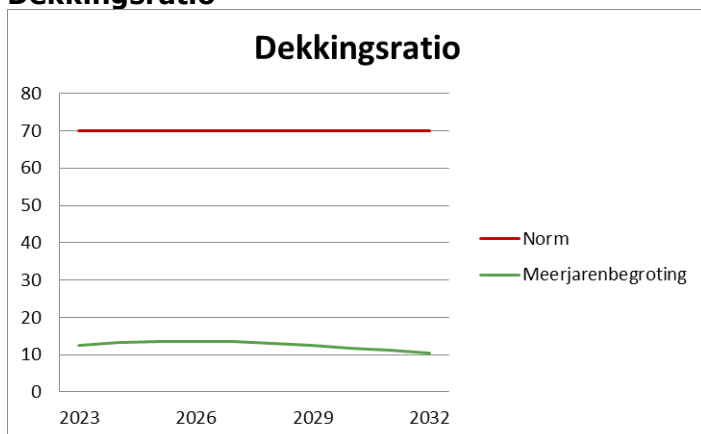
Rentedekkingsgraad (ICR)



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Intrest dekingsratio (ICR)										
<i>(hoeveel blijft er over voor investeringen na aftrek van de rentelasten)</i>										
- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
- uitkomst meerjarenbegroting	2,81	2,66	2,82	3,22	3,38	3,70	3,25	4,19	4,08	2,75

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

Dekkingsratio



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Dekkingsratio - Marktwaaarde										
<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
- uitkomst meerjarenbegroting	12,6	13,2	13,6	13,6	13,7	13,3	12,6	11,9	11,3	10,7

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.

4. Belangrijke elementen in de begroting

Economische parameters

De parameters zijn prijsinflatie, looninflatie, bouw- en onderhoudskostenstijging. De gehanteerde waarden zijn die welke door Aw op 26 juli 2022 zijn gepubliceerd in het document 'Leidraad economische parameters dPi 2022'.

Tabel economische parameters

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	8,0	4,2	2,4	1,7	1,3	1,4	2,0
Looninflatie	2,8	3,9	2,9	2,2	1,9	2,0	2,5
Bouwkostenstijging	8,0	4,5	1,4	2,1	2,0	2,2	2,5
Leegwaardestijging	9,5	1,5	1,5	2,4	2,9	3,3	2,0

Renteverwachting

De Aw heeft een renteverwachting opgesteld die aansluit bij de meest recente raming van het CPB, en anderzijds met een ingroei naar het langjarig gemiddelde van 3,25%. Die ingroei beslaat een periode van meer dan 20 jaar. Voor het restant van de prognoseperiode wordt dus een zeer geleidelijke stijging van de 10-jaars rente voorzien. Op basis hiervan hebben wij de volgende parameters gehanteerd:

Tabel renteverwachtingen

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
10 jaar staat	1,70	1,55	1,45	1,40	1,40	1,40
Opslag geborgd	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Rente Geborgd (DAEB)	2,45	2,30	2,20	2,15	2,15	2,15

Scenario-analyses

De toenemende onzekerheid in de economische ontwikkelingen kunnen effect hebben op de meerjarenbegroting. Dit maakt het relevant om inzicht te hebben in het effect op de meerjarenbegroting van scenario's waarin de economische omstandigheden anders lopen dan verwacht. Aw en WSW verwachten dat corporaties in de meerjarenbegroting enkele scenario's opnemen. Dit kunnen economische ontwikkelingen zijn, zoals: inflatie, loonkosten of rente die negatiever zijn dan de set in de vast te stellen begroting.

In de bijlage zijn een aantal scenario's opgenomen:

1. Update Macro-economische parameters (Ortec Finance Scenario Q4 2022)
2. Stijging van de rentelasten met 1 procentpunt.
3. Stijging van de rentelasten met 2 procentpunt.
4. Stijging van de indexatie van de kosten met 2 procentpunt.
5. Stijging van de disconteringsvoet met 1 procentpunt.

NB: de scenario's zijn niet gestapeld aangezien het onwaarschijnlijk is dat er sprake zal zijn van een opeenstapeling van langdurige negatieve economische omstandigheden. Bijvoorbeeld bij hoge inflatie zal de Europese centrale bank een renteverhoging als instrument inzetten om de inflatie terug te krijgen naar het lange termijn gemiddelde. Langdurige hoge inflatie en hoge rente is dan ook onwaarschijnlijk.

Nieuwbouw- en verbeterprojecten

Nieuwbouw

In de begroting zijn in totaal 34 nieuwbouwwoningen verdeeld over twee projecten ingerekend voor circa € 7,7 miljoen:

Tabel investeringen nieuwbouw huur

Project	Gemeente	Aantal	Opleverjaar
Nieuwbouw huur Missiehuis	Velsen	23	2024
Aankoop ex-Woonzorg Vogelenzang	Bloemendaal	11	2023

Verbeterprojecten

- Investering in woningverbeteringen: de jaarlijkse individuele woningverbeteringen zijn in 2023 begroot voor circa € 280.000 (ca. 30 woningen per jaar). In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de inschatting dat over de periode 2023 tot en met 2032 circa 300 woningen worden verbeterd voor totaal € 2,5 miljoen.
- Onderhoud bij woningverbeteringen: naast investering in woningverbeteringen is sprake van bijkomend onderhoud. Voor 2023 is (voor dezelfde bovengenoemde 30 woningen per jaar) hiervoor circa € 1,3 miljoen begroot. Over de periode 2023 tot en met 2032 betreft dit in totaal € 14,2 miljoen.
- Investering in energetische maatregelen (duurzaamheid) is in 2023 circa € 5,8 miljoen opgenomen. Over de periode 2023 tot en met 2028 is totaal aan € 23,5 miljoen wegens investeringen opgenomen.
- Onderhoud bij energetische maatregelen (duurzaamheid): hier is eveneens sprake van bijkomend onderhoud. Voor 2023 betreft dit voor circa € 1,4 miljoen. Over de periode 2023 tot en met 2028 betreft dit in totaal € 5,8 miljoen.

Verkoopprogramma

Voor de prognosejaren 2023 tot en met 2032 is jaarlijks rekening gehouden met de mogelijkheid tot verkoop van 1 woning.

Vennootschapsbelasting

Brederode Wonen maakt tot en met 2022 gebruik van de voorwaarden die specifiek voor de corporatiesector zijn afgesproken onder de VSO 2 (vaststellingsovereenkomst 2). De VSO 2 heeft bijgedragen aan rechtszekerheid en eenduidigheid voor de corporatiesector. In een aantal recente gerechtelijke uitspraken heeft de hoogste rechter zich in het voordeel van de woningcorporaties uitgesproken met een beroep op de VSO 2. Helaas blijken deze uitspraken aanleiding te zijn voor de Belastingdienst om de VSO 2 per 1 januari 2023 op te zeggen. Zo was het bij herontwikkelingsprojecten voorafgaand aan de sloop afwaardering mogelijk van de sloopwoningen (70 % WOZ) tot de lagere bedrijfswaarde.

Voor de eerstkomende jaren is voor Brederode Wonen toevallig geen sprake van gemengde projecten (nieuwbouw huur in combinatie met nieuwbouw koopwoningen) en/of herontwikkelingsprojecten. Het nadeel van de beëindiging van de VSO2 is in de nabije jaren voor wat betreft de projecten die in beeld zijn, minimaal. In de tabel hieronder is de lastenontwikkeling te zien van de vennootschapsbelasting over 2023 tot en met 2027:

Tabel vennootschapsbelasting

(x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Vennootschapsbelasting	-673	-806	-890	-958	-1012

5. 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 2023**.

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 risicomangement heeft tot doel de renterisico's te beheersen bij minimale rentekosten. Algemeen uitgangspunt bij rente- en risicomangement 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 2023 kennen een drietal leningen een renteconversie. Zie bijlage 6 voor een overzicht van deze leningen.

Ad 2) Aanvullend renterisico is het herfinancieren van leningen die moeten worden afgelost en opnieuw moeten worden geherfinancierd. In 2023 zijn de totale aflossingsverplichtingen circa € 1,8 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 2023 deels worden gefinancierd uit eigen middelen (saldo operationele kasstromen en verkoopopbrengsten). In 2023 zullen een aantal nieuwe leningen worden aangetrokken.

Overzicht benodigde financiering 2023:

Financieringsbehoefte		2023
A) Bestedingsdoel		
Aflossingen	€	-1.772
Investerings	€	-12.969
- <i>Verbetering bestaand bezit</i>	€	-6.030
- <i>Nieuwbouw huur</i>	€	-5.057
- <i>Aankoop bezit</i>	€	-1.822
- <i>Investerings MVA ten dienste van exploitatie</i>	€	-60
Totaal	€	<u>-14.740</u>
B) Financiering		
Saldo operationele kasstroom	€	1.478
Saldo verkopen	€	358
Saldo liquide middelen*	€	-
* (minus buffer van € 1,0 mln)		
Totaal	€	<u>1.837</u>
Benodigde financiering (A+B)		€ -12.903

Uit de tabel komt naar voren dat voor circa € 12,9 miljoen aan nieuwe financiering dient te worden aangetrokken in 2023. De modaliteiten van de nieuwe financiering wordt in 2023 bepaald waarbij rekening wordt gehouden met het renterisicoprofiel van de bestaande leningportefeuille 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 2022 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 2023 te financieren. In 2023 zullen een aantal nieuwe (langlopende) leningen moeten worden aangetrokken van totaal circa € 12,9 miljoen voor de herfinanciering van de aflossingen en de investeringen. Dit is meer dan in voorgaande jaren en komt vooral vanwege de toename van financiering van (duurzaamheids)verbeteringen. 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 tegenvallers voordoen in de bedrijfsvoering.

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 2023 is vastgesteld op € 53.300.000. Zie onderstaand:

	2022	2023
Getrokken leningportefeuille WSW per 31 december 2021*	€ 43.457.000	
DAEB Financieringsbehoefte	€ 6.110.000	€ 7.884.000
Interne financieringsbronnen	€ -1.842.000	€ -2.309.000
Correctie	€ 0	€ 0
Borgingstegoed	€ 0	
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 47.725.000	€ 53.300.000

Bron: WSW oordeelsbrief d.d. 7 april 2022

De benodigde financieringsuitbreiding voor 2023 past niet geheel binnen het borgingsplafond per ultimo 2023 aangezien de stand per ultimo 2023 uitkomt op € 53.799.000 (kortlopend en langlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen). Na indiening van de begroting bij de toezichthouders zal Brederode Wonen een herijking van het borgingsplafond vragen voor de jaren 2023 en 2024.

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 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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-2023 voor een bedrag van maximaal € 12.903.000, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2023 van het WSW en de geldende wet- en regelgeving van het WSW en Aw.

6. 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 toelicht:

De ontwikkeling van de huur gaat uit van de percentages onder '1. Algemeen – Huurverhoging'.

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 4,57 % in 2023 naar een maximumniveau van 4,83 % in 2032; 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 & energetische maatregelen en een actualisatie van het planmatig onderhoud. Het resultaat is dat het tienjarig gemiddelde onderhoud op totaalniveau toeneemt van circa € 5,0 miljoen per jaar in de vorige begroting naar circa € 5,4 miljoen in de huidige begroting.

Het tienjarig gemiddelde van de bedrijfslasten is afgenomen (€ 5,4 miljoen in de vorige begroting en € 3,6 miljoen in deze begroting). Dit het gevolg van het wegvallen van de verhuurderheffing.

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

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

De uitgaven voor woningverbeteringen (investeringsgedeelte) betreffen de noodzakelijke ingrepen in leegkomende woningen, die gerenoveerd moeten worden en bedragen gemiddeld € 0,3 miljoen per jaar. Een stijging van € 0,1 miljoen ten opzichte van de vorige begroting.

De uitgaven voor energetische maatregelen (investeringsgedeelte) zijn de energetische aanpassingen voor het duurzaam maken van het bezit. Deze hangen samen met het uitfaseren van de woningen met lage energie labels (E, F en G) voor 2028.

De nieuwbouw & aankoop is, zoals eerder beschreven, voor twee DAEB-projecten ingerekend (in totaal 34 woningen). Het totale investeringsvolume bedraagt rekening houdend met indexatie circa € 7,7 miljoen.

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:

Storting leningen o/g: 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. De verhouding tussen de waarde van het bezit en de uitstaande leningen (zichtbaar in het kengetal van Loan to Value op basis van beleidswaarde) blijft voor de gehele periode binnen de normen van Aw/WSW.

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.

7. 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 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 2022 gaat het om 20 woningen.

Overige vorderingen

Betreft (regel 3) de vordering ad € 61.000 vanwege de (nieuwe) Brederode Koopregeling, die sinds maart 2015 geldt en de Latente belastingvordering ad € 254.000.

Vlottende activa

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

Liquide middelen

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

Passiva

Eigen vermogen

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

Leningen o/g

Deze post (regel 9) geeft de ontwikkeling van de lening portefeuille weer.

Voorzieningen

Dit (regel 10) bestaat uit de onrendabele investeringen.

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde van deze lening (agio, regel 12) wordt jaarlijks afgebouwd gedurende de looptijd (40 jaar) van de lening.

Kortlopende passiva

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

8. Toelichting op ontwikkeling resultatenrekening (bijlage 4)

Huuropbrengsten

De huurontwikkeling (regel 18) gaat uit van een DAEB-huurstijging inclusief harmonisatie variërend van -1,2 % tot 2,2 % voor de jaren 2023 t/m 2027, vanaf 2028 is de stijging 2,0 %. 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 energetische maatregelen (duurzaamheid) 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 (regel 23.7) is per 1 januari 2023 afgeschaft.

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 %)	2023	2024	2025	2026	2027
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 en de noodzaak 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 (regel 25).

Mutatie Agio Vestia lening

De jaarlijkse afbouw van het agio is een last in de resultatenrekening (regel 26).

Waardeveranderingen materiële vaste activa

Betreft de mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat (regel 27).

Vennootschapsbelasting

Vanwege voorschotheffing door de belastingdienst zal de vennootschapsbelasting grotendeels in het jaar waar het betrekking op heeft betaald worden (regel 28). Mogelijkheden van fiscale taxplanning zijn bekeken en er zijn vooralsnog geen faciliteiten om verdere heffing te kunnen voorkomen.

9. Goedkeuring

Verzoek om goedkeuring aan de Raad van Commissarissen op grond van informatie uit de treasury paragraaf (hoofdstuk 4) in de Meerjarenbegroting 2023 - 2032

De Directeur-Bestuurder vraagt voor onderstaande acties in 2023 goedkeuring aan de Raad van Commissarissen:

- het tijdelijk beleggen (middels spaarrekening) van overtollige middelen (middelen die niet voor lopende betalingen nodig zijn) in 2023 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-2023 voor een bedrag van maximaal € 12.903.000, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2023 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. 12 december 2022



drs. F.W. Mulder, voorzitter



Disclaimer:



Activiteiten zoals aankoop/ acquisitie die niet zijn opgenomen in de begroting vallen buiten de scope van het gevraagde mandaat. Indien deze gebeurtenissen zich voordoen, zal de Directeur-Bestuurder specifiek goedkeuring vragen aan de Raad van Commissarissen.

Overzicht van belangrijkste uitkomsten in de meerjarenbegroting 2023 - 2032:

	= op of boven de norm										
	= onder de minimumnorm										
Solvabiliteit - beleidswaarde		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<i>(eigen vermogen in relatie tot balanstotaal)</i>											
- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)		15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
- uitkomst meerjarenbegroting		63,3	61,7	60,8	60,6	60,4	60,9	62,3	64,0	65,5	66,9

	= onder de kritische grens										
	= boven de kritische grens										
Loan to Value - beleidswaarde		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<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		34,0	35,1	36,1	36,3	36,5	36,1	34,8	33,5	32,3	30,9

	= op of boven de norm										
	= onder de minimumnorm										
Intrest dekingsratio (ICR)		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<i>(hoeveel blijft er over voor investeringen na aftrek van de rentelasten)</i>											
- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
- uitkomst meerjarenbegroting		2,81	2,66	2,82	3,22	3,38	3,70	3,25	4,19	4,08	2,75

	= onder de kritische grens										
	= boven de kritische grens										
Dekkingsratio - Marktwaaarde		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<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
- uitkomst meerjarenbegroting		12,6	13,2	13,6	13,6	13,7	13,3	12,6	11,9	11,3	10,7

Brederode Wonen

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

Ontwikkeling kasstromen meerjarenbegroting 2023 - 2032

Bijlage 2

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kasstromen											
<i>regelverwijzing</i>											
A	Kasstromen operationele activiteiten	A									
A 1	Ontvangsten	11.796	12.160	12.576	12.889	13.136	13.382	13.678	14.020	14.372	14.714
A 1.1	Huur	11.508	11.862	12.270	12.575	12.818	13.057	13.347	13.682	14.027	14.362
A 1.3	Overige bedrijfsopbrengsten	288	298	306	314	318	325	331	338	345	352
A 2	Uitgaven	-10.318	-10.411	-10.539	-10.332	-10.416	-10.276	-11.168	-10.643	-11.295	-12.996
A 2.1	Lasten onderhoud	-5.536	-5.141	-5.040	-4.677	-4.656	-4.460	-5.696	-4.901	-5.674	-7.814
A 2.2	Bedrijfslasten	-3.318	-3.434	-3.509	-3.569	-3.627	-3.603	-3.682	-3.764	-3.846	-3.930
A 2.3	Rentelasten	-791	-1.030	-1.100	-1.128	-1.121	-1.129	-1.082	-999	-912	-879
A 2.4	Vennootschapsbelasting	-673	-806	-890	-958	-1.012	-1.084	-708	-979	-863	-373
A 3	Mutaties balansposten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	Portfoliokasstromen	B									
B 1	Verkoop	358	358	411	393	396	417	413	516	430	417
B 2	Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B 2	Verbetering bestaand bezit	-6.030	-5.063	-4.591	-3.346	-3.257	-2.708	-260	-258	-273	-271
B 2.1	Woningverbeteringen	-280	-233	-238	-234	-248	-254	-260	-258	-273	-271
B 2.2	Energetische maatregelen	-5.750	-4.830	-4.353	-3.112	-3.009	-2.454	0	0	0	0
B 3.1	Nieuwbouw huur	-5.057	-805	0	0	0	0	0	0	0	0
B 3.2	Aankoop bezit	-1.822	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B 4	Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
C	Financieringskasstromen (vreemd vermogen)	C									
C 1	Stortingen leningen o/g	12.903	5.643	3.870	2.172	1.967	1.058	0	0	0	0
C 2	Aflossingen leningen o/g	-1.772	-1.820	-1.667	-1.716	-1.767	-1.811	-1.868	-1.926	-1.786	-2.206
	Mutatie (toe- of afname) geldmiddelen	A+B+C	0	0	0	0	0	735	1.647	1.388	-400
			=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
	<i>Onderscheid huuropbrengsten in DAEB en niet-DAEB:</i>										
	Huur DAEB	10.983	11.318	11.707	11.999	12.230	12.453	12.724	13.036	13.359	13.668
	Huur niet-DAEB	526	543	562	576	589	604	623	645	668	694
A 1.1	Huur totaal	11.508	11.862	12.270	12.575	12.818	13.057	13.347	13.682	14.027	14.362
			=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
	<i>Onderscheid huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB in %:</i>										
	Huur DAEB	95,44%	95,41%	95,41%	95,42%	95,41%	95,37%	95,33%	95,28%	95,24%	95,17%
	Huur niet-DAEB (voor verlicht regime dient omzet niet-DAEB < 5,00 % te zijn)	4,57%	4,58%	4,58%	4,58%	4,60%	4,63%	4,67%	4,71%	4,76%	4,83%
	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 2022 - 2032

Bijlage 3

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Balans												
<i>regelverwijzing</i>												
Activa												
1	Materiële vaste activa	381.275	395.202	409.003	418.544	425.305	430.536	436.213	444.641	453.023	461.775	470.685
1.1	Onroerende zaken in exploitatie	380.536	391.797	408.588	418.097	424.925	430.169	435.895	444.325	452.731	461.478	470.411
1.2	Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie	193	2.943	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	546	462	415	447	380	367	318	316	292	297	274
2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.078	7.059	7.020	6.958	6.871	6.757	6.612	6.434	6.219	5.965	5.965
3	Overige vorderingen	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
	Vaste activa	388.668	402.576	416.338	425.817	432.491	437.608	443.140	451.390	459.557	468.055	476.965
4	Huurdebiteuren	23	23	24	25	25	26	26	27	28	28	29
5	Overige vorderingen	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
6	Overlopende activa	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
7	Liquide middelen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.735	3.383	4.770	4.370
	Vlottende activa	1.040	1.040	1.041	1.042	1.042	1.043	1.043	1.779	3.428	4.815	4.416
	Totaal activa	389.708	403.616	417.379	426.859	433.533	438.651	444.183	453.169	462.985	472.870	481.381
Balans												
<i>regelverwijzing</i>												
Passiva												
8	Eigen vermogen	335.544	340.360	350.332	357.685	364.024	369.089	375.568	386.648	398.656	410.604	421.372
9	Leningen o/g nominaal	40.896	51.978	55.954	58.108	58.512	58.669	57.859	55.932	54.146	51.941	37.598
10	Voorzieningen	2.115	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	Verplichting Verkoop onder Voorwaarden	7.078	7.059	7.020	6.958	6.871	6.757	6.612	6.434	6.219	5.965	5.965
12	Agio Vestia lening	732	713	695	676	657	638	620	601	582	563	544
	Langlopende schulden	50.821	59.751	63.670	65.743	66.041	66.065	65.092	62.968	60.948	58.470	44.108
13	Schulden aan kredietinstellingen wegens rente leningen o/g	1.772	1.821	1.667	1.717	1.767	1.811	1.867	1.927	1.785	2.205	14.343
14	Schulden aan leveranciers	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
15	Belastingen en premies sociale verzekeringen	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483
16	Overige schulden	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274	274
17	Overlopende passiva	455	566	592	598	584	569	540	509	477	474	441
	Kortlopende passiva	3.344	3.504	3.376	3.432	3.468	3.497	3.524	3.553	3.379	3.796	15.901
	Totaal passiva	389.708	403.616	417.379	426.859	433.533	438.651	444.183	453.169	462.985	472.870	481.381

Brederode Wonen

bedragen in euro's (x 1.000)

Ontwikkeling resultatenrekening meerjarenbegroting 2023 - 2032

Bijlage 4

Resultatenrekening		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
blauwe teksten en bedragen zijn onderverdelingen											
regelverwijzing											
18	Huuropbrengsten	11.508	11.862	12.271	12.576	12.819	13.057	13.348	13.682	14.028	14.363
18.1	Huurinkomsten	11.566	11.922	12.333	12.639	12.883	13.123	13.415	13.751	14.098	14.435
18.2	Huurderving	-58	-60	-62	-63	-64	-66	-67	-69	-70	-72
19	Resultaat verkoop (regel 18.1 + 18.2)	96	90	121	118	119	126	130	45	128	126
19.1	Verkoop regulier	359	359	411	393	396	417	413	516	430	416
	Verkoopopbrengst	368	368	422	403	406	428	424	529	441	427
	Verkoopkosten	-9	-9	-11	-10	-10	-11	-11	-13	-11	-11
19.2	Marktwaarde van verkopen	-263	-269	-290	-275	-277	-291	-283	-471	-302	-290
20	Opbrengsten servicecontracten	288	298	306	314	318	325	331	338	345	352
Bedrijfsopbrengsten		11.892	12.250	12.698	13.008	13.256	13.508	13.809	14.065	14.501	14.841
21	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-144	-107	-28	-127	-73	-108	-62	-84	-55	-83
21.1	Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-144	-107	-28	-127	-73	-108	-62	-84	-55	-83
22	Onderhoudslasten	-5.537	-5.141	-5.039	-4.677	-4.655	-4.461	-5.697	-4.901	-5.673	-7.814
22.1	Klachtenonderhoud	-583	-590	-602	-614	-627	-642	-658	-674	-690	-707
22.2	Planmatig onderhoud	-1.355	-1.078	-1.038	-974	-868	-737	-2.504	-1.686	-2.328	-4.439
22.3	Contractonderhoud	-938	-946	-965	-983	-1.004	-1.029	-1.060	-1.080	-1.106	-1.133
22.4	Onderhoud uit duurzaamheid	-1.361	-1.208	-1.088	-778	-752	-614	0	0	0	0
22.5	Onderhoud uit woningverbeteringen	-1.300	-1.319	-1.346	-1.328	-1.404	-1.439	-1.475	-1.461	-1.549	-1.535
23	Overige bedrijfslasten	-3.318	-3.435	-3.508	-3.570	-3.627	-3.603	-3.682	-3.764	-3.847	-3.930
23.1	Personeelskosten	-1.380	-1.420	-1.451	-1.479	-1.508	-1.546	-1.585	-1.624	-1.664	-1.705
23.2	Algemene kosten	-730	-748	-760	-770	-781	-797	-812	-829	-845	-861
23.3	Belastingen	-752	-780	-794	-804	-815	-830	-846	-863	-880	-897
23.4	Verzekeringen	-50	-51	-52	-53	-53	-54	-55	-56	-58	-59
23.5	Leefbaarheid	-31	-31	-32	-32	-33	-33	-34	-35	-35	-36
23.6	Lasten servicecontracten	-288	-298	-306	-314	-318	-325	-331	-338	-345	-352
23.7	Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.8	Heffingsbijdrage Aw	-16	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-20	-20
23.9	Obligoverplichting	-71	-90	-96	-100	-101	0	0	0	0	0
Bedrijfskosten		-8.999	-8.683	-8.575	-8.374	-8.355	-8.172	-9.441	-8.749	-9.575	-11.827
24	Bedrijfsresultaat	A 2.893	3.567	4.123	4.634	4.901	5.336	4.368	5.316	4.926	3.014
25	Rentelasten	-902	-1.056	-1.106	-1.114	-1.106	-1.101	-1.051	-967	-909	-846
25	Financieringsresultaat	B -902	-1.056	-1.106	-1.114	-1.106	-1.101	-1.051	-967	-909	-846
26	Mutatie Agio Vestia lening	C 19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
27	Waardeveranderingen materiële vaste activa	D 3.478	8.249	5.208	3.757	2.264	3.310	8.452	8.619	8.775	8.953
Resultaat voor belasting		A+B+C+D 5.488	10.779	8.244	7.296	6.078	7.564	11.788	12.987	12.811	11.140
28	Vennootschapsbelasting	-673	-806	-890	-958	-1012	-1084	-708	-979	-863	-373
29	Jaarresultaat	4.816	9.972	7.353	6.339	5.065	6.480	11.080	12.007	11.948	10.768
Mutatie eigen vermogen (controle)		4.816	9.972	7.353	6.339	5.065	6.480	11.080	12.007	11.948	10.768

Bijlage 5

Brederode Wonen, kosten algemeen beheer en administratie <i>Bedragen in euro's</i>	2023 Begroting
<u>Personeelskosten</u>	
Salarissen incl.ziekengeld	930.000
PV afwikkeling	
Pensioenpremie	137.000
Sociale lasten	212.000
Inleenkrachten	21.000
Subtotaal A	1.300.000
Kosten uitzend-/oproepkrachten	19.000
Kosten opleidingen (excursies)	18.000
Vergoedingen	21.500
Loopbaanontwikkelingsbudget	3.500
Overige personeelskosten	18.000
Subtotaal B	80.000
A + B	1.380.000
<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 Raad van Toezicht	38.000
Kosten Raad van Toezicht	14.000
Overige bestuurskosten	6.000
Subtotaal D	58.000
<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	16.000
Kantinekosten	4.000
Contributie en abonnementen	17.000
Overige contributies	15.000
Kosten externe controle	73.000
Kosten fiscale adviezen	25.000
Overige advieskosten	100.000
Onderhoudskosten inventaris	3.000
Overige algemene kosten	20.000
Contrib/kosten KWH-Visitatie	10.000
Visitatie	30.000
Automatisering NCCW software	150.000
Automatisering overig software	90.000
Taxatiekst.bezit brandverzek.	5.000
Onvoorzien totaal	16.000
Subtotaal E	647.000
Huisvesting + Kosten toezicht + Algemene kosten C+D+E	730.000
Totale kosten A+B+C+D+E	2.110.000

Bijlage 6

Overzicht leningen met renteconversie(herziening) in 2023:

Leningnummer deelnemer	Leningnummer WSW	Leningnummer financier	Hoofdsom	Schuldrestant bij overname	Schuldrestant	Actuele rente	Spread	Index variabele rente	Storting	Eerste rente-herziening	Einddatum lening	Naam financier	Achtervanggemeente
19	15724	-	€408	€398	€199	2,7000	0,0000	-	1-10-1993	1-10-2023	1-10-2033	Gemeente Velsen	Gemeente Velsen
25	3199	40.84297.02	€1.906	€1.906	€1.234	2,8700	0,0000	-	8-11-1995	8-11-2023	8-11-2039	nv Bank Nederlandse Gemeenten	Gemeente Bloemendaal
36	15766	40.80840.02	€1.407	€1.373	€702	2,3100	0,0000	-	1-9-1993	1-9-2023	1-9-2033	nv Bank Nederlandse Gemeenten	Gemeente Bloemendaal

Bijlage 7

Scenario 1: Update Macro-economische parameters (Ortec Finance Scenario Q4 2022)

Onderstaand de gehanteerde economische parameters:

Scenario 1 OFS Q4 2022

Tabel economische parameters OFS Q4 2022

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,8	7,4	2,6	1,8	1,5	1,5	1,6
Looninflatie	2,8	3,3	3,3	2,3	2,1	2,1	2,3
Bouwkostenstijging	8,5	4,5	1,0	2,4	2,1	2,4	2,3
Leegwaardestijging	12,3	-1,1	0,0	1,5	2,6	3,1	3,2

Tabel renteverwachtingen

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
10 jaar staat	2,20	2,71	2,39	2,18	2,03	1,91
Opslag geborgd	0,75	0,44	0,39	0,35	0,34	0,47
Rente Geborgd (DAEB)	2,96	3,15	2,78	2,53	2,36	2,37

VS.

Begroting 2023: basisvariant

Tabel economische parameters

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	8,0	4,2	2,4	1,7	1,3	1,4	2,0
Looninflatie	2,8	3,9	2,9	2,2	1,9	2,0	2,5
Bouwkostenstijging	8,0	4,5	1,4	2,1	2,0	2,2	2,5
Leegwaardestijging	9,5	1,5	1,5	2,4	2,9	3,3	2,0

Tabel renteverwachtingen

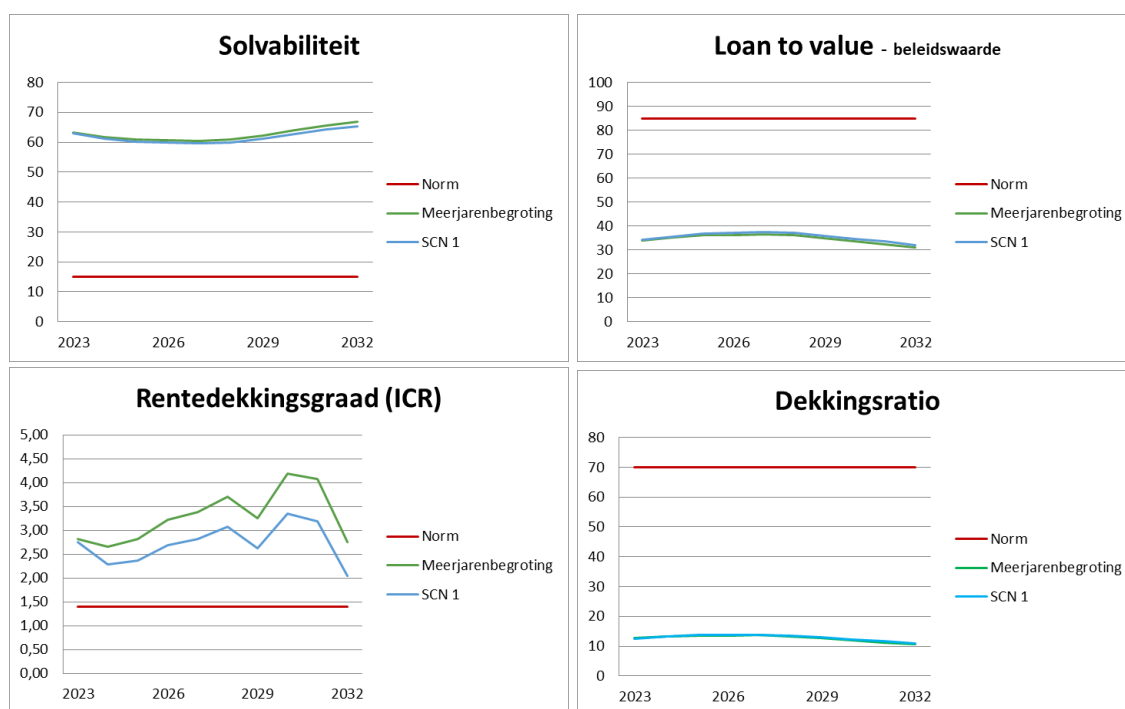
(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
10 jaar staat	1,70	1,55	1,45	1,40	1,40	1,40
Opslag geborgd	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Rente Geborgd (DAEB)	2,45	2,30	2,20	2,15	2,15	2,15

Belangrijkste verschillen zijn de hogere prijsinflatie, hogere leegwaardestijging in 2022 met een verwachte daling in 2023 en de hogere rentes.

Onderstaand de resultaten van de doorrekening:

Basis: MJB 2023

SCN 1: Ortec Finance Scenario Q4 2022



Solvabiliteit	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	63,3	61,7	60,8	60,6	60,4	60,9	62,3	64,0	65,5	66,9
SCN 1	63,1	61,1	60,2	59,9	59,6	59,9	61,2	62,7	64,2	65,4
Loan to Value - blw	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	34,0	35,1	36,1	36,3	36,5	36,1	34,8	33,5	32,3	30,9
SCN 1	34,1	35,6	36,7	37,0	37,3	37,1	35,9	34,7	33,5	32,0
Intrest dekkingsratio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	2,81	2,66	2,82	3,22	3,38	3,70	3,25	4,19	4,08	2,75
SCN 1	2,76	2,29	2,36	2,69	2,81	3,07	2,62	3,35	3,19	2,04
Dekkingsratio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	12,6	13,2	13,6	13,6	13,7	13,3	12,6	11,9	11,3	10,7
SCN 1	12,4	13,3	13,7	13,8	13,8	13,6	12,9	12,2	11,7	11,0

Alle financiële kengetallen voldoen aan de norm.

Scenario 2: Stijging van de rentelasten met 1 procentpunt

Onderstaand de gehanteerde economische parameters:

Scenario 2

Tabel renteverwachtingen Scenario 2

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
10 jaar staat	2,70	2,55	2,45	2,40	2,40	2,40
Opslag geborgd	0,75	0,44	0,39	0,35	0,34	0,47
Rente Geborgd (DAEB)	3,45	2,99	2,84	2,75	2,74	2,87

vs.

Begroting 2023: basisvariant

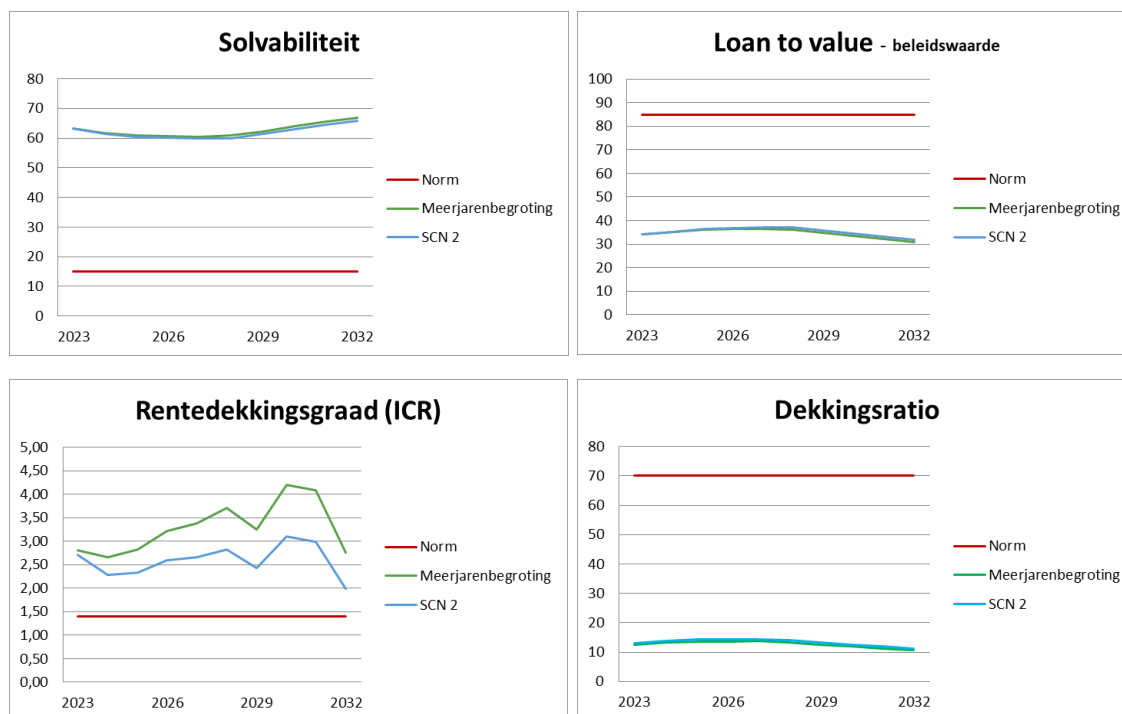
Tabel renteverwachtingen

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
10 jaar staat	1,70	1,55	1,45	1,40	1,40	1,40
Opslag geborgd	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Rente Geborgd (DAEB)	2,45	2,30	2,20	2,15	2,15	2,15

Onderstaand de resultaten van de doorrekening:

Basis: MJB 2023

SCN 2: Stijging van de rentelasten met 1 procentpunt



Solvabiliteit	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	63,3	61,7	60,8	60,6	60,4	60,9	62,3	64,0	65,5	66,9
SCN 2	63,2	61,5	60,4	60,1	59,8	60,0	61,4	63,0	64,5	65,8
Loan to Value - blw	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	34,0	35,1	36,1	36,3	36,5	36,1	34,8	33,5	32,3	30,9
SCN 2	34,0	35,2	36,4	36,7	37,1	36,9	35,6	34,3	33,1	31,7
Intrest dekkingsratio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	2,81	2,66	2,82	3,22	3,38	3,70	3,25	4,19	4,08	2,75
SCN 2	2,71	2,28	2,33	2,59	2,66	2,83	2,43	3,10	2,98	1,99
Dekkingsratio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	12,6	13,2	13,6	13,6	13,7	13,3	12,6	11,9	11,3	10,7
SCN 2	12,9	13,7	14,2	14,3	14,4	14,0	13,2	12,5	11,9	11,1

Alle financiële kengetallen voldoen aan de norm.

Scenario 3: Stijging van de rentelasten met 2 procentpunt

Onderstaand de gehanteerde economische parameters:

Scenario 3

Tabel renteverwachtingen Scenario 3

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
10 jaar staat	3,70	3,55	3,45	3,40	3,40	3,40
Opslag geborgd	0,75	0,44	0,39	0,35	0,34	0,47
Rente Geborgd (DAEB)	4,45	3,99	3,84	3,75	3,74	3,87

vs.

Begroting 2023: basisvariant

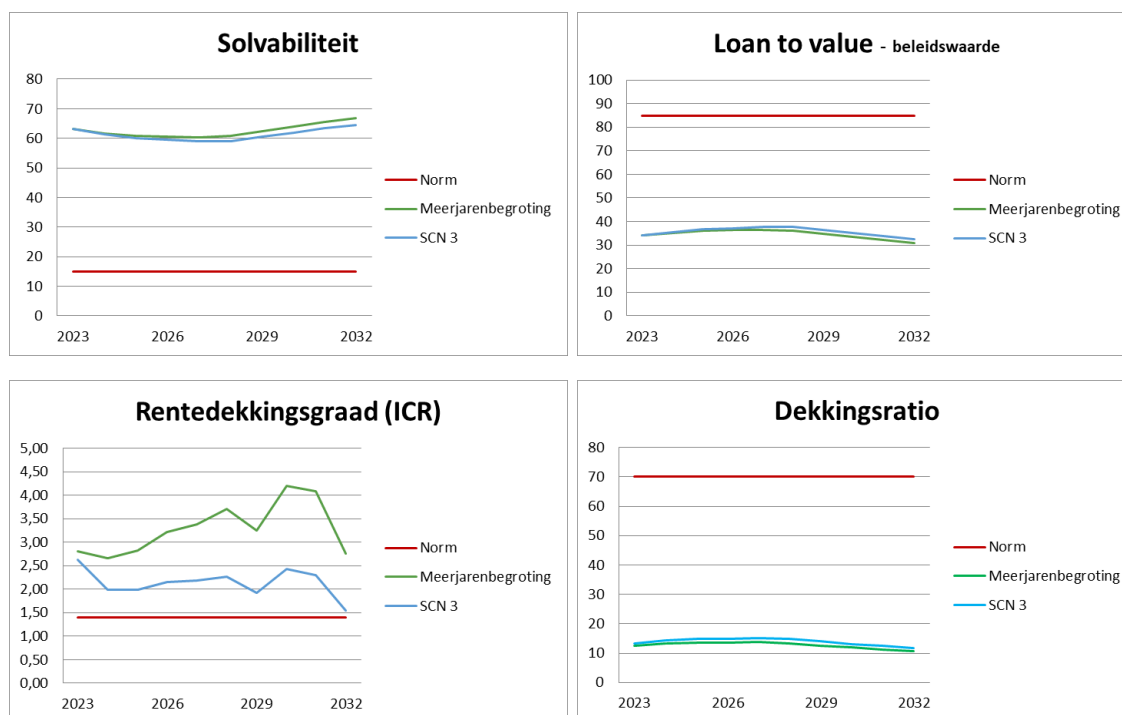
Tabel renteverwachtingen

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
10 jaar staat	1,70	1,55	1,45	1,40	1,40	1,40
Opslag geborgd	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Rente Geborgd (DAEB)	2,45	2,30	2,20	2,15	2,15	2,15

Onderstaand de resultaten van de doorrekening:

Basis: MJB 2023

SCN 3: Stijging van de rentelasten met 2 procentpunt



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Solvabiliteit										
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	63,3	61,7	60,8	60,6	60,4	60,9	62,3	64,0	65,5	66,9
SCN 3	63,1	61,3	60,1	59,6	59,1	59,1	60,5	62,0	63,4	64,6
Loan to Value - blw										
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	34,0	35,1	36,1	36,3	36,5	36,1	34,8	33,5	32,3	30,9
SCN 3	34,0	35,4	36,6	37,2	37,7	37,7	36,5	35,2	33,9	32,5
Intrest dekkingsratio										
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	2,81	2,66	2,82	3,22	3,38	3,70	3,25	4,19	4,08	2,75
SCN 3	2,62	1,99	1,98	2,15	2,18	2,27	1,92	2,43	2,30	1,54
Dekkingsratio										
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	12,6	13,2	13,6	13,6	13,7	13,3	12,6	11,9	11,3	10,7
SCN 3	13,3	14,2	14,8	14,9	15,1	14,8	14,0	13,1	12,4	11,6

Alle financiële kengetallen voldoen aan de norm.

Scenario 4: Stijging van de indexatie van de kosten met 2 procentpunt

Onderstaand de gehanteerde economische parameters:

Scenario 4

Tabel economische parameters Scenario 4

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	8,0	4,2	2,4	1,7	1,3	1,4	2,0
Looninflatie	4,8	5,9	4,9	4,2	3,9	4,0	4,5
Bouwkostenstijging	10,0	6,5	3,4	4,1	4,0	4,2	4,5
Leegwaardestijging	9,5	1,5	1,5	2,4	2,9	3,3	2,0

VS.

Begroting 2023: basisvariant

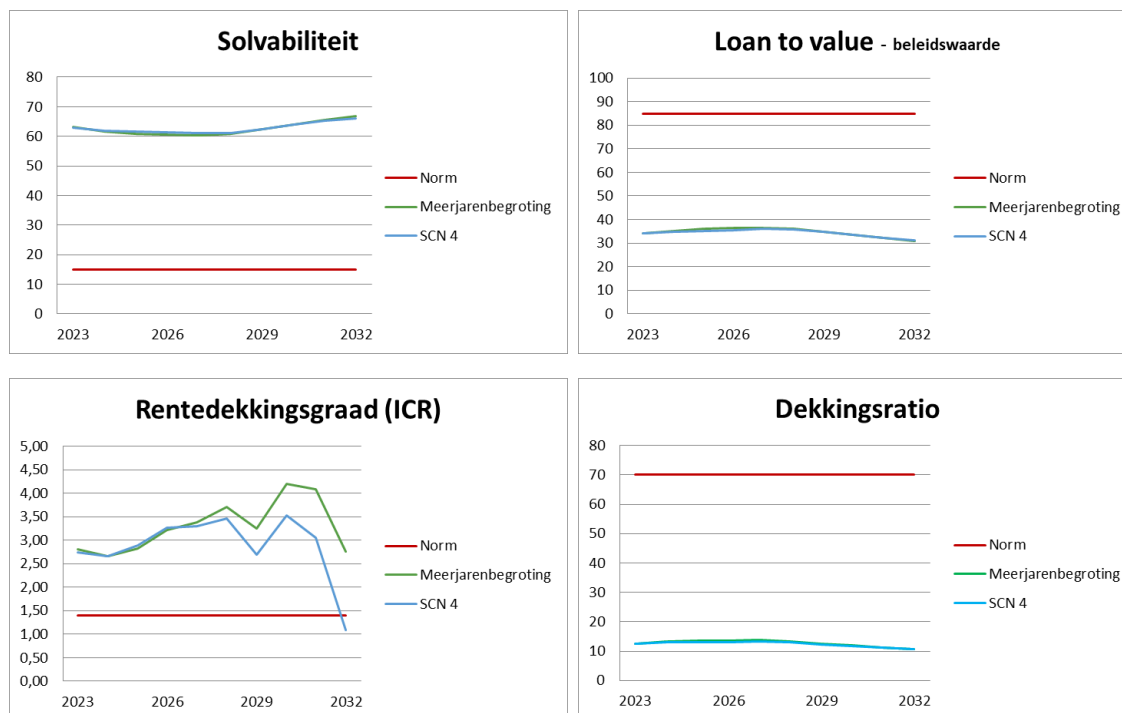
Tabel economische parameters

(in %)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	8,0	4,2	2,4	1,7	1,3	1,4	2,0
Looninflatie	2,8	3,9	2,9	2,2	1,9	2,0	2,5
Bouwkostenstijging	8,0	4,5	1,4	2,1	2,0	2,2	2,5
Leegwaardestijging	9,5	1,5	1,5	2,4	2,9	3,3	2,0

Onderstaand de resultaten van de doorrekening:

Basis: MJB 2023

SCN 4: Stijging van de indexatie van de kosten met 2 procentpunt



Solvabiliteit	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	63,3	61,7	60,8	60,6	60,4	60,9	62,3	64,0	65,5	66,9
SCN 4	63,0	62,0	61,7	61,4	61,1	61,2	62,5	64,0	65,3	66,1
Loan to Value - blw	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	34,0	35,1	36,1	36,3	36,5	36,1	34,8	33,5	32,3	30,9
SCN 4	34,2	34,8	35,2	35,5	36,0	35,9	34,6	33,4	32,2	31,1
Intrest dekkingsratio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	2,81	2,66	2,82	3,22	3,38	3,70	3,25	4,19	4,08	2,75
SCN 4	2,74	2,66	2,89	3,27	3,29	3,46	2,69	3,52	3,05	1,08
Dekkingsratio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	12,6	13,2	13,6	13,6	13,7	13,3	12,6	11,9	11,3	10,7
SCN 4	12,4	12,9	13,1	13,1	13,2	12,9	12,3	11,6	11,1	10,6

In 2032 zal de ICR norm niet worden gehaald indien er niet tijdig wordt bijgestuurd. Dit is momenteel geen reden van zorg, omdat er nog voldoende gelegenheid is om bij te sturen en het hoogst onwaarschijnlijk is dat een 2% hogere kosteninflatie structureel zal zijn. Beheersmaatregel om te kunnen voldoen aan de norm is het besparen op de bedrijfskosten en/of het door te tijd spreiden van de onderhoudsuitgaven.

Scenario 5: Stijging van de disconteringsvoet met 1 procentpunt

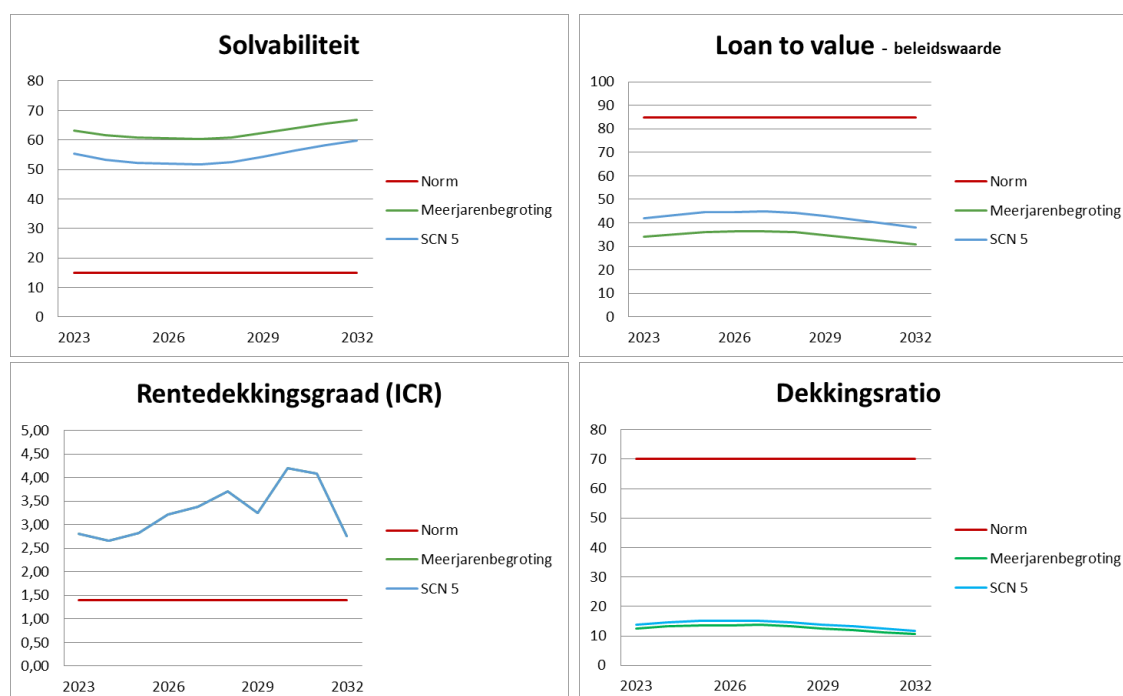
De disconteringsvoet is een belangrijke parameter in het berekenen van de marktwaarde en de beleidswaarde. De toekomstige kasstromen worden contant gemaakt met de disconteringsvoet. Hoe hoger dit percentage, hoe lager de waardering van een verwachte kasstroom in de toekomst. Hoe hoger de disconteringsvoet, hoe lager de marktwaarde en ook de beleidswaarde.

Afgaande op de sterke samenhang tussen de rente en disconteringsvoet van de afgelopen jaren, is een stijging van de disconteringsvoet aannemelijk.

Onderstaand de resultaten van de doorrekening:

Basis: MJB 2023

SCN 5: Stijging van de disconteringsvoet met 1 procentpunt



Solvabiliteit	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	63,3	61,7	60,8	60,6	60,4	60,9	62,3	64,0	65,5	66,9
SCN 5	55,4	53,4	52,2	52,0	51,8	52,4	54,2	56,3	58,2	59,8
Loan to Value - blw	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	34,0	35,1	36,1	36,3	36,5	36,1	34,8	33,5	32,3	30,9
SCN 5	42,0	43,2	44,5	44,7	45,0	44,4	42,9	41,3	39,8	38,0
Intrest dekkingsratio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	2,81	2,66	2,82	3,22	3,38	3,70	3,25	4,19	4,08	2,75
SCN 5	2,81	2,66	2,82	3,22	3,38	3,70	3,25	4,19	4,08	2,75
Dekkingsratio	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	12,6	13,2	13,6	13,6	13,7	13,3	12,6	11,9	11,3	10,7
SCN 5	13,9	14,7	15,1	15,1	15,1	14,7	13,9	13,2	12,5	11,8

Alle financiële kengetallen voldoen aan de norm.