

MEERJARENBEGROTING
2024-2033
ONDERBOUWING

1. Voorwoord

Voor u ligt de begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2024 – 2033 van Brederode Wonen.

Nationaal

Op nationaal niveau is en blijft de woningnood een topic. Ook lokaal en regionaal is merkbaar dat wachtlijsten tot een onaanvaardbaar niveau zijn gestegen. Het gebrek aan locaties maar ook de stikstof crisis dragen er toe bij dat er voor de korte termijn geen directe verandering in het tekort aan woningen zal ontstaan. Naast het tekort spelen de verduurzaming van de voorraad en de betaalbaarheid van de voorraad een grote rol.

Op nationaal niveau werd bijvoorbeeld besloten dat lage inkomens tot 120% van het minimumloon al in 2023 een eenmalige huurverlaging konden verwachten naar € 550 wanneer hun huur daarboven lag. Dit ging ten koste van de opbrengsten en heeft een direct effect op toekomstige resultaten. Maar gegeven de stevige financiële positie kan Brederode Wonen alsnog haar verduurzamingsopgaven uitvoeren voor 2028 en haar woningbezit laten groeien. Het ingestelde energieprijsp plafond door de overheid moet er daarnaast voor zorgen dat onze huurders niet in de knel komen te zitten met hun energierekening. Ook voor de bewoners die gebruik maken van een collectieve blokverwarming werd het afgelopen jaar een tegemoetkoming aangereikt. Brederode Wonen zag kans om naast haar reguliere werkzaamheden de aanvragen tijdig te verwerken en werd de bijdrage in 2023 aan de rechthebbenden uitbetaald. Tegelijkertijd mogen wij geen huurverhoging bij isolatie meer doorvoeren. Op nationaal niveau zien wij, mede veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, een oplopende rentestand en stijgende bouwkosten. Tevens doet zich het oplopende tekort aan beroepskrachten, met name in de bouw, goed voelen.

Lokaal

Vanuit lokaal niveau is duidelijk dat zowel in de gemeente Velsen als in de gemeente Bloemendaal er een groot tekort is aan sociale huurwoningen. Wij merken dat het oplossen van deze problematiek bij beide gemeentes hoog op de lokale politieke agenda is komen te staan. Tegelijkertijd constateren wij dat op lokaal niveau, 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 en de capaciteit bij de gemeenten en in hoeverre zij in staat zijn een locatie te bepalen en aan de geldende stikstofkaders en andere voorwaarden te voldoen. In 2022 hebben wij ons georiënteerd op de mogelijkheden die ons bedrijf ons biedt om vanuit financieel perspectief de opdrachten voor nieuwbouw te optimaliseren. Ons streven was toen om ons woningbezit tot en met 2026 met 70 woningen toe te laten nemen. Dit jaar zijn er ver gevorderde plannen om 11 woningen van een collega corporatie over te nemen en gaven wij opdracht tot 23 woningen mogelijk te maken in een monumentaal pand. Bij de voorbereiding op de begroting 2024 en de meerjarenbegroting hebben wij wederom gezien in hoeverre wij de woningvoorraad toe kunnen laten nemen door ons woningbezit uit te breiden. De conclusie is dat we in de periode 2026 tot en met 2033 mogelijkheden zien om in totaal met 40 woningen te groeien. We hebben hierbij zo realistisch mogelijk begroot conform de aanwijzingen van de Aw en het WSW, dus alleen de 'harde' projecten ingerekend.

Organisatie

Vanuit het niveau van de organisatie bekeken komt deze meerjarenbegroting tot stand in dezelfde tijd dat we bezig zijn geweest 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. De uitvoering hiervan door lokale aannemers en het toezicht met onze bestaande vaste personele bezetting is wel een punt van aandacht.

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 het temporiseren van de verduurzamingsprojecten of het uitstellen van nieuwbouw. Aan de andere kant: bij meevallers kunnen we diezelfde projecten versneld uitvoeren. Waar in eerste instantie de volle aandacht naar uit zal gaan is de aanpak van het project om de EFG-labels te verbeteren naar het gewenste niveau.

De organisatie Brederode Wonen is voor wat betreft de bezetting nog niet helemaal op volle sterkte. In verband met pensionering moet nog worden gezocht naar een nieuwe manager Financiën en Bedrijfsvoering en één van onze medewerkers is nog herstellende van een Long Covid. In de komende jaren zal geïnvesteerd gaan worden in het toekomstbestendig maken van onze organisatie.

Strategische keuzes

Het strategisch ondernemingsplan "Thuis geven" bevat 11 strategische doelstellingen waarop wij uiterlijk in 2026 resultaten willen boeken. Dit is dan ook het kader waarbinnen wij opereren en waarvan de jaarbegroting 2024 als ook een deel van de meerjarenbegroting 2024 – 2033 een uiting zijn. Gegeven die ambitie lopen wij tegen wellicht op termijn tegen onze grenzen aan, met name veroorzaakt door verschillende externe factoren zoals de oplopende inflatie, stijgende rente, gestegen bouwkosten en het tekort aan beroepskrachten. Om zo beslagen mogelijk ten ijs te komen en te anticiperen op wat komen gaat hebben wij met een aantal scenario's op dit vlak rekening proberen te houden. Zie daarvoor bijlage 6.

Overigens hebben wij daarnaast ook een zogenaamde 'Monte Carlo-analyse' gemaakt van onze Meerjarenbegroting. Een methode om de voortgang op langere termijn herhaaldelijk te simuleren met willekeurige variatie in de input, op basis van 200 factoren die van invloed kunnen zijn. Het betreft dan zowel beïnvloedbare als niet-beïnvloedbare factoren. Het doel hiervan is om een beeld te krijgen van het spectrum van mogelijke uitkomsten. Denk bijvoorbeeld aan een Excelsheet waarin een berekening wordt gemaakt op basis van diverse invoervelden.

Wanneer wij kijken naar onze strategische doelstellingen zoals verwoord in het nieuwe strategische ondernemingsplan, gaan wij uit van drie volgtijdelijke stappen:

1. "Dat wat moet": wettelijk verplicht, zoals het wegwerken van alle E-, F- en G-labels in ons bezit voor 2028 gekoppeld aan een complete complexmatige aanpak van het overige bezit daaromheen
2. "Daar waar we verplichtingen zijn aangegaan": voorbeelden daarvan zijn de ontwikkeling van het Missiehuis en de voorgenomen overname van 11 sociale huurwoningen van Woonzorg Nederland in Vogelenzang
3. "Dat wat er overblijft": te besteden aan uitbreidings-nieuwbouw op verschillende locaties om onze sociale huurwoningenvoorraad uit te breiden.

Wanneer de situatie zich voordoet dat er onder stap 3 te weinig ruimte is overgebleven om onze ambitie waar te maken, staan ons een aantal opties ter beschikking. We kunnen enerzijds onze ambitie aanpassen of in de tijd temporiseren. Anderzijds kunnen we ook bezit verkopen om onze ambities financieel gestand te doen. Daar komt bij dat we op die manier ook de voorraad sneller verduurzamen, omdat we nieuwbouw toevoegen en dan dus oudbouw af zouden stoten.

Om de voortgang en ontwikkeling van externe factoren goed te bewaken, gaan we de P&C-cyclus intensiever en vollediger aanvliegen. Dit door middel van een zogenaamde gestructureerde 'prestatiedialoog' tussen bestuurder en management op basis van maand- en kwartaalrapportages. Hierbij zullen we regelmatig de externe factoren en hun ontwikkeling ten opzichte van onze voorspelling aan de orde stellen.

Ook voor de komende jaren zal onze missie (blijven) bestaan uit het geven van een 'thuis' aan de bewoners van de gemeenten Bloemendaal en Velsen.

Jan Wim Franken
Directeur-Bestuurder Brederode Wonen
Bloemendaal, december 2023

2. Algemeen

Verslaglegging

In het jaarplan 2024 en de financiële meerjarenbegroting 2024 tot en met 2033 wordt zowel het DAEB bezit als het niet-DAEB bezit gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De doorrekening van de meerjarenprognose 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 2022.

De externe toezichthouders kijken kritisch naar de eerstkomende tien begrotingsjaren, waarvan de eerste vijf redelijk zijn in te schatten. Voor de komende dPi (de Prognose informatie) kijkt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar de ontwikkeling in 2024 tot en met 2028 en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor de hele corporatiesector kritisch naar de ontwikkeling in 2024 tot en met 2033. De tweede periode van vijf jaar vanaf 2028 geeft meer de tendens aan van de ontwikkeling van de financiële positie. In deze periode is het bijstellen van visie en beleid nog in ruim voldoende mate mogelijk.

Rijksbegroting 2024: de belangrijkste plannen voor woningcorporaties

Het kabinet presenteerde dinsdag 19 september 2023 de Rijksbegroting voor 2024. Terecht is er aandacht voor armoede. De eigen bijdrage in de huurtoeslag wordt vanaf 2024 structureel verlaagd. In 2024 wordt deze met € 34,67 per maand verlaagd. Van 2025 tot 2029 wordt de eigen bijdrage weer iets verhoogd ter dekking van de kosten van de wetsvoorstellen Versterking Regie op de Volkshuisvesting en Betaalbare Huur (zie de begroting van BZK). Uiteraard is er in deze begroting verder aandacht voor alle lopende projecten, zoals de vereenvoudiging van de huurtoeslag (o.a. afschaffen subsidiëring van servicekosten). Verder noemt het ministerie dat in 2024 ze de dip in de nieuwbouw willen beperken. Er komen opnieuw middelen beschikbaar voor de Regeling huisvesting aandachtsgroepen en de Regeling grote gezinnen. In de regionale woondeals is afgesproken dat er regionaal afgestemde woonzorgvisies komen voor alle aandachtsgroepen. De regionale woondeals worden vanaf 2024 geactualiseerd met de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen die volgt uit de woonzorgvisies. De in 2023 opgezette brede ondersteuningsstructuur blijft provincies, gemeenten en woningcorporaties in 2024 ondersteuning bieden bij het opstellen van de woonzorgvisies en andere acties uit het programma.

De voor de woningmarkt relevante wetsvoorstellen zijn niet controversieel verklaard door de Kamer. Dat is goed nieuws. Let wel dat de voorstellen voor de Wet betaalbare huur en Wet versterking regie volkshuisvesting nog niet bij de Tweede Kamer liggen. De Raad van State moet over beide wetsvoorstellen nog een advies geven. Begin september 2023 gaf het ministerie aan dat de beide wetsvoorstellen in het vierde kwartaal van 2023 bij de Tweede Kamer worden ingediend (zie dit planningsoverzicht). Het ministerie wil dat de Wet Versterking Regie nog in 2024 in werking treedt. Een ambitieus streven, dit wetsvoorstel lijkt geen hamerstuk te worden.

Flexwoningen

Het stond al in de krant, de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) heeft nog wat flexwoningen op de plank liggen. Minister De Jonge verwacht echter dat voor het einde van het jaar voor alle woningen een contract is gesloten (zie de Kamerbrief). Voor 2023 zijn er in totaal voor circa 12.000 flexwoningen (vergevorderde) plannen om flexwoningen te plaatsen, ten opzichte van 3.400 in 2022. Hij zegt daar wel bij dat de kans bestaat dat een aantal projecten worden doorgeschoven. In zijn brief gaat minister De Jonge in op een motie van de

leden Boulakjar en Grinwis. Deze aangenomen motie verzoekt de regering het mogelijk te maken voor gemeenten om een groot deel van deze nieuwe kant-en-klare woningen met prioriteit toe te wijzen aan jongeren uit de betreffende gemeenten. Deze mogelijkheid is er volgens De Jonge al. Gemeenten kunnen op basis van de Huisvestingswet in hun gemeentelijke huisvestingsverordening categorieën van woonruimten aanwijzen en bepalen dat daarvoor voorrangsregels gelden voor bepaalde groepen woningzoekenden, zoals jongeren met een lokale binding. Dat kan ook als het gaat om flexwoningen. Zowel in de gemeente Velsen als in de gemeente Bloemendaal lijkt het er overigens op dat er voorlopig geen flexwoningen gecreëerd gaan worden.

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

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 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 maar onze uiteindelijke ambitie blijft overeind staan. In de meerjarenbegroting zijn de volgende aantallen ingerekend:

Tabel aantallen nieuwbouw huur

	2024	2025	2026	2027	2028	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/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).

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 jaren daarna 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 en 2024 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

	2024	2025	2026	2027	2028
Maximum ruimte huursomstijging	5,1%	4,3%	2,9%	2,2%	1,8%

1

Bron: leidraad economische parameters - dPi 2023

NB: de jaarlijkse huursomstijging geldt voor DAEB op corporatieniveau (zowel regulier als inkomensafhankelijk) en betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Buiten de huursom vallen de woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (=huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.

Tabel huurverhoging**Tabel huurverhoging DAEB**

(in %)	Reguliere huurverhoging	Harmonisatie	Totaal	inflatie voorafgaand jaar	% boven inflatie
2024	5,1	0,8	5,9	4,7	1,2
2025	4,3	0,7	5,0	3,1	1,9
2026	2,9	0,6	3,5	2,9	0,6
2027	2,2	0,5	2,7	2,2	0,5
2028	1,8	0,7	2,5	1,8	0,7
Lange termijn	1,8				

Tabel huurverhoging niet-DAEB

(in %)	Reguliere huurverhoging	Harmonisatie	Totaal	inflatie voorafgaand jaar	% boven inflatie
2024	5,1	0,3	5,4	4,7	0,7
2025	4,3	0,0	4,3	3,1	1,2
2026	2,9	0,1	3,0	2,9	0,1
2027	2,2	-0,5	1,7	2,2	-0,5
2028	1,8	-0,6	1,2	1,8	-0,6
Lange termijn	1,8				

NB: in afwijking op voorgaande jaren is de reguliere huurverhoging voor de niet-DAEB woningen voorzichtigheidshalve in de doorrekening van de meerjarenbegroting gelijk aan de reguliere huurverhoging voor de DAEB woningen. Voor 2024 mag de huur voor de DAEB woningen maximaal stijgen met looninflatie minus 0,5% en voor de niet-DAEB woningen met prijsinflatie + 1,0%.

Maximale stijging in 2024:

DAEB: looninflatie voorgaand jaar (2023) 5,6% -/- 0,5% = 5,1%

Niet-DAEB: prijsinflatie voorgaand jaar (2023) 4,7% + 1,0% = 5,7%

¹ Op 18 oktober kwam vanuit Aedes een bericht, dat de maximale huurstijging voor 2024 5,35 mag bedragen. Gegeven de voortgang in ons begrotingstraject is dit niet doorgerekend.

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: - De nieuwbouw van 250.000 sociale huurwoningen. - De nieuwbouw van 50.000 midden huurwoningen.	Ja Nee
Verduurzaming: - 675.000 corporatiewoningen toekomst klaar geïsoleerd. - 450.000 bestaande woningen aardgasvrij gemaakt. - Geen E, F en G-label-woningen meer in 2028.	Ja Nee Ja
Betaalbaarheid: - Huren worden losgekoppeld van inflatie en stijgen met de CAO-loonontwikkeling (individueel) en CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt (huursom). - Geen huurverhoging bij isolatie.	Ja Ja
Leefbaarheid: - Jaarlijks € 200 miljoen extra voor woningverbetering. - Jaarlijks € 75 miljoen voor overige leefbaarheid.	Ja Ja

Toelichting

Beschikbaarheid:

Onder midden huurwoningen wordt verstaan huurwoningen met huur van € 808 tot € 1.131 per maand. De niet-DAEB portefeuille kent een groei tot maximaal 5% van de huuropbrengsten. Focus van Brederode Wonen ligt echter bij het toevoegen van sociale huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023).

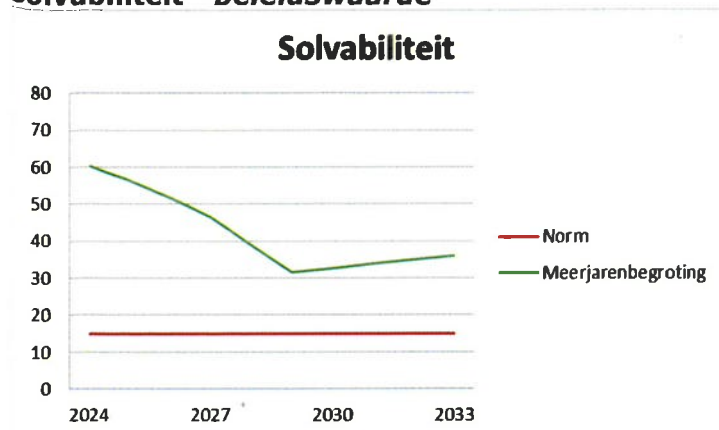
Verduurzaming:

De ambitie van Brederode Wonen is om te komen tot 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 uitfasen van woningen met een E, F en G Label.

3. Dashboard

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

Solvabiliteit - beleidswaarde



 = op of boven de norm
 = onder de minimumnorm

Solvabiliteit - beleidswaarde

(eigen vermogen in relatie tot balanstotaal)

- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)

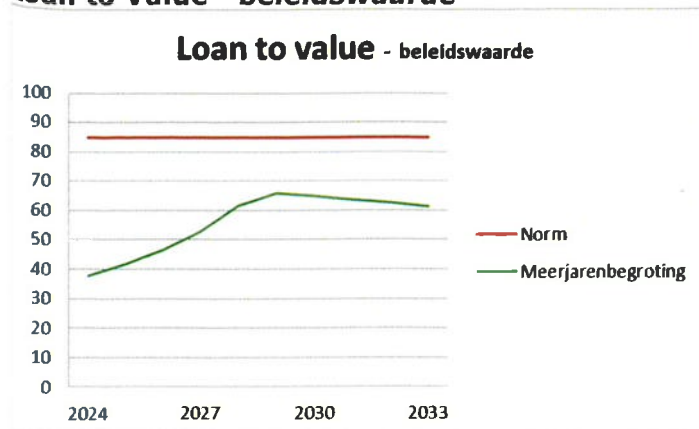
- uitkomst meerjarenbegroting

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
- 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	60,3	56,4	51,6	46,4	38,8	31,5	32,7	33,9	34,9	36,1

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%.

Opvallend is de invloed die tot 2028 uitgaat vanuit de aanpak van Energetische projecten. Nadat dit is afgerond, wordt weer een stijgende lijn hervat.

Loan to Value - beleidswaarde



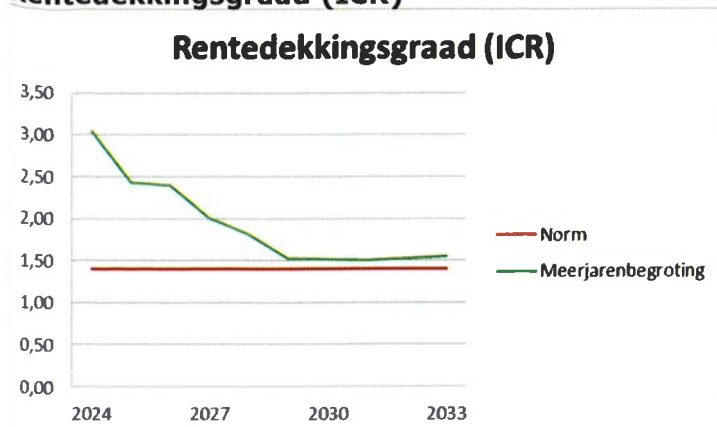
■ = onder de kritische grens
■ = boven de kritische grens

Loan to Value - beleidswaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(verhouding tussen vreemd vermogen (Loan) en waarde van alle activa (Value))										
- Aw/WSW signaleringsnorm (maximaal)	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
- uitkomst meerjarenbegroting	37,6	41,7	46,6	52,9	61,5	65,9	64,7	63,6	62,6	61,4

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.

Ook hier een stijgende tendens ten gevolge van de aanpak van energetische projecten. Nadat dit is afgerond zien we weer een dalende lijn.

Rentedekkingsgraad (ICR)



- = op of boven de norm
- = onder de minimumnorm

Intrest dekkingsratio (ICR)

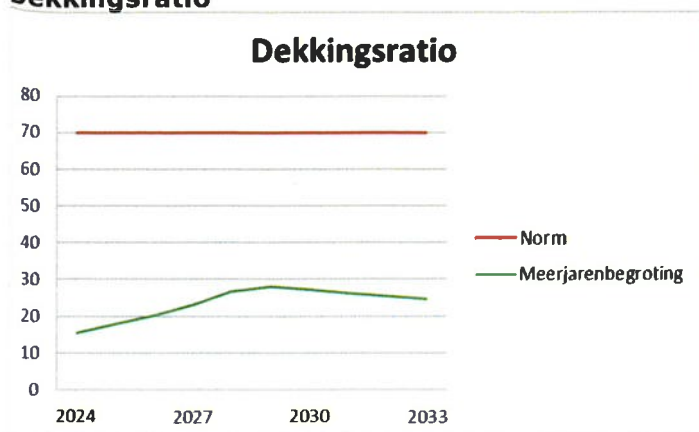
(hoeveel blijft er over voor investeringen
na aftrek van de rentelasten)

- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)
- uitkomst meerjarenbegroting

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
- 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	3,04	2,43	2,40	2,01	1,81	1,52	1,51	1,51	1,53	1,55

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. We zien eerst wel een dalende lijn, die vanaf 2030 weer ombuigt naar een stijgende lijn.

Dekkingsratio



= onder de kritische grens

= boven de kritische grens

Dekkingsratio - Marktwaaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(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	15,4	17,7	20,2	23,0	26,6	28,1	27,1	26,1	25,3	24,5

De dekkingsratio toetst hoe de marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat. De Aw hanteert een bovengrens van maximaal 70%. Het verloop van de Dekkingsratio voldoet alle jaren aan de norm. Ook hier is eerst een stijgende en daarna dalende lijn zichtbaar.

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 31 juli 2023 zijn gepubliceerd in het document 'Leidraad economische parameters dPi 2023'.

Tabel economische parameters

(in %)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	4,7	3,1	2,9	2,2	1,8	1,6	1,8
Looninflatie	5,6	4,8	3,7	2,7	2,5	2,3	2,3
Bouwkostenstijging	5,0	3,0	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3
Leegwaardestijging	-5,1	-3,0	-2,5	-0,5	1,5	2,6	2,3

Renteverwachting

De Aw heeft een renteverwachting opgesteld. De verwachte ontwikkeling van economische parameters is ook dit jaar met de nodige onzekerheden omgeven. Daarom verwacht de Aw dat corporaties zelf de ontwikkelingen volgen en afhankelijk van de specifieke situatie beoordelen of er een aanleiding is om afwijkende parameters in de dPi te gebruiken. Voor de rente heeft Brederode Wonen besloten om af te wijken van de parameters zoals opgenomen in de leidraad, aangezien een daling van de rente onwaarschijnlijk is. Brederode Wonen hanteert de volgende parameters welke in samenspraak met de externe treasury adviseur zijn opgesteld:

Tabel renteverwachtingen

(in %)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
10 jaar IRS (Interest Rate Swap)	3,23	3,14	3,12	3,14	3,17	3,18
Opslag geborgd	0,27	0,32	0,37	0,42	0,47	0,52
Rente Geborgd (DAEB)	3,50	3,46	3,49	3,56	3,64	3,70

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 Q3 2023**)
2. Stijging van de rentelasten met 1 procentpunt.
3. Stijging van de rentelasten met 2 procentpunt.
4. Stijging van de indexatie van de onderhoud- en bouwkosten 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.

Naast bovengenoemde vijf financiële scenario's kunnen zich ook niet-financiële scenario's voordoen die van grote invloed kunnen zijn op het behalen van onze ambities. Denk bijvoorbeeld aan een extreem oplopend tekort aan beroepskrachten bij aannemers of bij onszelf. Deze scenario's zijn hier nu niet uitgewerkt, maar verdienen wel aandacht.

Nieuwbouw- en verbeterprojecten

Nieuwbouw

In de begroting zijn in totaal 34 nieuwbouwwoningen verdeeld over twee projecten ingerekend voor in totaal circa € 8,8 miljoen:

Tabel investeringen nieuwbouw huur

Project	Gemeente	Aantal	Opleverjaar
Aankoop ex-Woonzorg Vogelenzang	Bloemendaal	11	2024
Nieuwbouw huur Missiehuis	Velsen	23	2025

Brederode Wonen heeft naast bovengenoemde projecten de financiële ruimte om jaarlijks 5 nieuwbouw woningen te realiseren.

Verbeterprojecten

- Investering in woningverbeteringen: de jaarlijkse individuele woningverbeteringen zijn in 2024 begroot voor circa € 255.000 (ca. 30 woningen per jaar). In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de inschatting dat over de periode 2024 tot en met 2033 circa 300 woningen worden verbeterd voor totaal € 2,6 miljoen.
- Onderhoud bij woningverbeteringen: naast investering in woningverbeteringen is sprake van bijkomend onderhoud. Voor 2024 is (voor dezelfde bovengenoemde 30 woningen per jaar) hiervoor circa € 1,4 miljoen begroot. Over de periode 2024 tot en met 2033 betreft dit in totaal € 14,9 miljoen.
- Investering in energetische maatregelen (duurzaamheid) is in 2024 circa € 11,0 miljoen opgenomen. Over de periode 2024 tot en met 2033 is totaal aan € 69,3 miljoen wegens investeringen opgenomen.

Verkoopprogramma

Voor de prognosejaren 2024 tot en met 2033 is jaarlijks rekening gehouden met de mogelijkheid tot verkoop van 1 woning. De daadwerkelijke uitvoering hiervan is afhankelijk van aanbod en de condities bij mutatie.

Vennootschapsbelasting

In de tabel hieronder is de lastenontwikkeling te zien van de vennootschapsbelasting over de periode 2024 tot en met 2028:

Tabel vennootschapsbelasting

(x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Vennootschapsbelasting	623	682	863	795	834

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 vastgesteld 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 renteherzieningen). 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 2024**.

De treasury paragraaf is geschreven binnen de kaders van het treasury statuut en het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB).

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 en 3) het afdekken van de financieringsbehoefte bij investeringen.

Ad 1) In 2024 bestaan geen renteconversies.

Ad 2) Aanvullend renterisico is het herfinancieren van leningen die moeten worden afgelost en opnieuw moeten worden geherfinancierd. In 2024 zijn de totale aflossingsverplichtingen circa € 1,8 miljoen.

Ad 3) De financieringsbehoefte in 2024 bij investeringen bedraagt circa € 14.616.000.

Aantrekken financiering

De investeringen in DAEB-activiteiten en de aflossingen op bestaande leningen komen in beginsel integraal voor geborgde (her)financiering in aanmerking.

Uit het kasstroomoverzicht in Bijlage 2 komt naar voren dat de investeringen in de DAEB-tak in 2024 deels worden gefinancierd uit eigen middelen (saldo operationele kasstromen en verkoopopbrengsten). In 2024 zullen een aantal nieuwe leningen worden aangetrokken.

Overzicht benodigde financiering 2024:

Financieringsbehoefte		2024
A) Bestedingsdoel		
Aflossingen	€	-1.802
Investerings	€	-15.206
- Verbetering bestaand bezit	€	-11.452
- Nieuwbouw huur	€	-3.694
- Aankoop bezit	€	-
- Investerings MVA ten dienste van exploitatie	€	-60
Totaal	€	-17.008
B) Financiering		
Saldo operationele kasstroom	€	2.070
Saldo verkopen	€	322
Saldo liquide middelen*	€	-
* (minus buffer van € 1,0 mln)		
Totaal	€	2.392
Benodigde financiering (A+B)		€ -14.616

Uit de tabel komt naar voren dat voor circa € 14,6 miljoen aan nieuwe financiering dient te worden aangetrokken in 2024. Dit is meer dan in voorgaande jaren en komt vooral vanwege de toename van financiering van (duurzaamheids)verbeteringen. De modaliteiten van de nieuwe financiering wordt in 2024 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 2023 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%. De vergoeding wegens beschikbaarheid is 0,25%. 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 2024 te financieren. In 2024 zullen een aantal nieuwe (langlopende) leningen moeten worden aangetrokken van totaal circa € 14,6 miljoen voor de herfinanciering van de bestaande aflossingen en de nieuwe investeringen. Dit is meer dan in voorgaande jaren en komt vooral vanwege de toename voor 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 2024 is voorlopig vastgesteld op € 57.195.000. Zie onderstaand:

	2023	2024	2025
Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2022*	€ 42.288.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 12.969.000	€ 5.740.000	€ 3.881.000
Interne financieringsbronnen	€ -1.837.000	€ -1.918.000	€ -1.678.000
Correctie	€ 0	€ 0	€ 0
Borgingstegoed	€ -45.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 53.373.000	€ 57.195.000	€ 59.398.000

* Variabele hoofdsomleningen zijn in dit bedrag opgenomen voor de volledige hoofdsom.

Bron: WSW oordeelsbrief d.d. 31 mei 2023

De benodigde financieringsuitbreiding voor 2024 past niet geheel binnen het borgingsplafond per ultimo 2024 aangezien de stand per ultimo 2024 uitkomt op € 60.892.000 (kortlopend en langlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen - zie balans). Na indiening van de Begroting 2024 bij de toezichthouders zal Brederode Wonen een herijking van het borgingsplafond vragen voor de jaren 2024 en 2025.

Rente

Rentemissie

Brederode Wonen hanteert geen rentevisie voor beleggingen en derivaten, conform het Reglement Financieel Beleid & Beheer.

Rentemaxima

Het WSW hanteert geen maximaal rentepercentage meer dat corporaties voor af te sluiten leningen mogen afspreken.

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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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-2024 voor een bedrag van maximaal € 14.616.000, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2024 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 toegelicht:

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 € 35,9 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 4,63 % in 2024 naar een niveau van 4,54 % in 2033; kijkend naar deze omzetverhouding blijft het verlicht regime mogelijk.

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

De onderhoudslasten zijn aangepast aangezien de uitgaven aan energetische maatregelen classificeren als investering in plaats van onderhoud. Het resultaat is dat het tienjarig gemiddelde onderhoud op totaalniveau afneemt van circa € 5,4 miljoen per jaar in de vorige begroting naar circa € 4,8 miljoen in de huidige begroting.

Het tienjarig gemiddelde van de bedrijfslasten is toegenomen (€ 3,6 miljoen in de vorige begroting en € 4,6 miljoen in deze begroting). Dit is het gevolg van de (noodzakelijke) uitbreiding van de organisatie, alsmede de tijdelijke inhuur van kennis op het gebied van projectontwikkeling en automatisering.

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 circa € 0,3 miljoen per jaar.

De uitgaven voor energetische maatregelen (investeringsgedeelte) zijn de energetische aanpassingen voor het duurzaam maken van het bezit. Deze hangen samen met het uitfasen 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).

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:

Stortingen 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 2023 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.

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 5,9 % tot 2,5 % voor de jaren 2024 t/m 2028, vanaf 2028 is de stijging 1,8 %. 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 2024 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 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) over 2024 laat, vanwege verruiming in de Woningwet, meer uitgaven zien ten opzichte van voorgaande jaren. Afhankelijk van de realisaties in de jaren daarna, zal het budget daarvoor worden aangepast.

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 wooneenheden 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 %)	2024	2025	2026	2027	2028
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

Een toename van rentelasten door het aantrekken van nieuwe financieringen. Afname van bestaande leningen ontstaat door 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.

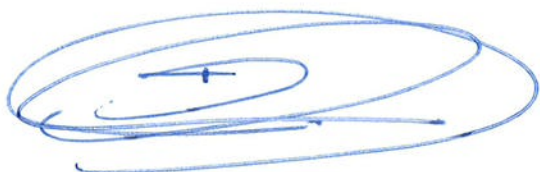
9. Goedkeuring

Verzoek om goedkeuring aan de Raad van Commissarissen op grond van informatie uit de treasury paragraaf (hoofdstuk 4) in de Meerjarenbegroting 2024 - 2033

De Directeur-Bestuurder vraagt voor onderstaande acties in 2024 goedkeuring aan de Raad van Commissarissen:

- het tijdelijk beleggen (middels spaarrekening) van overtollige middelen (middelen die niet voor lopende betalingen nodig zijn) in 2024 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 deesignaleerde financieringsbehoefte Daeb-2024 voor een bedrag van maximaal € 14.616.000, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2024 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. 6 november 2023



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 2024 - 2033:

= op of boven de norm

= onder de minimumnorm

Solvabiliteit - beleidswaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<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	60,3	56,4	51,6	46,4	38,8	31,5	32,7	33,9	34,9	36,1

= onder de kritische grens

= boven de kritische grens

Loan to Value - beleidswaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(verhouding tussen vreemd vermogen (Loan) en waarde van alle activa (Value))										
- Aw/WSW signaleringsnorm (maximaal)	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
- uitkomst meerjarenbegroting	37,6	41,7	46,6	52,9	61,5	65,9	64,7	63,6	62,6	61,4

= op of boven de norm

= onder de minimumnorm

Intrest dekkingsratio (ICR)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<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	3,04	2,43	2,40	2,01	1,81	1,52	1,51	1,51	1,53	1,55

= onder de kritische grens

= boven de kritische grens

Dekkingsratio - Marktwaaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(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	15,4	17,7	20,2	23,0	26,6	28,1	27,1	26,1	25,3	24,5

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

Kasstromen
regelverwijzing

A
Kasstromen operationele activiteiten

A 1 Ontvangsten
A 1.1 Huur
A 1.3 Overige bedrijfsopbrengsten
A 2 Uitgaven
A 2.1 Lasten onderhoud
A 2.2 Bedrijfslasten
A 2.3 Rentelasten
A 2.4 Vennootschapsbelasting
A 3 Mutaties balansposten

B
Portfoliokasstromen

B 1 Verkoop
B 2 Sloop
B 2.1 Verbetering bestaand bezit
B 2.2 Woningverbeteringen
B 2.3 Energetische maatregelen
B 3.1 Zonnepanelen
B 3.2 Nieuwbouw huur
B 4 Aankoop bezit
Investeren MVA ten dienste van exploitatie

C
Financieringskasstromen (vreemd vermogen)

C 1 Stortingen leningen o/g
C 2 Aflossingen leningen o/g

Mutatie (toe- of afname) geldmiddelen

A+B+C

Onverschuld huuropbrengsten in DAEB en niet-DAEB:

Huur DAEB
Huur niet-DAEB

Huur totaal

Onverschuld huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB in %:

Huur DAEB
Huur niet-DAEB (voor verlicht regime dient omzet niet-DAEB < 5,00 % te zijn)

Huur totaal

Ontwikkeling kasstromen meerjarenbegroting 2024 - 2033

Bijlage 2

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
A	2.070	2.105	2.544	2.192	2.151	1.689	1.808	1.774	1.804	1.843
A 1	12.185	13.001	13.557	13.967	14.322	14.557	14.993	15.342	15.683	16.014
A 1.1	11.885	12.689	13.234	13.638	13.988	14.317	14.647	14.990	15.325	15.650
A 1.3	300	312	323	329	334	340	346	352	358	364
A 2	-10.115	-10.896	-11.013	-11.775	-12.171	-12.968	-13.185	-13.568	-13.879	-14.171
A 2.1	-4.370	-4.483	-3.947	-4.333	-4.112	-4.494	-4.420	-4.581	-5.387	-5.324
A 2.2	-4.164	-4.315	-4.438	-4.545	-4.647	-4.583	-4.672	-4.763	-4.855	-4.950
A 2.3	-958	-1.416	-1.765	-2.102	-2.578	-3.144	-3.440	-3.374	-3.328	-3.270
A 2.4	-623	-682	-863	-795	-834	-747	-653	-850	-309	-627
A 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	-14.884	-11.879	-12.027	-13.750	-17.399	-9.467	-104	-87	-468	-109
B 1	322	318	387	320	339	336	345	353	0	367
B 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B 2.1	-11.452	-11.326	-12.354	-14.010	-17.678	-9.743	-389	-380	-408	-416
B 2.2	-255	-242	-248	-254	-259	-265	-271	-259	-284	-290
B 2.3	-11.094	-10.978	-11.998	-13.646	-17.306	-9.372	0	0	0	0
B 3.1	-103	-106	-108	-110	-113	-106	-118	-121	-124	-126
B 3.2	-3.694	-811	0	0	0	0	0	0	0	0
B 4	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60	-60
C	12.814	9.773	9.482	11.557	15.249	7.778	-1.702	-1.687	-1.336	-1.735
C 1	14.616	11.422	11.180	13.306	17.031	9.619	200	77	485	2.438
C 2	-1.802	-1.649	-1.698	-1.749	-1.782	-1.841	-1.902	-1.764	-1.821	-4.173
A+B+C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A	11.335	12.112	12.635	13.026	13.363	13.677	13.992	14.317	14.633	14.940
A 1.1	550	578	599	613	626	640	656	673	692	710
B	11.885	12.689	13.234	13.638	13.988	14.317	14.647	14.990	15.325	15.650
A 1.1	95,37%	95,45%	95,47%	95,51%	95,53%	95,53%	95,53%	95,51%	95,48%	95,46%
	4,63%	4,56%	4,53%	4,49%	4,48%	4,47%	4,48%	4,49%	4,52%	4,54%
	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)

Balans		Ontwikkeling balansposten meerjarenbegroting 2024 - 2033											Bijlage 3	
regelverwijzing		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
Balans														
Activa														
1														
1.1														
1.2														
1.3														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
Vlottende activa														
Totaal activa														
Passiva														
8														
9														
10														
11														
12														
Langlopende schulden														
13														
14														
15														
16														
17														
Kortlopende passiva														
Totaal passiva														

Braderode Wonen bedragen in euro's (x 1.000)

blauwe teksten en bedragen zijn onderverdelingen

Resultatenrekening
regelverwijzing

18	Huurbrengrngen
18.1	Huurnkosten
18.2	Huurdervng
19	Resultaat verkoop (regel 18.1 + 18.2)
19.1	Verkoop regulier
	Verkoopopbrengst
	Verkoopkosten
19.2	Marktwaaarde van verkopen
20	Opbrengsten servicecontracten

Bedrijfsopbrengsten

21	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
21.1	Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie
22	Onderhoudskosten
22.1	Klachtenonderhoud
22.2	Planmatig onderhoud
22.3	Contractonderhoud
22.4	Overige onderhoudskosten
22.5	Onderhoud uit woningverbeteringen
23	Overige bedrijfskosten
23.1	Personeelskosten
23.2	Algemene kosten
23.3	Belastingen
23.4	Verzekeringen
23.5	Leefbaarheid
23.6	Lasten servicecontracten
23.7	Verhuurderheffing
23.8	Heffingsbijdrage Aw
23.9	Obligoverplichting

Bedrijfskosten

24	Bedrijfsresultaat	A
25	Rentelasten	
25	Financieringsresultaat	B
26	Mutatie Agio Vestia lening	C
27	Waardeveranderingen materiële vaste activa	D
	Resultaat voor belasting	A+B+C+D
28	Vennootschapsbelasting	
29	Jaarresultaat	

Mutatie eigen vermogen (controle)

Ontwikkeling resultatenrekening meerjarenbegroting 2024 - 2033

Bijlage 4

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
11.886	12.691	13.235	13.639	13.989	14.318	14.648	14.991	15.326	15.651	
11.946	12.755	13.302	13.708	14.059	14.390	14.722	15.066	15.403	15.730	
-60	-64	-67	-69	-70	-72	-74	-75	-77	-79	
110	78	112	60	94	72	61	66	0	83	
322	319	387	321	339	336	345	353	0	368	
330	327	397	329	348	345	354	362	0	377	
	-8	-10	-8	-9	-9	-9	-9	0	-9	
-212	-241	-275	-261	-245	-264	-284	-287	0	-285	
300	312	323	329	334	340	346	352	358	364	
12.296	13.081	13.670	14.028	14.417	14.730	15.055	15.409	15.684	16.098	
-113	-35	-127	-84	-111	-67	-92	-57	-85	-59	
-113	-35	-127	-84	-111	-67	-92	-57	-85	-59	
-4.370	-4.483	-3.946	-4.333	-4.111	-4.494	-4.421	-4.581	-5.387	-5.324	
-600	-615	-628	-642	-657	-671	-686	-701	-716	-732	
-1.305	-1.359	-953	-1.280	-998	-1.332	-1.188	-1.382	-2.010	-1.871	
-726	-842	-673	-693	-713	-729	-745	-761	-778	-795	
-294	-294	-287	-281	-273	-259	-265	-270	-276	-283	
-1.445	-1.373	-1.405	-1.437	-1.470	-1.503	-1.537	-1.467	-1.607	-1.643	
-4.164	-4.317	-4.437	-4.545	-4.648	-4.583	-4.673	-4.763	-4.855	-4.949	
-1.805	-1.872	-1.922	-1.970	-2.016	-2.061	-2.107	-2.154	-2.201	-2.250	
-1.087	-1.119	-1.143	-1.164	-1.182	-1.203	-1.224	-1.245	-1.266	-1.288	
-777	-809	-827	-841	-854	-868	-883	-898	-913	-929	
-52	-53	-54	-55	-56	-57	-58	-59	-60	-61	
-46	-32	-32	-33	-34	-34	-35	-35	-36	-36	
-300	-312	-323	-329	-334	-340	-346	-352	-358	-364	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-17	-18	-18	-19	-19	-20	-20	-20	-21	-21	
-80	-102	-118	-134	-153	0	0	0	0	0	
-8.647	-8.835	-8.510	-8.962	-8.870	-9.144	-9.186	-9.401	-10.327	-10.332	
3.649	4.246	5.160	5.066	5.547	5.586	5.869	6.008	5.357	5.766	
-1.171	-1.576	-1.920	-2.307	-2.846	-3.279	-3.408	-3.344	-3.300	-3.255	
-1.171	-1.576	-1.920	-2.307	-2.846	-3.279	-3.408	-3.344	-3.300	-3.255	
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	
6.957	6.301	-1.778	-2.768	-9.057	-12.177	7.055	7.193	7.313	7.433	
9.454	8.990	1.481	10	-6.337	-9.851	9.535	9.876	9.389	9.963	
-623	-682	-863	-795	-834	-747	-653	-850	-309	-627	
8.831	8.310	617	-785	-7.171	-10.597	8.882	9.027	9.079	9.335	
8.831	8.310	617	-785	-7.171	-10.597	8.882	9.027	9.079	9.335	

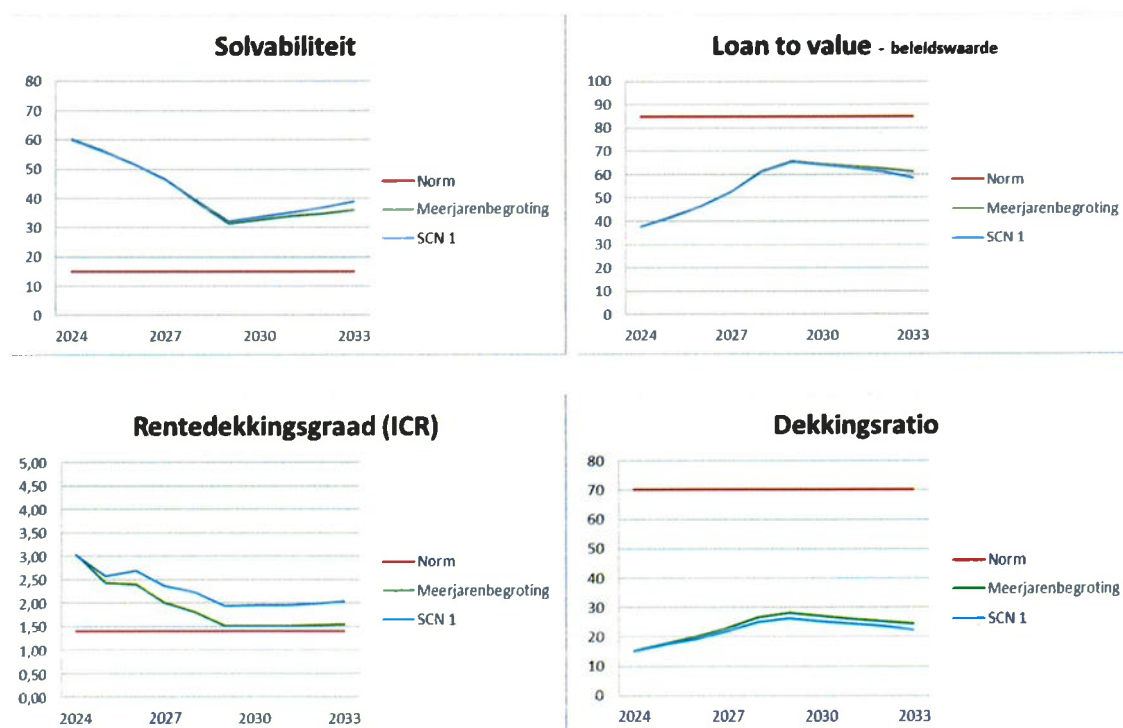
Brederode Wonen, kosten algemeen beheer en administratie	2023	2023	2024
Bedragen in euro's	Begroting	Prognose	Begroting
Personeelskosten			
Salarissen incl. ziekengeld	930.000	948.000	1.190.000
Pensioenpremie	137.000	120.000	180.000
Sociale lasten	212.000	193.000	278.000
Inleenkrachten	21.000	374.000	50.000
Subtotaal A	1.300.000	1.635.000	1.698.000
Kosten uitzend-/oproepkrachten	19.000	19.000	19.000
Traineeship opzet nieuwe SVB	0	0	10.000
Kosten opleidingen (excursies)	18.000	18.000	35.000
Vergoedingen	21.500	21.500	21.500
Loopbaanontwikkelingsbudget	3.500	3.500	3.500
Overige personeelskosten	18.000	18.000	18.000
Subtotaal B	80.000	80.000	107.000
A + B	1.380.000	1.715.000	1.805.000
Huisvestingskosten			
Onderhoud kantoorgebouw	5.500	6.000	6.000
Gas, water en elektra	8.000	15.000	15.000
Schoonmaakkosten	8.000	8.500	8.500
Belasting en assurantiepremie	3.500	3.500	3.500
Subtotaal C	25.000	33.000	33.000
Kosten toezicht			
Vergoeding Raad van Toezicht	38.000	39.000	40.000
Kosten Raad van Toezicht	14.000	15.000	16.000
Overige bestuurskosten	6.000	6.000	6.000
Subtotaal D	58.000	60.000	62.000
Algemene kosten			
Communicatie-drukwerk	3.000	2.000	3.000
Communicatie-public/advert.	6.500	4.000	6.500
Communicatie-infobrief bewoner	4.000	3.000	4.000
Communicatie-bew. blad Breeduit	5.000	5.000	5.500
Woonruimteverd. & regio-overleg	25.000	25.000	25.000
Portikosten	15.500	20.000	20.000
Telecommunicatiekosten	9.000	9.000	9.000
Kantoorbenodigdheden	5.000	3.000	5.000
Kosten huurdersvereniging HVB	16.000	16.000	16.000
Kantinekosten	4.000	3.000	4.000
Contributie en abonnementen	32.000	47.000	50.000
Kosten externe controle	73.000	128.000	128.000
Kosten fiscale adviezen	25.000	32.000	32.000
Advieskosten Res en Smit niet aanwijsbaar aan projecten	0	0	50.000
Overige advieskosten	100.000	135.000	150.000
Onderhoudskosten Inventaris	3.000	1.000	2.000
Overige algemene kosten	20.000	20.000	20.000
Contrib/kosten KWH	10.000	10.000	10.000
Visitatie	30.000	30.000	0
Automatisering NCCW software	150.000	109.000	115.000
Automatisering overig software	90.000	130.000	139.000
Kostenbegroting VVA voor ICT begeleiding	0	0	183.000
Taxatiekst. bezit brandverzek.	5.000	5.000	5.000
Onvoorzien totaal	16.000	5.000	10.000
Subtotaal E	647.000	742.000	992.000
Huisvesting + Kosten toezicht + Algemene kosten C+D+E	730.000	835.000	1.087.000
Totale kosten A+B+C+D+E	2.110.000	6.815.000	2.892.000

Bijlage 6

Scenario's

Scenario 1: Update Macro-economische parameters (Ortec Finance Scenario Q3 2023)

Solvabiliteit	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	60,3	56,4	51,6	46,4	38,8	31,5	32,7	33,9	34,9	36,1
SCN 1	60,1	56,2	51,6	46,5	39,2	32,2	33,7	35,3	36,8	38,9
Loan to Value - blw	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	37,6	41,7	46,6	52,9	61,5	65,9	64,7	63,6	62,6	61,4
SCN 1	37,8	41,9	46,7	52,9	61,3	65,4	64,1	62,8	61,3	58,7
Intrest dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	3,04	2,43	2,40	2,01	1,81	1,52	1,51	1,51	1,53	1,55
SCN 1	3,02	2,57	2,69	2,36	2,23	1,94	1,95	1,95	1,99	2,04
Dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	15,4	17,7	20,2	23,0	26,6	28,1	27,1	26,1	25,3	24,5
SCN 1	15,2	17,4	19,4	21,8	25,0	26,4	25,4	24,5	23,7	22,5

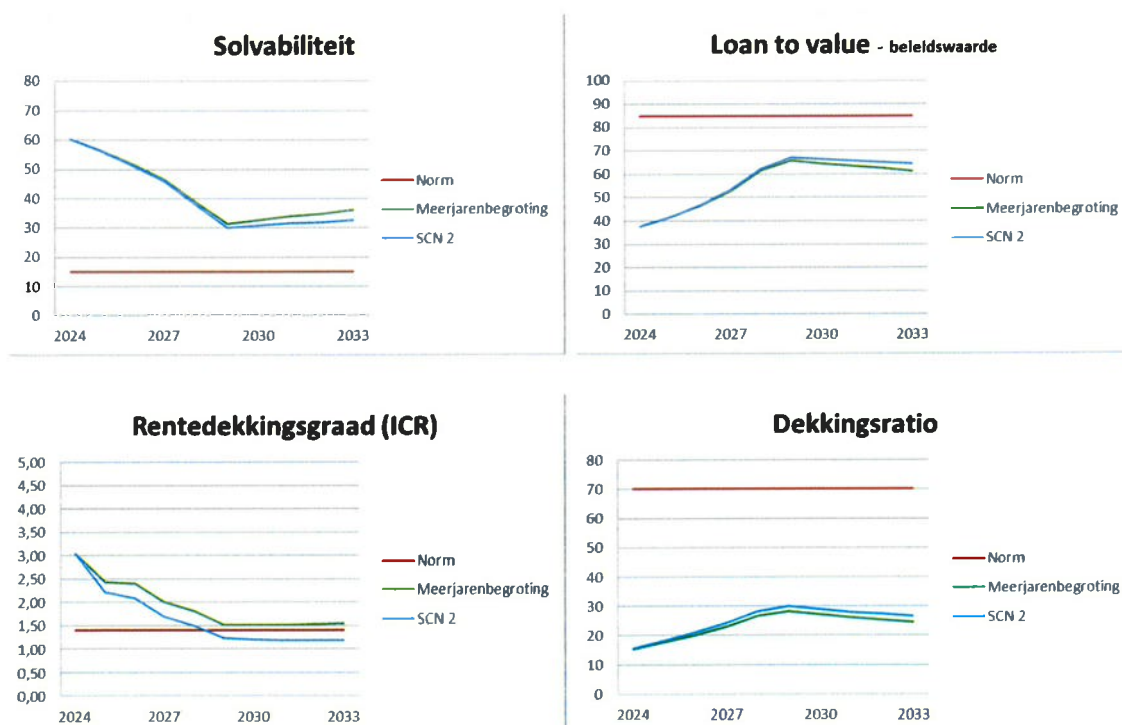


Toelichting:

De rentedekkingsgraad verbetert aangezien in de basisvariant van de begroting geen rentedaling wordt ingerekend terwijl dit wel het geval is bij scenario 1.

Scenario 2: Stijging van de rentelasten met 1 procentpunt

Solvabiliteit	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	60,3	56,4	51,6	46,4	38,8	31,5	32,7	33,9	34,9	36,1
SCN 2	60,2	56,2	51,3	45,9	38,0	30,2	30,9	31,6	32,0	32,6
Loan to Value - blw	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	37,6	41,7	46,6	52,9	61,5	65,9	64,7	63,6	62,6	61,4
SCN 2	37,6	41,8	46,8	53,4	62,3	67,1	66,4	65,8	65,3	64,7
Intrest dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	3,04	2,43	2,40	2,01	1,81	1,52	1,51	1,51	1,53	1,55
SCN 2	3,04	2,21	2,09	1,70	1,49	1,23	1,20	1,19	1,19	1,18
Dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	15,4	17,7	20,2	23,0	26,6	28,1	27,1	26,1	25,3	24,5
SCN 2	15,7	18,3	21,1	24,2	28,2	30,0	29,0	28,0	27,3	26,6

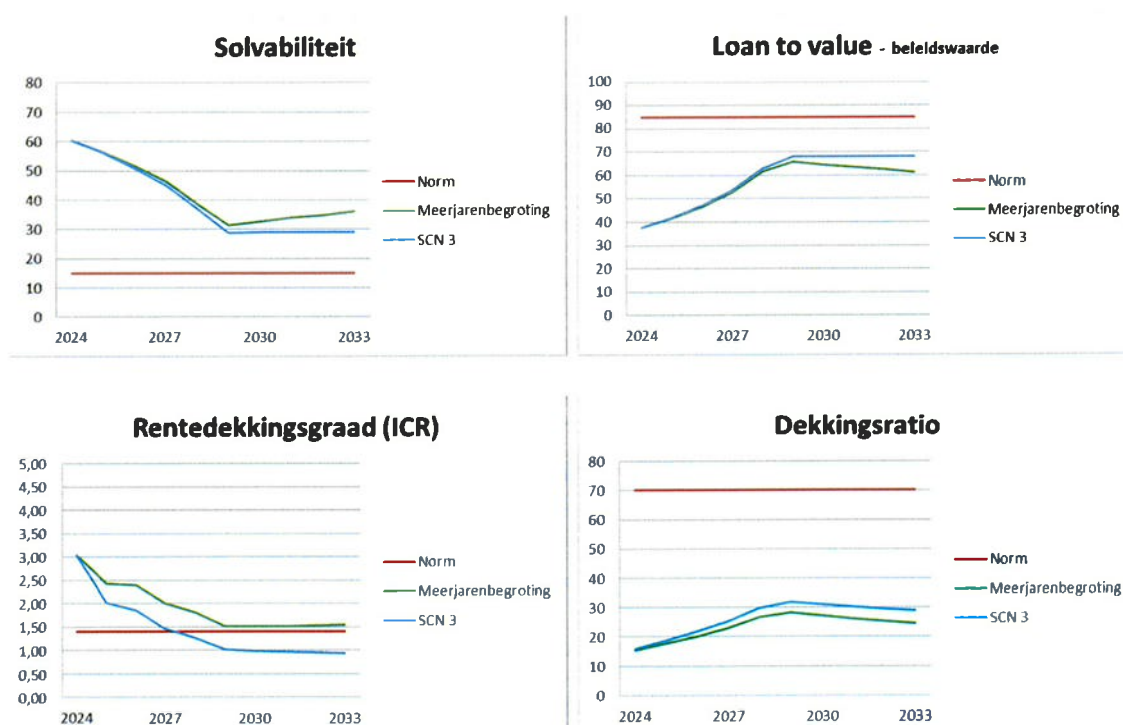


Toelichting:

De rentedeckingsgraad verslechtert en vanaf 2029 kan niet worden voldaan aan de norm, waardoor bijsturing noodzakelijk is zodra de rente blijvend hoog is en stijgt.

Scenario 3: Stijging van de rentelasten met 2 procentpunt

Solvabiliteit	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	60,3	56,4	51,6	46,4	38,8	31,5	32,7	33,9	34,9	36,1
SCN 3	60,2	56,1	51,0	45,3	37,1	28,8	29,0	29,1	29,0	29,0
Loan to Value - blw	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	37,6	41,7	46,6	52,9	61,5	65,9	64,7	63,6	62,6	61,4
SCN 3	37,6	41,9	47,1	53,8	63,0	68,3	68,1	68,0	68,1	68,1
Intrest dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	3,04	2,43	2,40	2,01	1,81	1,52	1,51	1,51	1,53	1,55
SCN 3	3,04	2,02	1,85	1,47	1,26	1,02	0,99	0,97	0,95	0,94
Dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	15,4	17,7	20,2	23,0	26,6	28,1	27,1	26,1	25,3	24,5
SCN 3	16,0	18,9	22,0	25,4	29,9	31,9	31,0	30,2	29,6	29,0

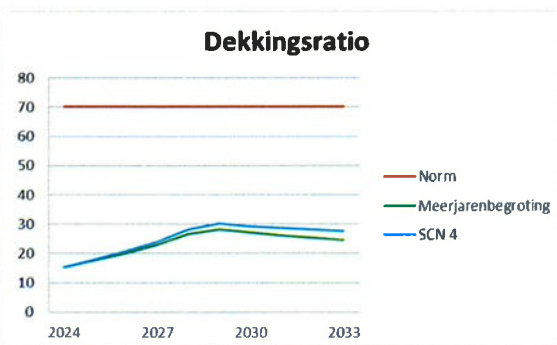
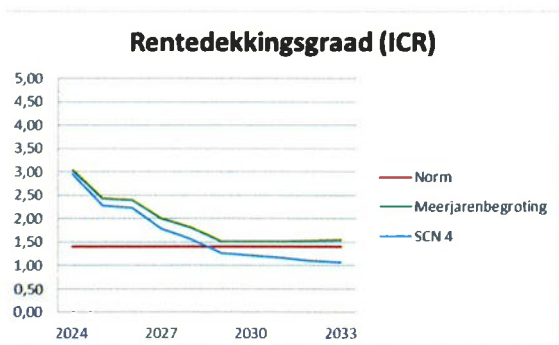
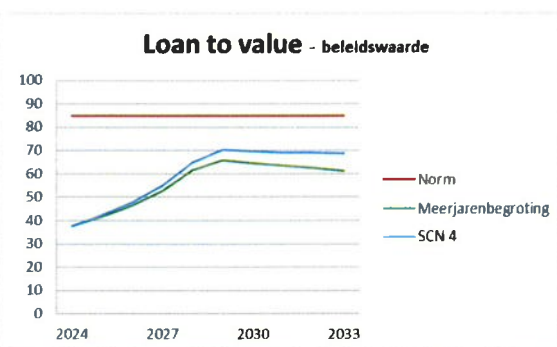
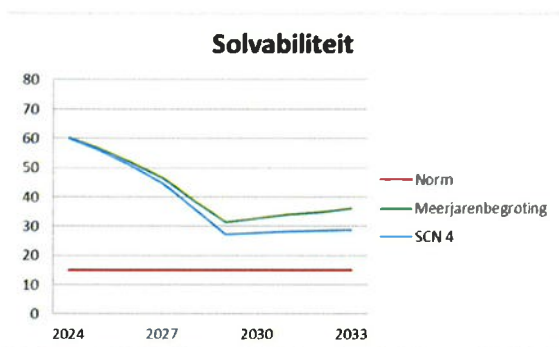


Toelichting:

De rentedeckingsgraad verslechtert en vanaf 2028 kan niet worden voldaan aan de norm, waardoor bijsturing noodzakelijk is zodra de rente blijvend hoog is en stijgt.

Scenario 4: Stijging van de indexatie van de onderhoud- en bouwkosten met 2 procentpunt

Solvabiliteit	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	60,3	56,4	51,6	46,4	38,8	31,5	32,7	33,9	34,9	36,1
SCN 4	60,1	55,8	50,6	44,6	36,0	27,1	27,7	28,3	28,5	28,8
Loan to Value - blw	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	37,6	41,7	46,6	52,9	61,5	65,9	64,7	63,6	62,6	61,4
SCN 4	37,8	42,3	47,8	55,0	64,9	70,4	69,8	69,3	69,1	68,9
Intrest dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	3,04	2,43	2,40	2,01	1,61	1,52	1,51	1,51	1,53	1,55
SCN 4	2,95	2,29	2,23	1,79	1,57	1,26	1,22	1,17	1,10	1,07
Dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	15,4	17,7	20,2	23,0	26,6	28,1	27,1	26,1	25,3	24,5
SCN 4	15,4	18,0	20,8	23,9	28,2	30,2	29,3	28,6	28,1	27,7

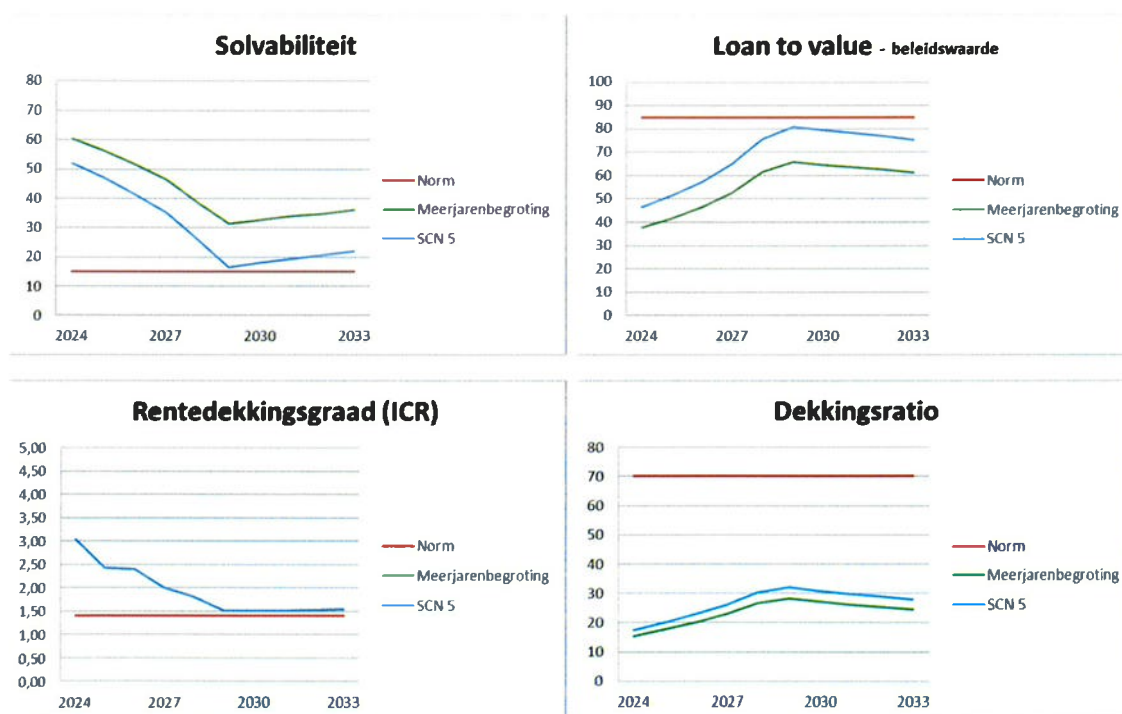


Toelichting:

De rentedekkingsgraad verslechtert en vanaf 2029 kan niet worden voldaan aan de norm, waardoor bijsturing noodzakelijk is zodra de kosten te hard gaan stijgen.

Scenario 5: Stijging van de disconteringsvoet met 1 procentpunt

Solvabiliteit	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Meerjarenbegroting	60,3	56,4	51,6	46,4	38,8	31,5	32,7	33,9	34,9	36,1
SCN 5	51,9	47,3	41,5	35,3	26,3	16,6	18,0	19,5	20,7	22,1
Loan to Value - blw	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
Meerjarenbegroting	37,6	41,7	46,6	52,9	61,5	65,9	64,7	63,6	62,6	61,4
SCN 5	46,4	51,3	57,3	65,1	75,7	81,0	79,6	78,2	76,9	75,5
Intrest dekingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	3,04	2,43	2,40	2,01	1,81	1,52	1,51	1,51	1,53	1,55
SCN 5	3,04	2,43	2,40	2,01	1,81	1,52	1,51	1,51	1,53	1,55
Dekkingsratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	15,4	17,7	20,2	23,0	26,6	28,1	27,1	26,1	25,3	24,5
SCN 5	17,5	20,1	23,0	26,2	30,3	32,1	30,9	29,7	28,9	27,9



Toelichting:

Een stijging van de discontovoet zal leiden tot een afwaardering van het bezit en heeft geen effect op de kasstromen. Een stijging van de discontovoet met 1% staat gelijk aan een afwaardering van het bezit met circa 12% (circa € 44 miljoen afwaardering). Brederode Wonen blijft in alle jaren voldoen aan de norm.