

MEERJARENBEGROTING
2026-2035
ONDERBOUWING

INHOUDSOPGAVE

1.	Managementsamenvatting	blz 3
2.	Voorwoord	blz 6
3.	Algemeen	blz 7
4.	Dashboard	blz 13
5.	Belangrijke elementen in de begroting (bijlage 1)	blz 17
6.	Treasury	blz 22
7.	Toelichting op kasstromen (bijlage 2)	blz 27
8.	Toelichting op ontwikkeling balanskosten (bijlage 3)	blz 28
9.	Toelichting op ontwikkeling en resultatenrekening (bijlage 4)	blz 30
10.	Toelichting op de ontwikkeling van de kosten algemeen en beheer	blz 32
11.	Goedkeuring	blz 33

1. Managementsamenvatting

1. Inleiding en context

De Meerjarenbegroting 2026–2035 van Brederode Wonen geeft inzicht in de financiële en volkshuisvestelijke koers voor de komende tien jaar.

Het document is opgesteld conform de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en vormt een realistische doorrekening van de verwachte ontwikkeling van bezit, investeringen, financiering en organisatie.

De woningmarkt blijft onder grote druk staan, zowel nationaal als lokaal. De combinatie van stijgende rente, oplopende bouwkosten, personeelstekorten en relatief onvoorspelbaar rijks- en lokaal overheidsbeleid maakt het werkveld onzeker.

Brederode Wonen opereert in die context vanuit de ambitie om betaalbare en duurzame huisvesting te blijven bieden in Bloemendaal en Velsen.

2. Strategisch kader

De begroting is gebaseerd op het ondernemingsplan 'Thuis geven' (looptijd 2023-2026) en de daarin opgenomen elf strategische doelstellingen.

In 2026 start de voorbereiding van een nieuw strategisch ondernemingsplan (2027–2030).

De prioritering gebeurt in drie volgordes:

1. Wat moet: wettelijke verplichtingen, zoals bijvoorbeeld het wegwerken van E-, F- en G-labels voor eind 2028.
2. Wat moet: lopende verplichtingen, zoals bijvoorbeeld het project Klein Overveen
3. Wat overblijft: verdere uitbreiding van de woningvoorraad en borging van betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Externe factoren zoals inflatie, bouwkosten en rentes kunnen effect hebben op bovenstaande prioritering. Bij financiële druk kan de organisatie tijdig bijsturen.

3. Financiële positie en kengetallen

De doorkijk van de financiële positie van Brederode Wonen is de komende 10 jaar gezond.

De belangrijkste continuïteitsratio's voldoen aan de normen van Aw en WSW:

- Solvabiliteit (beleidswaarde): boven de norm van 30%.
- Loan to Value: ruim onder de bovengrens van 70%.
- ICR (rentedekkingsgraad): boven de (intern bepaalde) signaalwaarde van 1,5; lichte daling tot 2028, herstel daarna.
- Dekkingsgraad: binnen de marges.

De cijfers laten zien dat er ruimte is voor investeringen, maar de marge blijft bij rente- en kostenstijgingen beperkt.

Een stijging van de rente met 1 à 2 procentpunt kan de ICR (al) richting de ondergrens duwen.

4. Investeringen en portefeuilleontwikkeling

Brederode Wonen houdt vast aan haar bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave:

- Nieuwbouw: 33 woningen (10 in 2026 in Klein Overveen, 23 in 2028 in Dennenheuvel).
- Totale investeringen 2026: circa € 8 miljoen in nieuwbouw en € 9,6 miljoen in verduurzaming.
- Verbeterprojecten: circa € 2,2 miljoen per jaar.
- Verkoop: gemiddeld 1 woning per jaar.

De investeringen sluiten aan bij het strategisch portefeuillebeleid en de regionale prestatieafspraken.

De nadruk ligt op sociale huur, duurzaamheid en woningkwaliteit.

5. Huur- en betaalbaarheidsbeleid

Per 1 januari 2026 verandert het huurtoeslagstelsel: de maximale huurgrens vervalt, alleen de kale huur telt nog mee en de basishuur daalt, waardoor meer lage- en middeninkomens toeslag krijgen. Brederode Wonen versterkt de huurdersvoorlichting en blijft actuele gegevens aanleveren bij de Belastingdienst.

Brederode Wonen versterkt haar inzet op betaalbaarheid door:

- de aangestelde huurincasso-medewerker voor met name vroeg-signalering;
- het invoeren van een buurtbeheerder als laagdrempelig aanspreekpunt;
- structurele communicatie via het magazine Breeduit en de Woonkostenkrant.

6. Duurzaamheid en onderhoud

- Alle E-, F- en G-labelwoningen verdwijnen uiterlijk in 2028 (nog 162 te doen).
- Jaarlijks worden woningen geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen.
- Investerings in energetische maatregelen bedragen circa € 9,6 miljoen in 2026 en nog eens € 4,7 miljoen in 2027–2028.

Daarnaast stijgen de onderhouds- en bouwkosten door inflatie, loonontwikkeling en nieuwe regelgeving. Brederode Wonen anticipeert hierop via scenarioanalyses en bijsturingsopties.

7. Financiering en Treasury

De financieringsbehoefte in 2026 bedraagt circa € 7,9 miljoen, met een maximale ruimte tot € 9,9 miljoen. Zie voor nadere uitleg hoofdstuk Treasury.

De dekking komt uit nieuwe langlopende leningen binnen het borgingsplafond van het WSW (€ 76,3 miljoen). Er worden geen renteconversies verwacht in 2026.

Het treasury-beleid richt zich op:

- spreiding van rente- en aflossingsmomenten;
- beperking van renterisico's;
- behoud van een positieve liquiditeitsbuffer van € 1 miljoen;
- tijdelijke belegging van overtollige middelen conform RFBB en BTiV.

8. Organisatieontwikkeling

De formatie groeit in 2026 naar 19,6 fte (+13%).

Belangrijkste toevoegingen zijn de functies van HR-adviseur en buurtbeheerder.

Daarnaast blijft tijdelijke inhuur nodig bij Vastgoed en projecten.

De organisatie werkt aan toekomstbestendigheid via kennisontwikkeling, procesverbetering en samenwerking met externe specialisten.

Ondanks de stijging van personeelskosten blijft de verhouding fte/vhe in lijn met vergelijkbare corporaties.

9. Belangrijkste aandachtspunten en risico's

- Rentegevoeligheid: een stijging van 1–2 procentpunt kan de ICR onder druk zetten.
- Bouwkosten: verdere stijgingen beïnvloeden investeringsruimte en onderhoudsprogramma's.
- Beperkte capaciteit: zowel intern (projectuitvoering) als extern (bouwsector, gemeenten).
- Onzeker rijksbeleid: fiscale lasten (ATAD-beperking), wet- en regelgeving kunnen financiële ruimte beperken.

- Locatieontwikkeling: voortgang nieuwbouw afhankelijk van beschikbaarheid locaties, gemeentelijke besluitvorming en stikstofkaders.
- Demografische trends: vergrijzing en beperkte doorstroming verhogen mutatie- en onderhoudslasten.

Brederode Wonen houdt ruimte voor bijsturing via verkoop van bezit, temporisering van onderhoud of verduurzaming, en herziening van streefhuren.

10. Conclusie

De meerjarenbegroting 2026–2035 toont een financieel gezonde corporatie met realistische groeiplannen binnen verantwoorde kaders.

De ambities op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en woningbeschikbaarheid blijven overeind, maar vergen voortdurende alertheid op rente-, kosten- en beleidsontwikkelingen.

Met deze begroting blijft Brederode Wonen in staat haar volkshuisvestelijke taak uit te voeren en “thuis te geven” aan de bewoners van Bloemendaal en Velsen — met ruimte om tijdig bij te sturen waar nodig.

2. Voorwoord

Voor u ligt de Begroting 2026 en de Meerjarenbegroting 2026–2035 van Brederode Wonen. Hierin geven we een beknopte toelichting op de belangrijkste landelijke en lokale ontwikkelingen en de strategische keuzes voor de komende jaren.

Nationaal

De woningnood blijft groot en rijksbeleid biedt nog weinig structurele oplossingen. Stijgende rente, hogere bouwkosten en een tekort aan vakmensen drukken op de sector. De onvoorspelbaarheid van het rijksbeleid, maar ook de lokaal politiek maatschappelijke context vormt daarbij een belangrijk risico. De vorming van een nieuwe regering en de vorming, na gemeenteraadsverkiezingen, van een lokaal college brengen onzekerheid met zich mee. Hopelijk brengt de nieuwe politieke situatie uiteindelijk ons meer duidelijkheid. Ook de discussie over solidariteit en samenwerking binnen de corporatiesector (op regionaal niveau en daarbuiten) wordt urgenter — iets waarvan wij ons bij Brederode Wonen bewust zijn.

Lokaal

In zowel Velsen als vooral Bloemendaal is het tekort aan sociale huurwoningen groot. Samen met beide gemeenten verkennen wij locaties waar we binnen onze financiële mogelijkheden kunnen bijdragen. Realisatie hangt onder andere mede af van gemeentelijke besluitvorming en uitvoeringscapaciteit.

In 2026 nemen we 10 sociale huurappartementen af in Klein Overveen, en zitten we 'in de wachtkamer' voor de afname van 23 woningen in Bloemendaal (Dennenheuvel, oplevering 2028).

Organisatie

De opgaven zijn omvangrijk, maar Brederode Wonen staat financieel gezond aan de start. We moeten wel keuzes maken en soms temporiseren, bijvoorbeeld bij onderhoud of verduurzaming. Bij meevallers kunnen projecten juist versneld worden uitgevoerd.

De organisatie is op sterkte, al blijft externe ondersteuning op enkele onderdelen voorlopig nodig.

Strategische keuzes

Het strategisch ondernemingsplan *Thuis geven* vormt het kader voor onze doelen tot 2026. Externe factoren zoals inflatie, rente, bouwkosten en personeelstekorten vragen, indien er sprake is van negatieve ontwikkelingen, echter om heroverwegingen. In 2026 stellen we een nieuw koersplan 2027–2030 vast. Daarbij houden we ook rekening met de volgende prioritering:

1. Wettelijke verplichtingen uitvoeren (zoals labelverbetering en onderhoud);
2. Lopende verplichtingen nakomen (zoals projecten Klein Overveen en Dennenheuvel);
3. Beschikbare ruimte benutten voor uitbreiding, betaalbaarheid en leefbaarheid van onze woningvoorraad.

Indien nodig kunnen we onze ambitie aanpassen, temporiseren of bezit verkopen om nieuwe investeringen mogelijk te maken. Zo blijven we 'thuis geven' aan onze bewoners in Bloemendaal en Velsen.

Jan Wim Franken
Directeur-Bestuurder Brederode Wonen
Bloemendaal, november 2025

3. Algemeen

Waardering en prognose

De Begroting 2026 en Meerjarenbegroting 2026–2035 zijn opgesteld op basis van de marktwaarde in verhuurde staat voor zowel het DAEB- als het niet-DAEB-bezit. De doorrekening is uitgevoerd met WALs van Ortec Finance, waarmee kasstromen en waarderingen integraal worden gesimuleerd op basis van vastgoed-, leen- en beleidsgegevens. De begroting sluit aan op de waardering uit de goedgekeurde jaarrekening 2024.

De toezichthouders (Aw en WSW) beoordelen de financiële continuïteit voor de komende tien jaar. De eerste vijf jaar zijn het meest concreet; daarna is bijsturing nog goed mogelijk.

Actuele ontwikkelingen in de sector

1. Relatie bod, prestatieafspraken en meerjarenbegroting

De Nationale Prestatieafspraken, woondeals en gemeentelijke woonvisies blijven leidend. Brederode Wonen werkt samen met de gemeenten Bloemendaal en Velsen en de huurdersorganisaties aan de jaarlijkse prestatieafspraken.

- In Bloemendaal vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats; de uitvoeringsafspraken 2025/2026 worden in principe (onder voorbehoud) in november 2025 ondertekend.
- In Velsen zijn de afspraken voor 2026 eind 2025 gereed.

Oldenhove – herhuisvesting Bloemendaal

Een specifiek aandachtspunt in en voor de gemeente Bloemendaal is het wooncomplex Oldenhove. Dit complex moet vanwege de technische staat leeg worden opgeleverd, waarna de huur door de gemeente uiterlijk per 1 december 2027 wordt beëindigd. De huidige bewoners, grotendeels statushouders, moeten vóór die datum worden herhuisvest. Zij tellen niet mee voor de gemeentelijke taakstelling, omdat zij al gehuisvest zijn, maar de herhuisvesting legt wel extra druk op de beschikbare sociale voorraad.

De situatie rond Oldenhove onderstreept het belang van een stabiel en uitvoerbaar rijksbeleid voor de huisvesting van statushouders. Zolang onzeker is welke wettelijke kaders in 2026 zullen gelden, blijft Brederode Wonen inzetten op een pragmatische uitvoering van de bestaande taakstellingen, met oog voor de menselijke maat en het lokaal evenwicht tussen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.

2. Inzet van vermogen

Corporaties moeten transparant verantwoorden hoe hun vermogen wordt ingezet. Volgens de Woningwet mogen middelen enkel worden aangehouden voor zover dat nodig is voor de financiële continuïteit.

3. Nationale Prestatieafspraken en kwaliteit

De NPA benadrukt kwaliteit en goed verhuurderschap. Belangrijke doelen:

- Uitfaseren van woningen met energielabel E, F en G;
- Geen woningen meer met conditiescore 5 of 6 (tenzij sloop gepland is);
- Extra investeringen in verbetering van gezondheid, veiligheid en duurzaamheid (vocht, schimmel, loden leidingen, asbest, brandveiligheid)

4. Realisme van de meerjarenbegroting

De Aw en het WSW toetsen op realistische inschattingen van investeringen, governance en

continuïteit. De eerste jaren van de MJB zijn gebaseerd op concreet voorbereide projecten; latere jaren geven een inschatting van trends. Onzekerheden rond vergunningen, capaciteit en bouwkosten blijven bestaan, maar de MJB vormt een haalbare en flexibele basis.

5. Kostenontwikkeling

De kosten voor bouw, onderhoud en verduurzaming stijgen door inflatie, loonkosten, materiaalprijzen en wetgeving. Ook schaarste aan vakmensen en strengere duurzaamheidsnormen spelen een rol. Brederode Wonen kiest bewust voor kwaliteit en verduurzaming — hogere investeringen nu, met lagere energielasten en onderhoudskosten op termijn.

6. Fiscaliteit (ATAD-renteaftrek)

Door de ATAD-regeling verliest Brederode Wonen circa € 5 miljoen aan renteaftrek, wat circa € 1,25 miljoen aan belasting betekent. Samen met andere corporaties neemt Brederode deel aan een juridische procedure tegen deze regeling. Verwachte doorlooptijd: circa zes jaar.

7. Asielopvang en statushouders

Het kabinet hervormt het asielstelsel en past de Huisvestingswet aan. Gemeenten behouden hun taakstelling voor huisvesting, maar krijgen meer ondersteuning voor tijdelijke woonvormen, woningdelen en subsidies (zoals voor grote gezinnen). Ook wordt gekeken naar langdurige huisvesting voor Oekraïense ontheemden.

Rijksbegroting 2026 – Belangrijkste maatregelen

Nieuwbouw

Het kabinet wil jaarlijks 100.000 woningen realiseren en stelt hiervoor middelen beschikbaar tot en met 2029.

Belangrijkste maatregelen voor woningcorporaties

1. Nieuwbouw / woningaanbod vergroten

- Er wordt ingezet op de structurering en versnelling van woningbouw: doel is om voldoende betaalbare woningen te realiseren.
- Via de regeling Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen wordt gemeenten een bijdrage gegeven van € 20.000 per gerealiseerde woning voor tijdelijk/versnelde woningen voor doelgroepen met urgentie.
- De nieuwe regeling Realisatiestimulans start in 2026: gemeenten krijgen circa € 17.000 per gerealiseerde betaalbare woning waarvan de bouw vanaf 2025 is gestart.

2. Huurbeleid & betaalbaarheid

- Het plan voor een huurbevriezing in 2025/26 is door het kabinet niet doorgezet.
- Geen extra "boodschappenbonus" huurtoeslag in 2026 — dus minder ondersteuningsmaatregelen vanuit dat instrument.

3. Beter benutten bestaande woningvoorraad

- Er komt extra aandacht voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad — inclusief experimenten op gebied van hospitaverhuur en woningdelen.
- Voor corporaties: mogelijkheden om meer flexibel gebruik van voorraad te maken — bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting, transformatie, woningdelen — komen nadrukkelijker op de agenda.

4. Middenhuur & wet- en regelgeving

- Er wordt gewerkt aan aanpassingen in het Woningwaarderingstelsel (WWS) voor zelfstandige woonruimten om verhuur van middenhuur aantrekkelijker te maken voor verhuurders.

NB De overheid is de afgelopen jaren de belangrijkste risicofactor gebleken en het is afwachten of het nieuwe kabinet deze afspraken van het demissionaire kabinet voortzet.

Scenario 2026

Voor de begroting 2026 hanteren wij drie mogelijke scenario's voor wat betreft de huisvesting van statushouders:

- 1. Ongewijzigd beleid (huidig recht):** De taakstelling en voorrangsregeling blijven ongewijzigd en de gemeente behoudt de mogelijkheid om statushouders met voorrang toe te wijzen.
- 2. Gefaseerde invoering van het verbod (medio 2026):** De taakstelling blijft gelden, maar gemeenten mogen geen voorrang meer toepassen bij toewijzing van woningen. Dit vraagt om een tijdelijke uitvoeringsafspraken om te voorkomen dat de taakstelling niet wordt gehaald.
- 3. Nieuw wettelijk kader:** De taakstelling vervalt geheel en wordt vervangen door een nieuw systeem voor opvang en huisvesting. De praktische invulling hiervan is nog onbekend.

Brederode Wonen houdt in de uitvoering rekening met deze drie scenario's. Vooruitlopend op de mogelijke wetswijziging blijven we samenwerken met de gemeenten Velsen en Bloemendaal om doorstroomlocaties en tijdelijke huisvestingsvormen te ontwikkelen.

Met deze begroting en meerjaren-prognose geeft Brederode Wonen inzicht in de financiële continuïteit, maatschappelijke prestaties en strategische keuzes voor de komende jaren.

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 de Begroting 2026 zijn dan ook alleen de harde projecten ingerekend. In de Meerjarenbegroting 2026-2035 zijn de volgende aantallen ingerekend:

Tabel aantallen nieuwbouw huur & aankoop

	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Nieuwbouw & aankoop	10	0	23	0	0	33

Gerealiseerd

In 2025 zijn 23 woningen door oplevering van het "Missiehuis" in Driehuis in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er eind 2024 11 woningen in Vogelenzang in exploitatie genomen die overgenomen zijn van Woonzorg.

Huurverhoging 2026

Voor 2026 is Brederode Wonen van plan een gematigd huurprijsbeleid zonder inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) toe te passen. Dit is wel afhankelijk van de uitkomst van het adviestraject dat wij met onze huurderorganisatie gaan doorlopen. Huurders met een hoger inkomen hebben de afgelopen jaren al aanzienlijke verhogingen gehad, in sommige gevallen meer dan 25% in drie jaar tijd. In onze werkgebieden Bloemendaal en Velsen is bovendien nauwelijks ruimte om door te stromen naar een betaalbare koopwoning in dezelfde buurt. Daarom vinden wij het niet passend om de IAH in 2026 opnieuw toe te passen.

De uiteindelijke huurverhoging voor 2026 is nog niet vastgesteld door het Rijk. Landelijk is afgesproken dat de maximale jaarlijkse huursomstijging vanaf 2026 wordt gekoppeld aan het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen drie jaar (CPI – Consumenten Prijs Index). Deze nieuwe systematiek zorgt ervoor dat de huurontwikkeling minder schokgevoelig wordt en beter aansluit bij de inkomensontwikkeling van huurders. Het ministerie van BZK zal het formele percentage voor 2026 later dit jaar publiceren.

Zodra die landelijke norm bekend is, verwerken wij deze direct in de huurraming en toetsen we de effecten op betaalbaarheid en huurinkomsten. Tot die tijd werken we in de begroting met scenario's die aansluiten bij de verwachte bandbreedte van het drie-jaar-gemiddelde. Daarbij blijft het uitgangspunt dat onze huurverhoging sociaal verantwoord moet zijn en in balans moet blijven met de financiële ruimte die nodig is voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.

Door het tijdelijk niet toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging creëren we rust voor huurders en duidelijkheid over de betaalbaarheid van hun woning. Tegelijkertijd blijven we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen door zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen de landelijke huurgrenzen en de huursomtoets.

Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

In december 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken voor de periode 2025 tot en met 2035 door Aedes, VNG en het Rijk ondertekend. Deze afspraken geven het kader voor ons beleid in de komende jaren.

Ten opzichte van het vorige kader zien we de volgende belangrijke veranderingen. Ten eerste is afgesproken dat vanaf 2026 de maximale huursomstijging niet langer direct gebaseerd is op loonontwikkeling minus 0,5%, maar op het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen drie jaar. Daarmee ontstaat meer stabiliteit en voorspelbaarheid in het huurprijsbeleid. Ten tweede wordt steviger ingezet op de kwaliteit van het woningbezit (zoals energieprestatie en leefbaarheid) en op het passend toewijzen van woningen; het onderscheid tussen AOW- en niet-AOW-huishoudens vervalt bij passend toewijzen. Ten derde wordt de ruimte om lokaal afwijkende huursomstijgingen af te spreken beperkt, wat betekent dat corporaties uniformer en voorspelbaarder moeten werken binnen nationale kaders.

Voor Brederode Wonen betekent dit dat we onze meerjarenbegroting en het huurprijsbeleid moeten inrichten op basis van dit nieuwe kader. We monitoren nauwgezet welk percentage de inflatie over de drie voorafgaande jaren oplevert en leggen onze beleidsscenario's hierop vast. (Daarnaast verbinden we onze investeringsopgave in verduurzaming en nieuwbouw aan dit normenkader, zodat wij voldoen aan de gezamenlijke ambitie én onze maatschappelijke verantwoordelijkheid kunnen blijven waarmaken.)

Tabel maximale huursomstijging

(in %)	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
Maximum ruimte huursomstijging	3,63	3,10	3,01	2,94	2,91	2,66

Bron: leidraad economische parameters - dPi 2025

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 DAEB

(in %)	Reguliere huurverhoging	Harmonisatie	Totaal	inflatie voorafgaand jaar	% boven inflatie
2026	3,37	0,78	4,15	3,16	0,99
2027	2,95	0,60	3,55	3,04	0,51
2028	2,91	0,73	3,64	2,83	0,81
2029	2,87	0,71	3,58	2,95	0,63
2030	2,87	0,74	3,61	2,94	0,67
Lange termijn	2,57				

Tabel huurverhoging niet-DAEB

(in %)	Reguliere huurverhoging	Harmonisatie	Totaal	inflatie voorafgaand jaar	% boven inflatie
2026	3,23	1,98	5,21	3,16	2,05
2027	2,19	1,90	4,09	3,04	1,05
2028	1,74	0,91	2,65	2,83	-0,18
2029	2,64	0,82	3,46	2,95	0,51
2030	2,76	0,80	3,56	2,94	0,62
Lange termijn	2,07				

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

Toelichting

Beschikbaarheid:

Focus van Brederode Wonen ligt bij het toevoegen van sociale huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Tegelijkertijd gaat Brederode Wonen wel de mogelijkheden woningen met een zogenaamde 'middenhuur' aan haar voorraad toe te voegen onderzoeken

Verduurzaming:

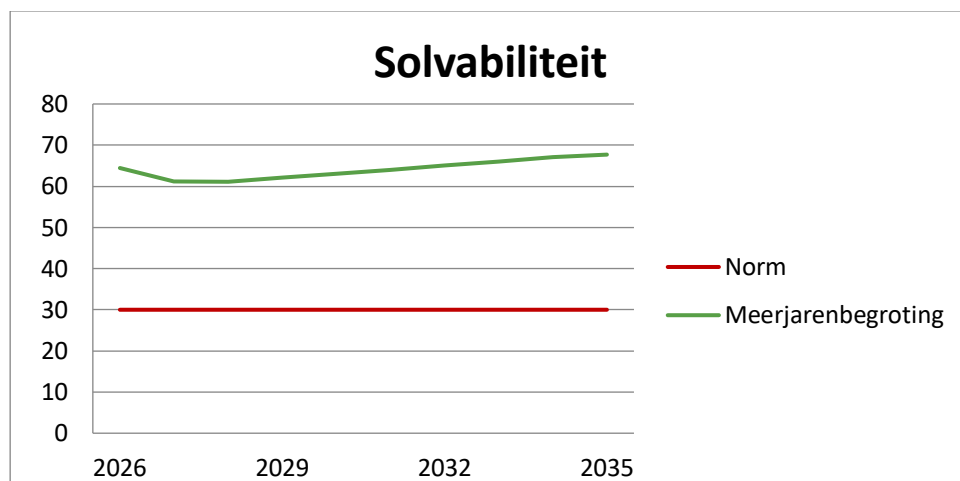
De ambitie van Brederode Wonen is om te komen tot verduurzaming. Focus van Brederode Wonen ligt bij het verduurzamen van het bezit in de vorm van met name het isoleren van woningen en het voor 2029 uit-faseren van woningen met een E, F en G Label.

4. Dashboard

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

De komende grafieken laten een positief beeld zien, waarbij nog extra ruimte lijkt voor meer uitgaven en investeringen. De verderop gepresenteerde scenario's (zie vanaf pagina 17) laten zien dat bij geringe rente- en bouwkostenstijgingen de kengetallen al snel onder de normen uitkomen. Enige mate van voorzichtigheid blijft dus geboden.

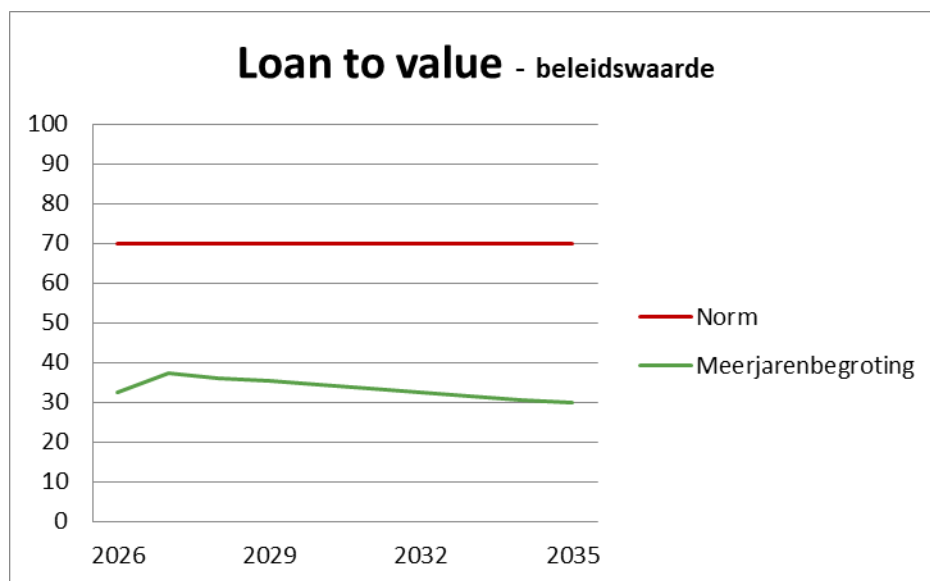
Solvabiliteit - beleidswaarde



	= op of boven de norm									
	= onder de minimumnorm									
Solvabiliteit - beleidswaarde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<i>(eigen vermogen in relatie tot balanstotaal)</i>										
- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
- uitkomst meerjarenbegroting	64,5	61,2	61,1	62,1	63,1	63,9	65,0	66,0	67,1	67,7

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 30% solvabiliteit op basis van *de beleidswaarde*. Het verloop van de solvabiliteit voldoet alle jaren aan de norm van minimaal 30%.

Loan to Value - *beleidswaarde*



	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Loan to Value - beleidswaarde										
(verhouding tussen vreemd vermogen (Loan) en waarde van alle activa (Value))										
- 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	32,5	37,2	36,1	35,3	34,3	33,5	32,4	31,5	30,4	29,8

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 70% Loan to Value op basis van de *beleidswaarde*. Het verloop van de Loan to value voldoet alle jaren aan de norm.

Rentedekkingsgraad (ICR)

Jaar	Norm	Meerjarenbegroting
2026	1,40	1,75
2027	1,40	1,78
2028	1,40	1,55
2029	1,40	1,65
2030	1,40	1,50
2031	1,40	1,52
2032	1,40	1,85
2033	1,40	1,90
2034	1,40	2,15
2035	1,40	1,50

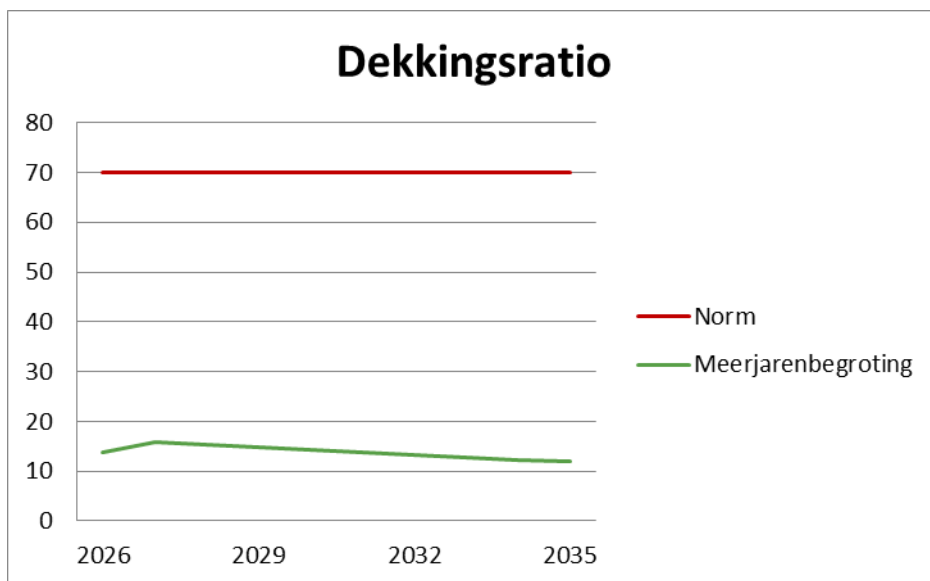
	= op of boven de norm
	= onder de minimumnorm

Intrest dekkingsratio (ICR)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<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	1,77	1,79	1,56	1,67	1,53	1,54	1,83	1,90	2,14	1,52

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. Intern hanteren wij, zoals reeds eerder besloten, een signaalnorm van 1,5 en zelfs daar blijven we aan voldoen. Het verloop van de rentedekkingsgraad voldoet ook alle jaren aan de norm van minimaal 1,4. We zien eerst wel een dalende lijn, die vanaf 2029 weer ombuigt naar een stijgende lijn met uitzondering van 2035 waar, door een piek in de planmatige onderhoudsuitgaven, weer een daling te zien is. 2035 is echter nog relatief ver weg dus bijsturing is, indien tegen die tijd noodzakelijk, ruim van tevoren te voorzien.

Refererend aan de discussie met de RvC over de, uiteindelijk afgeblazen huurbevriezing, is eerder afgesproken uit te gaan van een interne signaalwaarde van 1,5% ICR (norm Aw/WSW 1,4%).

Dekkingsratio



= onder de kritische grens
 = boven de kritische grens

Dekkingsratio - Marktwaaarde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<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	13,7	15,9	15,4	14,8	14,3	13,8	13,2	12,8	12,2	12,0

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.

5. Belangrijke elementen in de begroting

Economische parameters

De parameters zijn prijsinflatie, loonstijging en bouwkostenstijging. De gehanteerde waarden zijn die welke door Aw op 20 augustus 2025 zijn gepubliceerd in het document 'Leidraad economische parameters dPi 2025'.

Tabel economische parameters

(in %)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,16	3,04	2,83	2,95	2,94	2,86	2,41
Loonstijging	5,03	3,53	3,18	3,39	3,49	3,47	2,99
Bouwkostenstijging	4,00	3,00	2,26	2,83	2,92	3,14	3,06

Leegwaardestijging

De leegwaardestijging is relevant voor de in te rekenen verkoopopbrengsten.

De leegwaardestijging verschilt echter sterk per regio. Aw heeft hier geen waarden voor gepubliceerd en verwacht dat corporaties voor de jaren 2024, 2025 en 2026 een eigen inschatting maken. Voor 2027, 2028 en 2029 en het tweede tijdvak van 5 jaar kunnen corporaties aansluiten bij beschikbare middellange termijn schattingen.

Voor 2024 heeft Brederode Wonen een inschatting gemaakt op basis van de NVM Woningmarkt cijfers voor de agglomeratie Haarlem bestaande uit gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort. Voor de overige jaren is aansluiting gezocht bij de leegwaardestijging vanuit het handboek marktwaardering 2023.

Tabel leegwaarde stijging

(in %)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Leegwaardestijging	7,60	3,77	3,37	3,11	3,12	3,44	3,56

Renteverwachting

De Aw heeft een renteverwachting opgesteld. De renteverwachting is relevant voor de bepaling van de rente van nieuwe financiering en herfinanciering van leningen met een renteconversie. Voor geborgde leningen wordt een opslag van 0,75% aangehouden ten opzichte van de raming 10 jaar Staat. En voor niet-geborgde leningen bedraagt deze opslag 1,50%.

Tabel renteverwachtingen

(in %)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
10 jaar staat	2,80	2,89	2,95	3,01	3,06	3,08	3,16
Opslag geborgd	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Opslag ongeborgd	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Rente Geborgd (DAEB)	3,55	3,64	3,70	3,76	3,81	3,83	3,91
Rente Ongeborgd (nDAEB)	4,30	4,39	4,45	4,51	4,56	4,58	4,66

Scenario-analyses

De verwachte ontwikkeling van economische parameters is altijd met onzekerheden omgeven. De toenemende onzekerheid van de economische ontwikkelingen kan 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 hun 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. Stijging van de rentelasten met 1 procentpunt.
2. Stijging van de rentelasten met 2 procentpunt.
3. Stijging van de indexatie van de onderhoud- en bouwkosten met 1 procentpunt.

Uit de scenarioanalyse komt naar voren dat Brederode Wonen, net zoals veel andere corporaties, met name gevoelig is voor stijgingen in de lange rente en onderhouds- en bouwkosten. Indien stijgingen zich voordoen zal Brederode Wonen dit scherp moeten blijven monitoren om tijdig bij te kunnen sturen om binnen de financiële kaders te blijven.

Bewust is gekozen om drie scenario's op te nemen omdat meerdere scenario's weinig meer toevoegen; het is duidelijk dat Brederode Wonen bij stijgingen van bovengenoemde factoren redelijk snel zal moeten anticiperen om aan, met name de norm voor de ICR, te blijven voldoen. Refererend aan de discussie met de RvC over de, uiteindelijk afgeblazen huurbevriezing, is afgesproken uit te gaan van een interne signaalwaarde van 1,5% ICR (norm Aw/WSW 1,4%).

Bijsturingsmogelijkheden

Wanneer we voorzien dat we de financiële grenzen naderen hebben we een aantal 'knoppen' waar we aan kunnen draaien om te zorgen dat we binnen de grens blijven,



Bron: Aedes

Concreet kan dan ook de volgende prioritering in de bijstuurmogelijkheden worden bepaald:

1. Temporiseren uitbreidingsnieuwbouw
2. Temporiseren vervangingsnieuwbouw
3. Temporiseren vastgoedverbeteringen
4. Temporiseren onderhoud
5. Verhoging streefhuren
6. Vermindering beheerlasten
7. Meer verkopen

Ad 1 en 2.

Het project Klein Overveen, waar de RvC goedkeuring aan heeft verleend, is nagenoeg gestart. Bovendien valt het interne rendement ook nog boven de vastgestelde norm van 1,0 IRR. Daarnaast leveren de verwachte huurinkomsten meer op dan de te verwachte te betalen rente, indien dit project volledig met vreemd vermogen wordt gefinancierd. Dit project is wel ingerekend in de Begroting 2026.

Daarnaast is het project Dennenheuvel ook ingerekend in de Begroting 2026.

Ad 3.

Investerings worden gerealiseerd met het aantrekken van leningen. De omvang van de lening-portefeuille is geen risico voor de LTV, maar de rente die hiervoor betaald moet worden heeft wel invloed op de operationele uitgaven. Vertraging of uitstel heeft een positief effect op de ICR. In de Begroting 2026 is de meest actuele status van alle investeringen ingerekend.

Ad 4.

Het temporiseren van onderhoud is één van de laatste knoppen waaraan gedraaid gaat worden. Elk jaar wordt de planmatig onderhoud planning voor de komende 60 jaar opnieuw geactualiseerd op basis van de laatste ontwikkelingen en prijzen. Vanaf 2026 zal ook elk jaar 1/3 van ons bezit beoordeeld worden op basis van conditiemetingen, waardoor onderhoudsschattingen steeds nauwkeuriger gaan worden.

Ad 5.

Dit heeft niet direct de voorkeur omdat hier een risico bestaat dat dan het niet-DAEB gedeelte boven de norm ('het verlicht regime') van 5% komt. Dit betekent dan weer dat het verlicht regime losgelaten moeten (zwaardere boekhoudverslaglegging met alle consequenties die daarbij horen). Voordat hiertoe besloten wordt dienen, conform afspraak met de RvC, de financiële gevolgen goed in kaart te worden gebracht. In de Begroting 2026 is uitgegaan van de streefhuren zoals afgesproken in het vastgestelde Strategisch Voorraad Beleid. Het correct toepassen van de vastgestelde streefhuren bij mutatie is overigens wel een belangrijke voorwaarde voor de juiste bepaling van de Beleidswaarde 2025

Ad 6.

Door de eerdergenoemde verplichting van het WSW is het MT gevraagd zeer kritisch naar de beheerlasten te kijken en daar waar mogelijk te bezuinigen of in uitgaven te vertragen. Kanttekening hierbij is wel dat de bezetting niet al te ruim is gezien de werkzaamheden die verricht moeten worden. Alleen bij drastische beleidswijzigingen ontstaat mogelijk ruimte en deze maatregel heeft daarom niet de allerhoogste prioriteit.

De AC heeft nadrukkelijk gevraagd aan te geven hoe de huidige personeelsbezetting zich verhoudt tot de benchmark 2025. Dit is verwerkt in de Begroting 2026.

Ad 7.

Onlangs is besloten nog een drietal woningen toe te voegen aan de verkoopvijver naar aanleiding van de laatste besprekingen van het Strategisch Voorraad Beleid. Hiermee komt het aantal te verkopen woningen op 25. Naast de beperking die is vastgelegd in de lokale prestatieafspraken, worden de vrijkomende verkoopwoningen pas verkocht bij mutatie. Op korte termijn zal dit geen effect hebben op de operationele kasstromen. Deze drie woningen zullen de status verkoop krijgen en als zodanig worden verwerkt in de Begroting 2026 en de Meerjarenbegroting 2026-2035.

Aankoop- en verbeterprojecten

Aankoop

In de begroting zijn in totaal 33 nieuwbouwwoningen verdeeld over twee projecten ingerekend voor in totaal circa € 8 miljoen aan investeringen (de aankoop van de grond voor Klein Centraal, exclusief de subsidie van de gemeente Bloemendaal die al is betaald in 2025):

Tabel investeringen turnkey aankoop huur

Project	Gemeente	Aantal	Opleverjaar
Turnkey aankoop huur Klein Overveen	Bloemendaal	10	2026
Turnkey aankoop huur Denneheuvel	Velsen	23	2028

Verbeterprojecten

Tabel Verbeterprojecten

(* € 1 mln)	2026-2035
Mutatie onderhoud (85%)	21,3
Mutatie investeringen (15%)	3,7
Energetische investeringen (2026-2028)	14,30

- Investering in woningverbeteringen: de jaarlijkse individuele woningverbeteringen (= mutatie woningen) zijn in 2026 begroot voor circa € 2.200.000 (ca. 30 grote mutatiwoningen per jaar van ongeveer € 70.000 per woning en 30 woningen van maximaal € 3.000). Hiervan valt 15% onder de investeringen en 85% onder mutatie-onderhoud. Het bedrag valt hoog uit omdat een groot deel van onze huurders 65+ is en veelal langdurig huurt bij Brederode Wonen. Bij mutatie dient er flink verbouwd te worden om deze woningen aan de standaard van deze tijd te laten voldoen en verhuurklaar te maken. In de Meerjarenbegroting is rekening gehouden met de inschatting dat over de periode 2026 tot en met 2035 circa 300 woningen worden verbeterd voor totaal € 3,7 miljoen.
- Onderhoud bij woningverbeteringen: naast investeringen in woningverbeteringen is sprake van bijkomend onderhoud (zijnde 85% van het bedrag aan woningverbeteringen). Voor 2026 tot en met 2035 is (voor dezelfde bovengenoemde 30 woningen per jaar) totaal € 21,3 miljoen begroot.
- Investering in energetische maatregelen (duurzaamheid inclusief BKT's) is in 2026 circa € 9,6 miljoen opgenomen. In 2026 gaat het om 11 individuele woningen en 83 woningen die collectief worden aangepakt (waarvan 44 woningen in plaats van in 2025, nu in 2026 worden gedaan). Over de periode 2027 en 2028 is in totaal aan € 4,7 miljoen wegens investeringen (inclusief BKT's) opgenomen. Dit betreffen 68 woningen waarvan 38 woningen individueel en 30 collectief worden aangepakt.

Gerealiseerd

In de Begroting 2025 waren 226 woningen gepland om energetisch om te verbeteren. Hiervan zijn en worden er naar verwachting 76 gerealiseerd. 44 woningen hebben vertraging in de uitvoering opgelopen en worden nu in 2026 verbeterd. Bij 60 woningen bleken ingrepen uiteindelijk niet nodig doordat de labels beter waren dan de oorspronkelijke EFG-labels. Bij een complex van 29 woningen is geen meerderheid van 70% toestemming behaald en hierdoor worden deze woningen niet verbeterd maar slechts het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd. Bij een complex van 17 woningen bleken de kosten dermate hoog te worden dat een heroverweging van de voorgestelde verduurzamingsingreep nodig is. Dit onderzoek zal in de eerste helft van 2026 plaatsvinden. Nog 162 woningen te gaan.

Verkoopprogramma

Voor de prognosejaren 2025 tot en met 2034 is jaarlijks rekening gehouden met de mogelijkheid tot verkoop van 1 woning. De daadwerkelijke uitvoering hiervan is afhankelijk van het aanbod en de condities bij mutatie en de portefeuillestrategie. Het prognose programma Wals selecteert random uit de, voor verkoop aangewezen woningen, de te verkopen woningen in een willekeurig jaar (vrijkomend bij mutatie). In deze Begroting is in de periode 2026 tot en met 2035 uitgegaan van 8 te verkopen woningen.

Gerealiseerd

In 2025 zijn twee woningen verkocht.

Vennootschapsbelasting

In de tabel hieronder is de lastenontwikkeling te zien van de vennootschapsbelasting over de periode 2026 tot en met 2030:

Tabel vennootschapsbelasting

(x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Vennootschapsbelasting	482	632	750	835	757

6. 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 2026**.

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.

Ad 1) In 2026 bestaan geen renteconversies.

Ad 2) Aanvullend renterisico is het herfinancieren van leningen die moeten worden afgelost en opnieuw moeten worden gefinancierd. In 2026 zijn de totale aflossingsverplichtingen circa € 1,8 miljoen.

Ad 3) De financieringsbehoefte in 2026 bedraagt circa € 7.887.000.

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 2026 deels worden gefinancierd uit eigen middelen (saldo operationele kasstromen en verkoopopbrengsten). In 2026 zullen een aantal nieuwe leningen worden aangetrokken.

Overzicht benodigde financiering 2026:

Financieringsbehoefte		2026
A) Bestedingsdoel		
Aflossingen	€	-1.806
Investerings	€	-10.388
- <i>Verbetering bestaand bezit</i>	€	-9.707
- <i>Aankoop bezit</i>	€	-621
- <i>Investerings MVA ten dienste van exploitatie</i>	€	-60
Totaal	€	-12.194
B) Financiering		
Saldo operationele kasstroom	€	1.086
Saldo verkopen	€	1.240
Saldo liquide middelen*	€	-
* (minus buffer van € 1,0 mln)		
Totaal	€	2.326
Benodigde financiering (A+B)	€	-9.868
Overschot liquide middelen 2025	€	1.981
Benodigde financiering (A+B-C)	€	-7.887

Uit deze tabel komt naar voren dat voor circa € 9,9 miljoen aan nieuwe financiering dient te worden aangetrokken in 2026. Echter, zoals uit het kasstroomverzicht blijkt is de Mutatie geldmiddelen -1.981.000. Op de balans per 31-12-2025 staat het saldo liquide middelen van 2.981.000. Dit is precies 1.981.000 hoger dan onze gewenste buffer van 1.000.000. Dit betekent dat in dit bedrag in mindering komt op de benodigde financiering van 9.868.000. Gesaldeerd is de werkelijke behoefte aan nieuwe financiering dan dus 7.887.000. NB uiteraard is dit een prognose. Daarom wordt uitgegaan van een maximale financieringsbehoefte in 2026 van € 9,9 miljoen.

Dit is beduidend minder dan in de vorige Meerjarenbegroting 2025 – 2034 werd gepresenteerd. Dit komt vooral vanwege de afname van financiering van (duurzaamheids)verbeteringen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat diverse projecten niet zijn doorgegaan (bijvoorbeeld door het ontbreken van 70% toestemming van de bewoners) of naar 2026 en verder verschoven zijn. Daarnaast voldeden een aantal projecten niet meer aan de eisen om het project als totaal te activeren (gepresenteerd bij de Investerings), maar nu (gedeeltelijk) moeten worden meegenomen bij het Planmatig Onderhoud gedurende de komende 10 jaren.

De modaliteiten van de nieuwe financiering worden in 2026 bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met het renterisicoprofiel van de bestaande lening-portefeuille in samenhang met de actuele ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt. Gekeken zal worden naar een rollover-lening die meer flexibiliteit biedt bij eventuele overschotten op de liquide middelen.

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 2025 heeft Brederode Wonen geen gebruik gemaakt 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 2026 te financieren. In 2026 zullen een aantal nieuwe (langlopende) leningen moeten worden aangetrokken van totaal circa € 7,9 miljoen voor de herfinanciering van de aflossingen en de investeringen. Uitgangspunt hierbij is het hanteren van een positief saldo liquide middelen van € 1,0 miljoen als buffer.

Strategie:

Op het moment dat er een concrete aanleiding ontstaat om deze financieringsbehoefte af te dekken zal een voorstel worden uitgewerkt en ter besluitvorming aan de Directeur-Bestuurder worden aangeboden. Afdekking van de financieringsbehoefte zal plaatsvinden door het afsluiten van een lening op basis van onderstaande modaliteiten:

1. een standaard fixe of lineaire lening;
2. een (flex-)rolloverlening op basis van Euribor;
3. een op dat moment beschikbare financieringsvorm die voldoet aan de geldende beleidsregels voor woningcorporaties van het WSW en Aw. Deze laatste zijn van kracht op basis van het BTIV en de RTIV.

WSW Borgingsplafond

Het borgingsplafond van een corporatie is de maximale omvang van de geborgde lening-portefeuille 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 2026 is voorlopig vastgesteld op € 76.258.000. Zie onderstaand:

Het overzicht met het nieuwe borgingsplafond per jaar is als volgt:

	2025	2026	2027
Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2024 ¹	€ 58.202.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 17.079.000	€ 6.746.000	€ 13.715.000
Interne financieringsbronnen	€ -1.460.000	€ -1.989.000	€ -1.944.000
Correctie	€ 0	€ 0	€ 0
Borgingstegoed	€ -2.320.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 71.501.000	€ 76.258.000	€ 88.029.000

Bron: oordeelsbrief WSW d.d. 25 april 2025

De benodigde financieringsuitbreiding voor 2025 is ruim boven het borgingsplafond per ultimo 2026, aangezien de stand per ultimo 2025 uitkomt op € 68.350.000 (kortlopend en langlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen - zie balans). Na indiening van de Begroting 2026 bij de toezichthouders zal Brederode Wonen een herijking van het borgingsplafond vragen voor de jaren 2026 en 2027.

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 2026 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 2026 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 2026 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 2026 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 2026 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-2026 voor een bedrag van maximaal € 9.868.000, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2025 van het WSW en de geldende wet- en regelgeving van het WSW en Aw.

7. 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 € 30 miljoen, er dient niet meer dan 10% investeringen plaats te vinden voor niet-DAEB activiteiten 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 4,46 % in 2026 naar een niveau van 4,38 % in 2035; kijkend naar deze omzetverhouding blijft het verlicht regime mogelijk.

De portfolio kasstromen (bijlage 2, onder B) betreffen de ontvangsten uit verkopen en de uitgaven voor aankoop, verbeterprojecten en kantoorinvesteringen.

NB in jaar 2029 is een bedrag van € 400.000 opgenomen voor de mogelijke implementatie van een nieuw ERP systeem (ter vervanging van ons huidige pakket van NCCW). Hoewel het huidige contract afloopt in 2027 vinden nu onderhandelingen plaats om, met mogelijke verlenging tot en met 2028, een behoorlijke besparing op het contract te realiseren. Mits dit positief uitvalt zal in 2027 begonnen worden met het selectieproces naar een ander pakket, omdat de verwachting is dat NCCW binnen 10 jaar uit gefaseerd zal worden bij alle bestaande klanten.

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.

NB ten opzichte van de Begroting 2025 wordt er de komend begrotingsperiode behoorlijk minder geleend (€ 34 miljoen in de periode 2026 tot en met 2035 t.o.v. 49,5 miljoen in de periode 2025 tot en met 2034) omdat, met name de energetische projecten, lager uitvallen dan begroot of vervallen zijn. Dit is al deels toegelicht bij het hoofdstuk Treasury.

Aflossingen leningen o/g: Brederode Wonen 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.

8. 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 Wonen 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 jaar februari 2015, woningen onder voorwaarden (regel 2) verkocht onder de oude Brederode Wonen Koopregeling. Deze regeling wordt sinds maart 2015 niet meer toegepast. De VOV-woningen zijn 'on balance' voor de verkoopopbrengst opgenomen. Eind 2024 gaat het om 20 woningen. Tot heden in 2025 is dit ongewijzigd gebleven.

Overige vorderingen

Betreft (regel 3) de vordering ad € 61.000 vanwege de (nieuwe) Brederode Wonen Koopregeling, die sinds maart 2015 geldt. Deze regel wordt constant gepresenteerd, omdat dit geen grote invloed heeft op de begroting.

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 Wonen 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. Sinds eind 2024 is hier

de Agio van de overgenomen lening van Woonzorg (i.v.m. de overname van 11 woningen te Vogelenzang) bijgekomen. Deze agio wordt afgebouwd in 10 jaar.

Kortlopende passiva

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

9. Toelichting op ontwikkeling resultatenrekening (bijlage 4)

Huuropbrengsten

De huurontwikkeling (regel 18) gaat uit van een DAEB-huurstijging inclusief harmonisatie variërend van 3.37 % tot 2,4 % voor de jaren 2026 t/m 2035. Voor de huurderving als gevolg van leegstand is gerekend met 1,0 %.

Resultaat verkoop

In het resultaat verkoop (regel 19) worden de verkopen geprojecteerd. Vanaf 2025 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) en vanaf het jaar 2030 ook over de investering in een nieuw ERP pakket.

Onderhoudslasten

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

De Meerjaren Onderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekening houdend met de conditie van de verschillende complexen. De gekozen uitgangspunten zijn uitlegbaar in relatie tot het gerealiseerde onderhoudsbeleid in het verleden en vastgestelde onderhoudsbeleid voor de komende jaren. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (zoals schilderwerk en onderhoud aan installaties) als langere cycli zoals dak en kozijnvervanging zijn opgenomen.

Overige bedrijfslasten

Personeelskosten (regel 23.1)

Deze kosten worden gespecificeerd in bijlage 5.

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 onroerende-zaak-belasting (OZB) en waterschapslasten.

Leefbaarheid

De prognose (regel 23.5) over 2026 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.

Obligoverplichting

Brederode Wonen dient in de raming van de sectorspecifieke heffingen ook een bedrag in te rekenen voor inning van obligo (regel 23.9). 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. Door de sterke stijging van het geborgd schuldrestant met gemiddeld meer dan € 10 miljard per jaar, zal het minimale risicovermogen stijgen en de verwachte obligoheffing tussen 0,08% en 0,12% uitkomen. Dit is onder het maximum van 0,33% (zoals opgenomen in Bijlage II bij het Reglement van Deelneming) en ook onder de in de dPi2024 ingerekende 0,0297%.

Deelnemers van het WSW dienen in de begroting rekening te houden met inning van obligo ter hoogte van onderstaand percentages van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar:

Tabel obligo verplichting

(in %)	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Obligo	0,027%	0,027%	0,027%	0,027%	0,027%

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 leningen

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

Waardeveranderingen materiële vaste activa

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

Vennootschapsbelasting

Vanwege voorschothetfing 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.

10. Toelichting op de ontwikkeling van de kosten algemeen en beheer

Personeelskosten

De personeelskosten stijgen met bijna 13% t.o.v. de Begroting 2025. Naast een toename tot 19,6 fte (Begroting 2025 was 18,3 fte) stijgen de kosten vooral door aanpassingen in de CAO (reguliere stijgingen in percentages en de eindejaarsuitkering). Uitbreiding van de formatie zit onder andere in het aantrekken van een buurtbeheerder en het formaliseren van de functie van HR-adviseur. De inleenkrachten stijgen vooral door inhuur bij Vastgoed (interim-manager en interim opzichter).

Beheerkosten

In deze begroting zijn ook niet tot moeilijk beïnvloedbare kosten vermeld als WOZ-belastingen en verzekeringen. Jaarlijks werden door een externe partij de nieuwe WOZ-waarden beoordeeld en getracht besparingen te regelen door rechtstreeks met de gemeenten te onderhandelen. Uiteraard bracht dit kosten met zich mee. Afgelopen jaar waren de kosten hoger dan de opgeleverde besparing; om deze reden gaan wij zelf in 2026 de WOZ-waarden controleren. Voor de verzekeringsportefeuille gaan we een offerte traject in om te kijken of hier besparingen mogelijk zijn.

Nieuw in de cijfers van 2026 zijn de afschrijvingskosten (Materiële Vaste Activa ten dienste van € 120.000). Uiteraard waren deze er in 2025 ook al, maar die werden hier nog niet gepresenteerd.

De kosten leefbaarheid worden in 2026 opgevoerd voor € 65.000. Hierbij moet gedacht worden aan leefbaarheidsacties als buurtbonussen, incidentele schoonmaakacties, realisatie binnentuinen en een jeu de boules baan. Voor Overige onvoorziene uitgaven voor € 21.000 moet gedacht worden aan een tolkentelefoon, individueel herstel schuttingen, openingsfeest nieuwe bewoners Klein Centraal, tuinenbeleid en diverse maatschappelijke acties (bijvoorbeeld beste buur).

De overige algemene kosten zijn vooral gestegen door indexaties, maar op sommige onderdelen zijn wel besparingen gerealiseerd, zoals op de kosten fiscale adviseurs door het overstappen naar een andere fiscalist. In het komend jaar zullen verder besparingen gezocht worden in andere contracten.

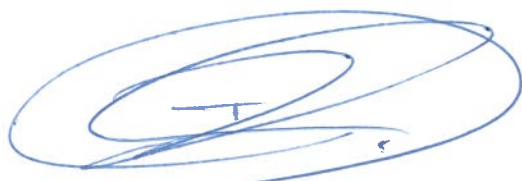
11. Goedkeuring

Verzoek om goedkeuring aan de Raad van Commissarissen op grond van informatie uit de treasury paragraaf (hoofdstuk 4) in de Meerjarenbegroting 2026 - 2035

De Directeur-Bestuurder vraagt voor onderstaande acties in 2026 goedkeuring aan de Raad van Commissarissen:

- Het tijdelijk beleggen (middels spaarrekening) van overtollige middelen (middelen die niet voor lopende betalingen nodig zijn) in 2026 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-2026 voor een bedrag van maximaal **€ 9.900.000,-**, voor zover passend binnen het op dat moment geldende borgingsplafond ultimo 2026 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. 24 november 2025



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 2026 - 2035:

= op of boven de norm

= onder de minimumnorm

Solvabiliteit - beleidswaarde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(eigen vermogen in relatie tot balanstotaal)										
- Aw/WSW signaleringsnorm (minimaal)	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
- uitkomst meerjarenbegroting	64,5	61,2	61,1	62,1	63,1	63,9	65,0	66,0	67,1	67,7

= onder de kritische grens

= boven de kritische grens

Loan to Value - beleidswaarde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<i>(verhouding tussen vreemd vermogen (Loan) en waarde van alle activa (Value))</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	32,5	37,2	36,1	35,3	34,3	33,5	32,4	31,5	30,4	29,8

	= op of boven de norm									
	= onder de minimumnorm									
Intrest dekkingsratio (ICR)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<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	1,77	1,79	1,56	1,67	1,53	1,54	1,83	1,90	2,14	1,52

= onder de kritische grens

= boven de kritische grens

Dekkingsratio - Marktwaaarde	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
(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	13,7	15,9	15,4	14,8	14,3	13,8	13,2	12,8	12,2	12,0

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

Kasstromen		2026									
regelverwijzing											
		A									
Kasstromen operationele activiteiten											
A	Ontvangsten	1.086	1.265	1.154	1.393	1.133	1.119	1.684	1.770	2.181	992
A 1	Huur	13.773	14.310	14.888	15.616	16.162	16.729	17.278	17.775	18.283	18.803
A 1.1	Overige bedrijfsopbrengsten	13.396	13.949	14.515	15.228	15.768	16.327	16.855	17.338	17.842	18.358
A 1.3	Rentebaten	326	335	345	355	365	374	383	392	402	411
A 1.4	Uitgaven	51	26	28	33	29	28	40	45	39	34
A 2	Lasten onderhoud	-12.687	-13.045	-13.734	-14.223	-15.029	-15.610	-15.594	-16.005	-16.102	-17.811
A 2.1	Bedrijfslasten	-6.067	-5.890	-5.831	-6.007	-6.687	-7.186	-6.869	-7.178	-7.035	-9.001
A 2.2	Rentelasten	-4.788	-4.946	-5.126	-5.340	-5.513	-5.665	-5.821	-5.980	-6.146	-6.321
A 2.3	Vennootschapsbelasting	-1.350	-1.577	-2.027	-2.041	-2.072	-2.023	-1.988	-1.925	-1.876	-1.857
A 2.4		-482	-632	-750	-835	-757	-736	-916	-922	-1.045	-632
Portfoliokasstromen		B									
B 1	Verkoop	-9.148	-11.849	-1.443	-234	261	-72	63	-21	-575	-390
B 2	Sloop	1.240	0	0	501	605	370	516	444	0	0
B 2	Verbetering bestaand bezit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B 2.1	Woningverbeteringen	-9.707	-4.403	-1.383	-275	-284	-382	-393	-405	-515	-330
B 2.2	Energetische maatregelen	-332	-418	-430	-275	-284	-382	-393	-405	-515	-330
B 3.1	Nieuwbouw huur	-9.375	-3.985	-953	0	0	0	0	0	0	0
B 3.2	Aankoop bezit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B 4	Investeren MV/A ten dienste van exploitatie	-621	-7.386	0	0	0	0	0	0	0	0
		-60	-60	-60	-460	-60	-60	-60	-60	-60	-60
Financieringskasstromen (vreemd vermogen)		C									
C 1	Stortingen leningen o/g	6.081	10.583	287	-1.158	-1.394	-1.048	-1.747	-1.749	-1.605	-603
C 2	Aflossingen leningen o/g	7.887	12.444	2.184	5.802	633	748	108	17.749	4.053	64
		-1.806	-1.861	-1.897	-6.960	-2.027	-1.796	-1.855	-1.749	-5.658	-667
Mutatie (toe- of afname) geldmiddelen		A+B+C									
		-1.981	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Onderscheid huuropbrengsten in DAEB en niet-DAEB:											
Huur DAEB		12.799	13.324	13.869	14.562	15.079	15.613	16.117	16.579	17.059	17.553
Huur niet-DAEB		597	625	645	665	689	714	738	759	784	806
Huur totaal		13.397	13.948	14.513	15.227	15.768	16.327	16.854	17.337	17.844	18.359
		=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
Onderscheid huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB in %:											
Huur DAEB		95,54%	95,52%	95,55%	95,63%	95,63%	95,63%	95,62%	95,62%	95,61%	95,61%
Huur niet-DAEB (voor verlicht regime dient omzet niet-DAEB < 5,00 % te zijn)		4,46%	4,48%	4,45%	4,38%	4,37%	4,37%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%
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 2025 - 2034

Bijlage 3

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Balans		blauwe teksten en bedragen zijn onderverdelingen											
regelverwijzing													
Activa	1	Materiële vaste activa	427.280	435.261	451.271	460.153	469.185	477.751	486.739	495.756	505.168	515.241	525.521
	1.1	Onroerende zaken in exploitatie	425.232	434.537	443.229	459.594	468.262	476.995	486.147	495.330	504.772	514.868	525.164
	1.2	Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.246	0	7.386	0	0	0	0	0	0	0	0
	1.3	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	802	724	656	559	923	756	592	426	396	373	357
	2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.958	6.871	6.757	6.612	6.434	6.219	5.965	5.965	5.965	5.965	5.965
	3	Overige vorderingen	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
		Vaste activa	434.299	442.193	458.089	466.826	475.680	484.031	492.765	501.782	511.194	521.267	531.547
4	Huurdebiteuren	36	37	39	41	43	44	46	47	48	50	51	
5	Overige vorderingen	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	
6	Overlopende activa	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
7	Liquide middelen	2.981	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.281	1.000	1.000	
Wettende activa		3.070	1.090	1.092	1.094	1.096	1.097	1.099	1.100	1.382	1.103	1.104	
Totaal activa		437.369	443.283	459.181	467.920	476.776	485.128	493.864	502.882	512.576	522.370	532.651	
Balans													
regelverwijzing													
Passiva	8	Eigen vermogen	366.527	366.371	371.635	380.266	390.506	400.529	410.627	421.453	432.659	444.463	455.368
	9	Leningen o/g nominaal	59.643	65.669	76.216	71.440	75.215	74.052	72.944	71.584	65.926	69.031	60.532
	10	Voorzieningen	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
	11	Verplichting Verkoop onder Voorwaarden	6.958	6.871	6.757	6.612	6.434	6.219	5.965	5.965	5.965	5.965	5.965
	12	Agio leningen	747	719	692	665	637	610	582	554	527	507	488
	Langlopende schulden		67.449	73.360	83.766	78.818	82.387	80.982	79.592	78.204	72.519	75.604	67.086
	13	Schulden aan kredietinstellingen wegens rente leningen o/g	2.523	2.681	2.909	7.966	3.012	2.745	2.773	2.353	6.527	1.432	9.325
14	Schulden aan leveranciers	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372	
15	Belastingen en premies sociale verzekeringen	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	
16	Overige schulden	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	
17	Overlopende passiva	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Kortlopende passiva		3.394	3.552	3.780	8.837	3.883	3.616	3.644	3.224	7.398	2.303	10.196	
Totaal passiva		437.369	443.283	459.181	467.920	476.776	485.128	493.864	502.882	512.576	522.370	532.651	

Brederode Wonen

bedragen in euro's (x 1.000)

Ontwikkeling resultatenrekening meerjarenbegroting 2025 - 2034

Bijlage 4

Resultatenrekening		blauwe teksten en bedragen zijn onderverdelingen										
regelverwijzing		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
18	Huuropbrengsten	13.398	13.950	14.517	15.229	15.770	16.329	16.856	17.340	17.844	18.360	
18.1	Huurnkosten	13.533	14.091	14.664	15.383	15.929	16.494	17.026	17.515	18.024	18.545	
18.2	Huurderving	-135	-141	-147	-154	-159	-165	-170	-175	-180	-185	
19	Resultaat verkoop (regel 18.1 + 18.2)	-32	0	0	-13	-16	-9	-13	-11	0	0	
19.1	Verkoop regulier	1.240	0	0	501	604	371	516	445	0	0	
	Verkoopopbrengst	1.272	0	0	514	620	380	529	456	0	0	
	Verkoopkosten	-32	0	0	-13	-16	-9	-13	-11	0	0	
19.2	Marktwaarde van verkopen	-1.272	0	0	-514	-620	-380	-529	-456	0	0	
20	Opbrengsten servicecontracten	326	335	345	355	365	374	383	392	402	411	
Bedrijfsopbrengsten		13.692	14.285	14.862	15.571	16.119	16.694	17.226	17.721	18.246	18.771	
21	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-138	-128	-157	-97	-227	-224	-225	-90	-84	-76	
21.1	Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-138	-128	-157	-97	-227	-224	-225	-90	-84	-76	
22	Onderhoudslasten	-6.068	-5.889	-5.832	-6.008	-6.688	-7.186	-6.870	-7.178	-7.034	-9.000	
22.1	Klachtenonderhoud	-832	-852	-878	-912	-940	-968	-997	-1.027	-1.058	-1.090	
22.2	Plannmatig onderhoud	-1.978	-1.260	-1.201	-2.178	-2.740	-2.616	-2.160	-2.326	-1.484	-4.417	
22.3	Overige onderhoudskosten	-1.378	-1.407	-1.316	-1.357	-1.398	-1.439	-1.484	-1.528	-1.574	-1.621	
22.4	Onderhoud uit woningverbeteringen	-1.880	-2.370	-2.437	-1.610	-1.610	-2.163	-2.229	-2.297	-2.918	-1.872	
23	Overige bedrijfslasten	-4.788	-4.943	-5.124	-5.341	-5.513	-5.664	-5.820	-5.980	-6.147	-6.321	
23.1	Personeelskosten	-2.127	-2.199	-2.282	-2.386	-2.467	-2.539	-2.614	-2.690	-2.770	-2.853	
23.2	Algemene kosten	-1.226	-1.267	-1.315	-1.375	-1.422	-1.463	-1.506	-1.550	-1.596	-1.644	
23.3	Belastingen	-950	-978	-1.009	-1.047	-1.076	-1.102	-1.127	-1.154	-1.181	-1.210	
23.4	Verzekeringen	-75	-77	-80	-83	-85	-87	-89	-91	-93	-96	
23.5	Leefbaarheid	-67	-69	-72	-74	-77	-79	-81	-83	-86	-88	
23.6	Lasten servicecontracten	-326	-335	-345	-355	-365	-374	-383	-392	-402	-411	
23.7	Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
23.9	Obligoverplichting	-17	-18	-21	-21	-21	-20	-20	-20	-19	-19	
Bedrijfskosten		-10.994	-10.960	-11.113	-11.446	-12.428	-13.074	-12.915	-13.248	-13.265	-15.397	
Bedrijfsresultaat		2.698	3.325	3.749	4.125	3.691	3.620	4.311	4.473	4.981	3.374	
24	Rentebaten	51	26	28	33	29	28	40	45	39	34	
25	Rentelasten	-1.453	-1.769	-2.020	-2.020	-2.036	-1.992	-1.955	-1.909	-1.772	-1.852	
25	Financieringsresultaat	-1.402	-1.743	-1.992	-1.987	-2.007	-1.964	-1.915	-1.864	-1.733	-1.818	
26	Mutatie Agio leningen	28	28	28	28	28	28	28	28	20	19	
27	Waardeveranderingen materiële vaste activa	-993	4.284	7.598	8.911	9.070	9.147	9.318	9.490	9.578	9.963	
Resultaat voor belasting		331	5.894	9.383	11.077	10.782	10.831	11.742	12.127	12.846	11.538	
28	Vennootschapsbelasting	-482	-632	-750	-835	-757	-736	-916	-922	-1.045	-632	
29	Jaarresultaat	-153	5.262	8.632	10.239	10.025	10.097	10.826	11.206	11.802	10.909	
Mutatie eigen vermogen (controle)		-153	5.262	8.632	10.239	10.025	10.097	10.826	11.206	11.802	10.909	

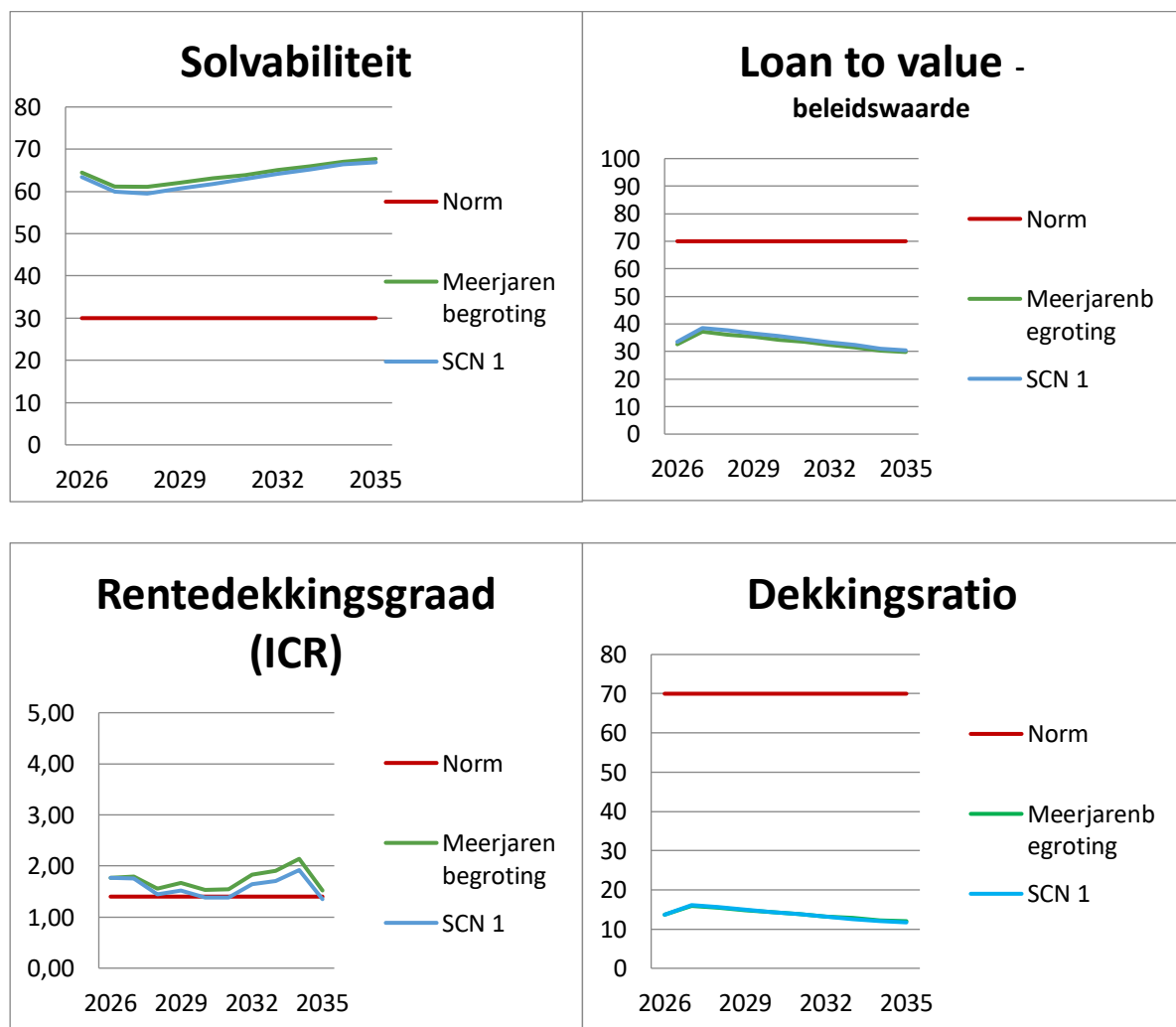
	Brederode Wonen, kosten algemeen beheer	Begroting 2025	Prognose 2025	Begroting 2026
Grootboek	Personeelskosten			
	4001 Salarissen incl. ziekengeld	1.227.000	1.248.000	1.369.850
	4002 Pensioenpremie	154.000	143.500	161.350
	4003 Sociale lasten	258.000	266.000	181.300
	4004 Inleenkrachten	111.000	324.000	240.200
	Subtotaal A	1.750.000	1.981.500	1.952.700
	4005 Kosten uitzend-/oproepkrachten	20.000	37.250	-
	4007 Reis- en verblijfkosten	46.500	23.000	27.800
	4008 Kosten opleidingen (excursies)	19.850	62.500	50.500
	4009 Vergoedingen	6.250	8.925	8.500
	4010 Loopbaanontwikkelingsbudget	16.250	15.700	18.900
	4019 Overige personeelskosten	24.000	85.000	47.600
nieuw	Kosten HR			15.000
	Subtotaal B	132.850	232.375	168.300
	A + B	1.882.850	2.213.875	2.121.000
	Huisvestingskosten			-
	4127 Onderhoud kantoorgebouw	8.000	6.000	7.000
	4129 Gas, water en elektra	20.000	20.000	22.000
	4130 Schoonmaakkosten	10.000	10.000	11.000
	4131 Belasting en assurantiepremie	5.500		6.000
	4139 Overige huisvestingskosten	5.000	4.000	5.000
	Subtotaal C	48.500	40.000	51.000
	Kosten toezicht			-
	4241 Vergoeding Raad van Toezicht	42.000	42.000	43.500
	4242 Kosten Raad van Toezicht	25.000	25.000	7.500
	4244 Representatiekosten	6.000	6.000	2.500
	4249 Overige bestuurskosten	1.500	1.500	26.500
	Subtotaal D	74.500	74.500	80.000
	Algemene kosten			-
	4340 Communicatie-drukwerk	3.500	2.000	4.000
	4341 Communicatie-public/advert.	3.000	2.000	4.000
	4342 Communicatie-infobrief bewoner	10.050	5.000	5.000
	4343 Communicatie-bew.blad Breeduit	2.000	2.500	5.100
	4360 Woonruimteverd.& regio-overleg	7.500	-	4.000
	4361 Portikosten	16.000	29.500	30.000
	4362 Telecommunicatiekosten	9.000	9.900	10.000
	4363 Kantoorbenodigdheden	7.500	8.000	8.000
	4364 Kosten huurdersvereniging HVB	20.000	12.500	22.500
	4366 Kantinekosten	5.000	4.000	5.000
	4368 Contributie en abonnementen	83.450	86.950	98.500
	4369 Kosten externe controle	75.000	75.000	85.000
	4370 Kosten fiscale adviezen	15.000	37.000	20.000
	4371 Overige advieskosten	170.000	180.000	187.000
	4374 Afschrijvingskosten inventaris		-	120.000
	4375 Onderhoudskosten inventaris	2.000	2.000	2.500
	4389 Overige algemene kosten	10.250	37.500	44.000
	4390 Contrib/kosten KWH	8.000	8.500	9.000
	4391 Automatisering NCCW software	110.000	142.500	129.500
	4392 Automatisering overig software	295.000	183.903	283.000
	4394 Kostenbegroting VVA voor ICT begeleiding	125.000	105.000	111.000
	4398 Taxatiekst.bezit brandverzek.	5.000	5.000	2.500
	4399 Onvoorzien totaal	9.000	2.500	21.000
	8045 OZB, riool en waterschap DAEB	-	861.000	925.000
	8046 Verzekeringen (brand en cyber)	-	66.500	70.000
	8049 Obligoheffing WSW	-	16.000	16.500
	8745 OZB niet-DAEB woningen	-	25.000	26.000
	8746 Verzekeringenbrand n-DAEB	-	2.650	2.800
	8.061.998.011 Leefbaarheid gemeente Bloemendaal	-	25.000	25.000
	8.061.998.012 Leefbaarheid gemeente Velsen	-	40.000	40.000
	8089 Overige lasten	-	20.000	-
				-
	Subtotaal E	991.250	1.026.253	4.567.900
	niet beïnvloedbaar	-	971.150	1.040.300
	Totale kosten A+B+C+D+E	2.997.100	4.325.778	3.527.600

Bijlage 6

Scenario's

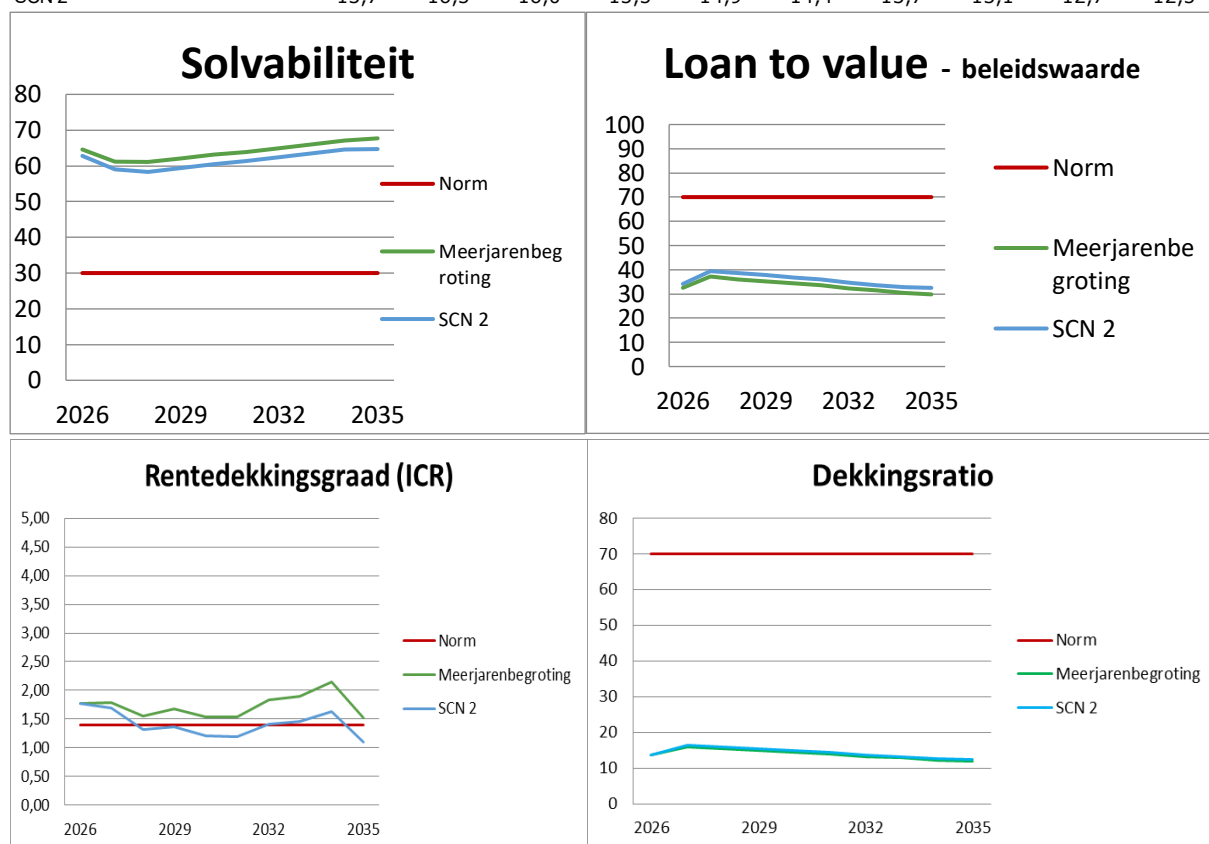
Scenario 1: Stijging van de rentelasten met 1 procentpunt

Solvabiliteit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Meerjarenbegroting	64,5	61,2	61,1	62,1	63,1	63,9	65,0	66,0	67,1	67,7
SCN 1	63,4	60,0	59,5	60,7	61,8	62,9	64,1	65,2	66,4	66,9
Loan to Value - blw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	32,5	37,2	36,1	35,3	34,3	33,5	32,4	31,5	30,4	29,8
SCN 1	33,5	38,5	37,6	36,5	35,5	34,5	33,3	32,3	30,9	30,4
Intrest dekingsratio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	1,77	1,79	1,56	1,67	1,53	1,54	1,83	1,90	2,14	1,52
SCN 1	1,77	1,76	1,44	1,52	1,38	1,38	1,64	1,70	1,92	1,35
Dekkingsratio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	13,7	15,9	15,4	14,8	14,3	13,8	13,2	12,8	12,2	12,0
SCN 1	13,6	16,1	15,6	15,0	14,3	13,8	13,1	12,6	12,0	11,7



Scenario 2: Stijging van de rentelasten met 2 procentpunt

Solvabiliteit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Meerjarenbegroting	64,5	61,2	61,1	62,1	63,1	63,9	65,0	66,0	67,1	67,7
SCN 2	62,7	59,1	58,3	59,4	60,4	61,3	62,5	63,5	64,5	64,7
Loan to Value - blw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	32,5	37,2	36,1	35,3	34,3	33,5	32,4	31,5	30,4	29,8
SCN 2	34,2	39,4	38,7	37,7	36,8	35,9	34,7	33,7	32,8	32,5
Intrest dekkingsratio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	1,77	1,79	1,56	1,67	1,53	1,54	1,83	1,90	2,14	1,52
SCN 2	1,77	1,69	1,31	1,37	1,21	1,20	1,41	1,46	1,63	1,10
Dekkingsratio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	13,7	15,9	15,4	14,8	14,3	13,8	13,2	12,8	12,2	12,0
SCN 2	13,7	16,5	16,0	15,5	14,9	14,4	13,7	13,1	12,7	12,5



Scenario 3: Stijging van de indexatie van de onderhoud- en bouwkosten met 1 procentpunt

Solvabiliteit	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Meerjarenbegroting	64,5	61,2	61,1	62,1	63,1	63,9	65,0	66,0	67,1	67,7
SCN 3	63,1	59,6	59,1	60,2	61,1	62,0	63,1	64,0	64,7	64,6
Loan to Value - blw	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	32,5	37,2	36,1	35,3	34,3	33,5	32,4	31,5	30,4	29,8
SCN 3	33,8	38,9	38,1	37,1	36,2	35,4	34,3	33,4	32,7	32,8
Intrest dekkingsratio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Meerjarenbegroting	1,77	1,79	1,56	1,67	1,53	1,54	1,83	1,90	2,14	1,52
SCN 3	1,66	1,68	1,43	1,48	1,28	1,22	1,47	1,46	1,67	0,74
Dekkingsratio	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Norm	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0	70,0
Meerjarenbegroting	13,7	15,9	15,4	14,8	14,3	13,8	13,2	12,8	12,2	12,0
SCN 3	13,5	15,9	15,4	14,8	14,3	13,8	13,3	12,8	12,5	12,6

