



**Brederode  
wonen**  
Thuis in goed wonen

**JAARPLAN  
2012**

**MEERJAREN-  
BEGROTING  
2012 – 2021**

# INHOUDSOPGAVE

	<u>Bladzijde</u>
<b>Gegevens toegelaten instelling</b>	<b>2</b>
<b>1. Inleiding</b> en leeswijzer	<b>3</b>
<b>2. Profiel Brederode Wonen</b>	<b>5</b>
2.1. Missie, visie en woningbezit	5
2.2. Algemene doelen voor 2012	6
<b>3. Beschik- en betaalbaarheid van het woningbezit</b>	<b>9</b>
3.1. Huurbeleid / Verkoopbeleid	9
3.2. Woonruimteverdeling	11
3.3. Wonen en Zorg	12
3.4. Huisvesten van de doelgroepen volgens beleid	14
<b>4. Onderhoudsbeleid</b>	<b>16</b>
4.1. Onderhoudslasten	16
4.2. Leefbaarheid	17
<b>5. Relatie met huurders en bewoners</b>	<b>19</b>
<b>6. Het waarborgen van de financiële continuïteit</b>	<b>20</b>
6.1. Algemeen	20
6.2. Belangrijke ingrepen in de begroting	21
6.3. Toelichting op de kasstromen	23
6.4. Toelichting op ontwikkeling balansposten	25
6.5. Toelichting op ontwikkeling resultatenrekening	28
6.6. Tot slot	29
6.7. Overzicht aannames ontwikkeling stijgingspercentages meerjarenbegroting 2012-2021	31
<b>Bijlagen</b>	
1. Overzicht van belangrijkste uitkomsten in de meerjarenbegroting 2012-2021	
2. Kasstroomontwikkeling meerjarenbegroting 2012-2021	
3. Ontwikkeling balansposten meerjarenbegroting 2012-2021	
4. Ontwikkeling resultatenrekening meerjarenbegroting 2012-2021	
5. Kostenspecificatie algemeen beheer en administratie 2012-2021	
6. Onderhoudsbegroting uit IBIS-Main over 2012-2021	

## GEGEVENS TOEGELATEN INSTELLING

- Naam : Brederode Wonen
- Gevestigd te : Bloemendaal
- Adres : Bos en Duinlaan 2A, 2061 VP Bloemendaal
- Telefoonnummer : (023) 5259191  
Faxnummer : (023) 5258401  
E-mail adres : [info@brederodewonen.nl](mailto:info@brederodewonen.nl)  
Website : [www.brederodewonen.nl](http://www.brederodewonen.nl)
- Oprichting : ontstaan uit de fusie per 1 januari 1995 van:  
*Woningbouwvereniging "Bloemendaal-Noord", opgericht op 22 februari 1918*  
en  
*Woningbouwvereniging "Bloemaerd", opgericht op 10 oktober 1901 onder de naam Christelijk-nationale Werkmansbond, afdeling Bloemendaal, op 1 januari 1986 gefuseerd met de woningbouwvereniging "Aerdenhout".*  
op 1 januari 2001 is deze combinatie gefuseerd met:  
*Woningbouwvereniging "St. Jozef" te Vogelenzang, opgericht op 28 november 1918.*  
**en is de corporatie als Woningbouwvereniging Brederode voortgezet, welke naam in oktober 2011 is gewijzigd in Brederode Wonen.**
- Verworven bezit : 1993: 63 woningen voormalig Provinciaal Ziekenhuis.  
1997: 379 verhuureenheden van het voormalig gemeentelijk woningbedrijf Bloemendaal.
- Werkzaam : in de gemeenten Bloemendaal en Velsen

Ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Haarlem op 19 oktober 1989 onder nummer 34069796.

## 1. INLEIDING

### **Algemeen**

Het Jaarplan 2012 wordt vastgesteld en besproken tijdens een overgangssituatie. Immers, er staat een nieuw beleidsplan op stapel, maar dat is nog niet definitief. Daarnaast zijn de besprekingen met de gemeente Bloemendaal over het maken van Prestatieafspraken nog steeds gaande en verwachten we in Velsen in 2012 over nieuw te maken Prestatieafspraken te gaan praten. Het kan inhouden dat de beleidsvoorname voor 2012 door het jaar heen zullen moeten worden bijgesteld.

Dit geldt ook voor de toelichting op Hoofdstuk 6; Waarborgen van Financiële Continuïteit. Daarin kan verandering optreden door keuzes die gemaakt worden in het kader van het Beleidsplan over de jaren 2012 tot en met 2016. Voor wat betreft de inkomsten kan dit betrekking hebben op beleidswijzigingen rond het verkopen van woningen en/of het overhevelen van woningen naar de vrije sector en de aanpassingen in het huurbeleid. De uitgaven kunnen wijzigen door besluiten over het onderhoudsbeleid, herstructurering, woningverbeteringen en/of kleinschalige nieuwbouw.

### **Onderhoud**

Een herijking van het planmatig onderhoud heeft geleid tot een betere spreiding. De lasten van de jaren 2015, 2017 en 2018 zijn verlaagd. Alleen het jaar 2016 is op hetzelfde niveau gebleven. Er is voorsnog geen rekening gehouden met wijzigingen in het renovatiebeleid en de ongedekte tekorten die hieruit voortvloeien.

Voor beide posten geldt dat het betaalbaar moet blijven, anders is ook op dit vlak een beleidswijziging onontkoombaar.

### **Huurbeleid**

Het voornemen van minister Donner om aan huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 5% extra huurverhoging in rekening te brengen is wel in de meerjarenbegroting meegenomen. Bij het vaststellen van het Jaarplan en de meerjarenbegroting konden de effecten van de aanpassing van de woningwaardering met de zogenaamde schaarstepunten nog niet worden doorberekend, zodat over de mogelijke meeropbrengst nog niets kan worden gezegd. Datzelfde geldt voor de effecten die optreden door de waardering in verband met het energielabel.

### **Financiën**

In Hoofdstuk 6 worden opnieuw – aan corporaties opgelegde - veranderingen vermeld van de uitgangspunten voor het bepalen van de Bedrijfswaarde van ons woningbezit. Een vergelijking van de nieuwe toekomstige resultaten en balanswaarden met de resultaten van voorgaande jaarplannen en jaarstukken wordt steeds ondoorzichtiger. Het enige overzicht dat zich goed laat vergelijken is de `ontwikkeling van de kasstromen` in bijlage 2. Het totaal van de jaren 2012 tot en met 2020 in het Jaarplan 2011 gaf een afname van geldmiddelen te zien van plm. € 440.000 terwijl de prognose over dezelfde jaren in het voorliggende Jaarplan een afname laat zien van plm. € 45.000.

### **Bijstelling prognose**

De raming van de – nieuw opgevoerde - Sectorbijdrage aan de Huurtoeslag bedraagt over 8 jaar € 3.9 miljoen. Indien Brederode Wonen besluiten neemt om te investeren, is het absoluut nodig dat de plannen gedekt worden door hogere inkomsten uit verkoop of door middel van een hogere huuropbrengst.

Het doorrekenen van de resultaten van het toepassen van schaarstepunten en de nieuwe energielabeling zal zonder meer effect hebben op de meerjarenprognose. Zodra daar duidelijkheid over bestaat, zal de Financiële Meerjarenprognose moeten worden bijgesteld.

### **Projecten**

In het jaar 2012 zullen twee grote projecten gereed komen. De 83 woningen op Park Brederode, eigendom van Pré Wonen, zullen in beheer worden genomen door onze corporatie. De nieuwbouw van 37 appartementen in Vogelenzang komt in de laatste maand van 2011 en de eerste maanden van 2012 gereed.

### **Leeswijzer**

De opzet van de Jaarplan is grotendeels schematisch waarin de doelen zoveel mogelijk "SMART" zijn geformuleerd, dat wil zeggen dat ze Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden zijn. In het schema wordt ten aanzien van de kosten verwezen naar de posten waarin deze zijn opgenomen, vaak in het overzicht Algemeen Beheer en Administratie (ABA). In de kwartaalrapportages wordt verantwoording afgelegd en wordt onder meer het overzicht ABA gebruikt om de kosten te bewaken.

Hoofdstuk 6 – het waarborgen van de financiële continuïteit – is niet schematisch weergegeven, dit hoofdstuk bestaat voornamelijk uit toelichting op cijfers van de Meerjarenbegroting.

Om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij het jaarbericht van onze corporatie is ervoor gekozen dezelfde hoofdstukindeling aan te houden. De zeven prestatievelden van het BBSH zijn opgenomen in de hoofdstukken 3 tot en met 6.

## 2. PROFIEL BREDERODE WONEN

### 2.1. Organisatie

#### **Missie**

Brederode Wonen is een maatschappelijke onderneming die als missie heeft om volkshuisvesting te bieden in de gemeenten Bloemendaal en Velsen voor lagere en middeninkomens. Daarbij staat de aandacht voor een goed woon- en leefklimaat centraal. Kernwaarden zijn: sociaal, duurzaam, dichtbij, betrouwbaar, eigentijds en zakelijk.

Brederode Wonen houdt zich bezig met klantgericht beheren en verbeteren van ons woningbezit en zet zich in voor het behoud en realiseren van betaalbare woningen in Bloemendaal en Velsen. Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een inkomen van maximaal € 33.614 (peildatum 01.01.2011). De secundaire doelgroep, de zogenaamde middeninkomens, heeft een inkomen van maximaal € 48.750 (peildatum eveneens 01.01.2011).

Wij opereren bewust lokaal op het niveau van woonkernen omdat wij – als kleine corporatie – hierdoor als geen ander op de hoogte kunnen zijn van wat er speelt in de omgeving en wij op deze wijze bovendien het maatwerk kunnen leveren waar wij naar streven. Dit geldt zowel op het (bouw)technische als het maatschappelijke vlak. Een goede samenwerking met lokale partners is hierbij onontbeerlijk. We profileren ons daarbij als sociale en groene corporatie.

#### **Visie**

Wij hebben daarbij als doel de sociale cohesie in de gebieden waar wij werkzaam zijn te bevorderen. Dat doen wij in de eerste plaats samen met onze huurders en de Huurdervereniging en met de gemeenten en andere maatschappelijke organisaties. Wij zijn goed in staat om daar een belangrijke rol in te vervullen vanwege onze bekendheid met de bewoners, het karakter van de verschillende woonkernen en de contacten die de werkorganisatie in de woonkernen heeft opgebouwd. Wij willen aan onze bewoners en belanghebbenden duidelijk maken dat wij voortdurend aandacht hebben voor de behoeften in de onderscheiden woonkernen en zullen ons functioneren in de breedte van de organisatie daar op instellen. Op het vlak van leefbaarheid willen wij proactief bezig zijn. Wij zullen hiervoor regelmatig overleggen met onze belanghebbenden, zowel op de schaal van de gemeenten waarin wij werkzaam zijn als op die van de woonkernen waarin wij ons bezit hebben.

#### **Het woningbezit van de corporatie per 1 januari 2012 is als volgt:**

Soort verhuureenheden	Bezit in Bloemendaal	Bezit in Velsen	Totaal
Woningen	1018	553	1571
Garages	21	36	57
Bedrijfsruimten	1		1
Woonwagens	1		1
Standplaatsen	11		11
<b>Totaal</b>	<b>1052</b>	<b>589</b>	<b>1641</b>

## 2.2. ALGEMENE DOELEN VOOR DE ORGANISATIE

<b>Doelstelling</b>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaarde-lijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
<b>Evaluatie organisatie over de periode 2010-2011 t.b.v. structuurkeuze.</b>	Evaluatiemethode gebruiken	Procedure opzetten	Nieuwe wetgeving en maatschappelijke ontwikkelingen.	1 <sup>e</sup> kwartaal 2012.
		Evaluatie uitvoeren		Eind 2 <sup>e</sup> kwartaal 2012.
<b>Dienstverlening en kwaliteit handhaven</b>	Periodiek onderzoek door KWH	Meting laten verrichten op 5 onderdelen	Geen	4 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Post in ABA.
<b>Samenwerking met Pré Wonen gestalte geven</b>	Samen nieuwbouwprojecten realiseren.	Voortgang bestaande projecten bewaken.		Park Brederode, begin 2012. Beperkte kosten.
		Vorbereiding nieuwbouw Het Terras	Bestemmingsplanprocedure gemeente Velsen	2013. Pré Wonen heeft investering begroot
	Werkmethoden	Onderzoeken welke werkmethode over en weer een verbetering betekenen	Tijd	Voortdurend. Geen kosten.
	Onderzoek naar verdere samenwerkingsmogelijkheden	Overleg plegen	Tijd	Voortdurend. Geen kosten.
<b>Onderdeel zijn van</b>	Lid blijven van Aedes,	Stem laten horen	Tijd	2011. Kosten in ABA,

<b>Doelstelling</b>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaarde- lijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
<b>een koepelorganisatie</b>	vereniging van Woningcorporaties	in de vereniging		contr. en abonnem.
		Actuele informatie verzamelen	Informatie verwerken	Voortdurend Geen kosten
<b>Commissarissen zijn lid van een landelijke vereniging</b>	Lidmaatschap van Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties	Informatie verwerken	Geen	Voortdurend. Post opgenomen in ABA.
<b>Over Belanghebbendenplatform beschikken</b>	Belanghebbenden - waaronder huurders, gemeentebesturen, zorgen welzijnsinstellingen – de mogelijkheid bieden inhoudelijk mee te praten over de doelen van Brederode	Bijeenkomst met belanghebbenden organiseren over Jaarplan 2013	Bereidheid deel uit te maken van dit orgaan.	4 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Post overige algemene kosten.
<b>Bestaan Woonvisies in werkzame gemeenten</b>	Meewerken aan opstellen definitieve Woonvisie Bloemendaal		Instemming van gemeenteraad	2 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Geen kosten.
	Meewerken aan vernieuwen Woonvisie Velsen	Deelname aan voorbereidingen	Gelegenheid bieden door gemeentebestuur	1 <sup>e</sup> halfjaar 2012. Geen kosten.
<b>Prestatieafspraken hebben met gemeentebesturen</b>	Inhoud eigen onderhandelingspositie bepalen in Bloemendaal.	Samen met Pré Wonen met gemeentebestuur Bloemendaal onderhandelen	Overeenstemming met gemeentebestuur	Als niet in 2011, dan in 1 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Geen kosten.

<b>Doelstelling</b>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaarde- lijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
	Vorbereiden op inhoud afspraken in Velsen	Samen met 3 corporaties in Velsen onderhandelen met gemeentebestuur over Prestatieafspraken 2012-2014	Overeenstemming met gemeentebestuur	2 <sup>e</sup> of 3 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Geen kosten.
<b>Over Accountant beschikken</b>	Raad van Commissarissen heeft contract met accountant.	RvC zal bepalen wie contract krijgt voor controle jaarstukken 2012.	Overeenstemming over de kosten	3 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Post in ABA.
<b>Interne en externe communicatie zo goed en efficiënt mogelijk op elkaar afstemmen /betrekken</b>	Communicatieplan	Communicatieplan Brederode 2.0 verder implementeren.	Geen	Door het jaar heen. Geen kosten
<b>Zichtbaar zijn en openheid van zaken geven over activiteiten Brederode Wonen</b>	Website	Publiceren stukken conform Governancecode	Geen	Voortdurend. Kosten in ABA.
	Bewonersblad	Drie maal per jaar een bewonersblad uitgeven	Tijd voor nemen	3x per jaar. Kosten in ABA.
	Voor bijzondere gebeurtenissen aandacht vragen in de pers	Persberichten uitsenden, samen met beeld-materiaal	Opname door uitgeverijen	Voortdurend.

### 3.1. HUURBELEID / VERKOOPBELEID

<i>Doelstelling</i>	<i>Middel</i>	<i>Actie</i>	<i>Voorwaardelijke factoren</i>	<i>Prognose realisatie c.q. kosten</i>
<b><i>Huuropbrengst optimaliseren</i></b>	5% huurverhoging toepassen bij huurders met een inkomen hoger dan € 43.000	Bij de jaarlijkse huur-aanpassing toepassen.	Regelgeving van het Rijk. Medewerking van Belastingdienst	1 juli 2012. Vergt extra tijd.
	De streefhuur grens van de leegkomende woningen verhogen	Onderzoek welk percentage gewenst en noodzakelijk is	Woningen mogen niet ongecontroleerd boven liberalisatiegrens uitkomen. Overleg met de Huurdersvereniging.	2 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Geen extra kosten.
<b><i>Aandeel sociale huurwoningen vaststellen in Bloemendaal</i></b>	Woningwaardering van het woningbezit	Onderzoek welke woningen in de vrije sector passen.	Overleg met Huurdersvereniging en gemeente Bloemendaal	2 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Geen extra kosten
<b><i>Huurwoningen in de vrije sector brengen</i></b>	De vrijkomende 2-onder 1 kap woningen van complex 151 (De Bazel woningen) in de vrije sector brengen	Bij leegkomen de huurprijs van de woning naar 100% van de maximale huurprijsgrens brengen en verhuren aan huurders met inkomen van max. € 48.750.	Geen	Deel van de renovatiekosten activeren, deel t.i.v. ongedekte tekorten in V&W rekening.

<b>Doelstelling</b>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaardelijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
<b><i>Verkopen van de woningen van complex 15 (drive-in woningen) in Bloemendaal; tegen gereduceerde prijs om woningen betaalbaar te houden.</i></b>	Leegkomende woningen tegen deze condities verkopen	Huurders voorrang geven. Aanbieden via makelaars van Pré Wonen.	Marktsituatie	Gerekend met 1 woning. Verkoopkosten in mindering op opbrengst.
<b><i>Verkopen van vrijkomende woningen</i></b>	42 woningen in Bloemendaal maken deel uit van de verkoopvijver om tegen marktwaarde te worden verkocht. Hier van mogen er 15 worden verkocht.	Bij leegkomen wordt de woning via JRS makelaars aangeboden.	Marktsituatie	Gerekend op 2 te verkopen woningen. Verkoopkosten in mindering op opbrengst.
	Uitbreiding van het aantal te verkopen woningen (al dan niet onder voorwaarden) in de gemeente Bloemendaal.	Onderzoeken of het mogelijk is de verkoopvijver in Bloemendaal uit te breiden	Overeenstemming met gemeente Bloemendaal, o.a. over de condities om tot uitbreiding te komen.	In samenhang met Prestatieafspraken.
	Verkoop van woningen in de gemeente Velsen, al dan niet onder voorwaarden.	Marktonderzoek plegen.	Overeenstemming met de gemeente Velsen, o.a. over de condities waaronder verkoop kan plaatsvinden.	

### 3.2. WOONRUIMTEVERDELING

<b>Doelstelling</b>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaardelijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
<b><i>Verruimen slaagkansen en keuzevrijheid woningzoekenden in e gemeenten Bloemendaal en Velsen met bescheiden inkomen</i></b>	Wederzijdse toegang op de markten van Zuid-Kennemerland en Velsen. Pilot heeft plaatsgevonden in 2009. Evaluatie heeft in 2010 en 2011 plaatsgevonden.	Evaluaties waren positief. Opnemen in de Woonvisie van Velsen en de Prestatieafspraken.	Besluitvorming gemeente Velsen.	Doorlopend.  Kosten opgenomen onder ABA.
<b><i>Doorstroming bevorderen</i></b>	30% van de vrijkomende woningen van Brederode Wonen in Bloemendaal.	Huurders Brederode Wonen die niet passend wonend gelegenheid bieden bij voorrang te verhuizen	Moeten blijven passen in EU-richtlijnen.	Raming van 15 woningen in 2012. Geen bijzondere kosten.
	Andere doorstromingsmogelijkheden onderzoeken, met name voor huurders die qua inkomen niet passend wonen.	Actieplan maken	Overeenstemming met Huurdersvereniging en gemeentebesturen. Aanpassing Huisvestingsverordeningen	4 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Beperkte kosten.
	Bij toewijzing van vrije sectorwoningen, huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang geven.	Bij aanbod vrije sector woning vermelden. Inkomen maximaal €48.750.	Inkomen moet voldoende zijn om huur te betalen.	Doorlopend. Geen extra kosten.
<b><i>Vorbereiden op gevolgen nieuwe Huisvestingswet 2011</i></b>	Binnen de Beleidscommissie Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland regelen	Er wordt een speciale commissie gevormd.	Moet passen binnen de EU-richtlijn	1 <sup>e</sup> halfj. 2012. Evt. kosten t.l.v. post onvoorzien.

### 3.3. WONEN EN ZORG

<b>Doelstelling</b>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaardelijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
<b><i>Samenwerking versterken tussen instellingen Zorg, Welzijn en Wonen in Bloemendaal</i></b>	Stuurgroep oprichten.	Samen met directeur van Welzijn Bloemendaal overleg plegen met gemeente Bloemendaal.	Medewerking van allen.	1 <sup>e</sup> kwartaal 2012.  Geen kosten.
<b><i>Versterken samenhang tussen woon- en zorgdiensten</i></b>	Samenwerking met woonzorgcentra in Bloemendaal	Afspraken Zorgcentra zoals in verleden met De Rijp en Oldenhove	Geen	Doorlopend.  Geen kosten.
		Bemiddelen levering zorg in seniorenwoningen Vogelenzang	Capaciteit Zorgcontact	1 <sup>e</sup> kwartaal 2012. Geen kosten.
<b><i>Ouderen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen</i></b>	Deelname aan Wonen Plus Velsen, kosten lidmaatschap voor onze rekening nemen	Samenwerking voortzetten	Geen	Doorlopend. Kosten opgenomen in ABA.
	Deelname Wonen Plus Bloemendaal, kosten lidmaatschap voor rekening Brederode Wonen	Samenwerking voortzetten	Geen	Doorlopend, kosten opgenomen in ABA.
	Project Buurtbus Bloemendaal steunen	Sponsoren van de Buurtbus	Geen	Jaarlijks een bijdrage van € 1.000, t.l.v. post publiciteit.
	Medewerking verlenen aan aanbrenge WMO voorzieningen	Op aanvraag toestemming verlenen voor aanpassen van onze woningen.	Geen	Doorlopend. Geen bijzondere kosten.
<b><i>Huurders met huurschulden bijstaan</i></b>	Huurders actief benaderen bij oplopen huurach-	Schriftelijk, telefonisch of op huisbezoek gaan	Geen	Onderdeel van het werk.

<i>Doelstelling</i>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaardelijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
	terstand			
	Huurders verwijzen naar instanties voor Schuldhulpverlening	In direct contact met huurders	Geen	Onderdeel van het werk.
	Medewerking verlenen bij Schuldsanering	Contact onderhouden met Stadsbank en andere instanties	Geen	Heeft huurder-ving tot gevolg.

### 3.4. HUISVESTEN VAN DE DOELGROEPEN VAN BELEID

<i>Doelstelling</i>	<i>Middel</i>	<i>Actie</i>	<i>Voorwaardelijke factoren</i>	<i>Prognose realisatie c.q. kosten</i>
<b><i>Voorzien in behoefte aan woonruimte voor een en twee persoonshuishoudens</i></b>	Bouw van passende sociale huur- of koopwoningen voor deze doelgroep	Samen met Pré Wonen en de gemeente Bloemendaal bouw mogelijkheden onderzoeken.	Bouwlocaties en financiering	Bij vaststelling Pres- tatieafspraken.
<b><i>Voorzien in behoefte aan woonruimte voor senioren</i></b>	Bouw van passende woningen voor deze doelgroep	Nieuwbouw 26 driekamer woningen Marinehospitaalterrein i.s.m. Pré Wonen	Nieuwe invulling bouwterrein door ontwikkelaar AM. Goedkeuring gemeente Bloemendaal	2013. Staat in investeringsbegroting Pré Wonen.
		Nieuwbouw Buurthuis en 11 driekamerwoningen in Het Terras, Santpoort-Noord i.s.m. Pré Wonen.	Procedures bij gemeente Velsen	2013. Staat in investeringsbegroting Pré Wonen.
		Nieuwbouw 39 driekamer woningen Park Brederode Wonen i.s.m. Pré Wonen	N.v.t.	Oplevering 1 <sup>e</sup> kwartaal 2013.
		Vernieuwbouw 37 driekamerwoningen in Vogelenzang	N.v.t.	Eind 2011, begin 2012.

<b>Doelstelling</b>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaardelijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
<b>Huisvesten Statushouders</b>	Afspraken maken met gemeenten Velsen en Bloemendaal over het huisvesten van Statushouders	Samen met collega-corporaties taakstelling proberen te vervullen Voor de gemeente Velsen en Bloemendaal aan de hand van halfjaarlijkse taakstellingen van gemeenten	Voldoende vrijkomende woningen.  Moet onderdeel zijn van Prestatieafspraken met gemeenten.	Gedurende het jaar.  Geen aanvullende kosten.
<b>Realisatie woningen met zorg</b>	Woonvoorziening voor jongeren met een verstandelijke beperking	In samenwerking met Pré Wonen 12 woonunits maken in één gebouw maken op Marinehospitaalterrein of een andere locatie.	Nieuwe ontwikkeling op Marinehospitaalterrein.	2013. Kosten realisatie door Pré Wonen.

## 4.1. ONDERHOUDSLASTEN

<b>Doelstelling</b>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaardelijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
<b>Kwaliteit woningen op peil houden</b>	Uitvoeren van planmatig onderhoud	Geplande werken uitvoeren volgens IBIS Main overzicht	Kosten realisatie moeten passen binnen begroting	Hele jaar 2012, begroot € 554.000
	Direct reageren op reparatieverzoeken	Uitvoeren van reparatieverzoeken door aannemers.	Kan niet op gestuurd worden	Hele jaar 2012, begroot € 427.000
	Organiseren van contractonderhoud	Contractonderhoud laten uitvoeren door aannemers.	Goed toezicht uitoefenen	Hele jaar 2012, begroot € 849.000
<b>Kwaliteit van bestaande woningen verbeteren</b>	Renoveren bij leegkomen	In 2012 in leegkomende woningen installaties vernieuwen en volledig isoleren	Deel investering is ongedekt. Totaal is afhankelijk van aantal mutaties.	Uiterlijk eind 2012, begroot bedrag € 604.000
	Isolatiewaarde woningen verbeteren	Op verzoek bestaande huurders isolatiemaatregelen treffen een huurverhoging.	Realistische relatie tussen huurprijs en kosten	Op aanvraag, kosten gedekt door huurverhoging
		Bij vervanging Cv-installaties in complexen Buytentwist en Duinlusparkweg bij wijze van proef kiezen voor energiezuinige apparaten, in samenhang met andere energiebesparende maatregelen.	Investering moet, d.m.v. van subsidies, vergelijkbaar zijn met reguliere installaties.	Najaar 2011 en voorjaar 2012. Kosten t.l.v. budget Cv-installaties.
		Complexen met energielabel lager dan label D bij voorrang verbeteren	Onderzoek plegen naar complexen met het slechtste energielabel.	1 <sup>e</sup> kwartaal 2012.

## 4.2. LEEFBAARHEID

<i>Doelstelling</i>	<i>Middel</i>	<i>Actie</i>	<i>Voorwaardelijke factoren</i>	<i>Prognose realisatie c.q. kosten</i>
<b><i>Sociale cohesie rondom woningbezit bevorderen</i></b>	Ernstige individuele bewonersproblemen beheersbaar maken	Samenwerken met partijen in Noodteam Velsen door medewerker sociaal beheer	Medewerking van betrokken bewoners	Doorlopend. Geen specifieke kosten, inzet tijd.
		Samenwerken met partijen in Sociaal Team Bloemendaal door medewerker sociaal beheer	Medewerking van betrokken bewoners	Doorlopend. Geen specifieke kosten, inzet tijd.
	Project Wijkgericht werken	Deelname Wijkteam in Velsbroek	Goede regie door Gemeente Velsen	Doorlopend. Geen kosten
		Buurtbemiddeling in Velsbroek om kleine conflicten snel op te lossen en hierdoor onderlinge betrokkenheid vergroten	Geen	Door het jaar heen. Kosten t.i.v. post Leefbaarheid in V&W rekening.
		Deelname Wijkteam in Santpoort-Zuid.	Goede regie door gemeente Velsen	Doorlopend. Geen kosten.
	In gemeente Bloemendaal kleine conflicten oplossen en onderlinge betrokkenheid vergroten.	Buurtbemiddeling opzetten met Pré Wonen, Welzijn Bloemendaal en gemeente Bloemendaal	Inzicht van gemeente Bloemendaal dat project nuttig is. Geldelijke bijdrage van gemeente Bloemendaal.	2012. Kosten ad € 6000 à € 7000 t.i.v. Leefbaarheid in V&W rekening.

<b>Doelstelling</b>	<b>Middel</b>	<b>Actie</b>	<b>Voorwaardelijke factoren</b>	<b>Prognose realisatie c.q. kosten</b>
<b>Betrokkenheid bewoners bij leefomgeving vergroten</b>	Buurtcommissies van 2 à 3 personen oprichten	In samenwerking met Huurdervereniging bewoners benaderen	Interesse van bewoners	Doorlopend. Kleine post t.l.v. leefbaarheid.
	Buurtschouw	Deelnemen aan schouw die de gemeenten organiseren in elke buurt	Deelname van bewoners	2012. Geen kosten.
	Inbreng m.b.t. woonomgeving vanuit bewoners dorpskernen stimuleren	Samenwerken met Welzijn Bloemendaal, Politie Kennemerland en gemeente Bloemendaal om vorm te vinden	Overeenstemming bereiken	2012. Kosten t.l.v. leefbaarheid.
	Ontmoetingsplekken maken	Op verzoek van buurtbewoners plekken creëren waar men elkaar kan ontmoeten.	Er moet ruimte voor zijn en er mag geen risico van vandalisme ontstaan.	2012. Kosten t.l.v. leefbaarheid.
	Verbetering straat en woning.	Bewoners blijvend uitdagen iets voor hun buurt te doen.	Inzet bewoners	2012. Kosten t.l.v. Leefbaarheid.

## 5. RELATIE MET HUURDERS EN BEWONERS

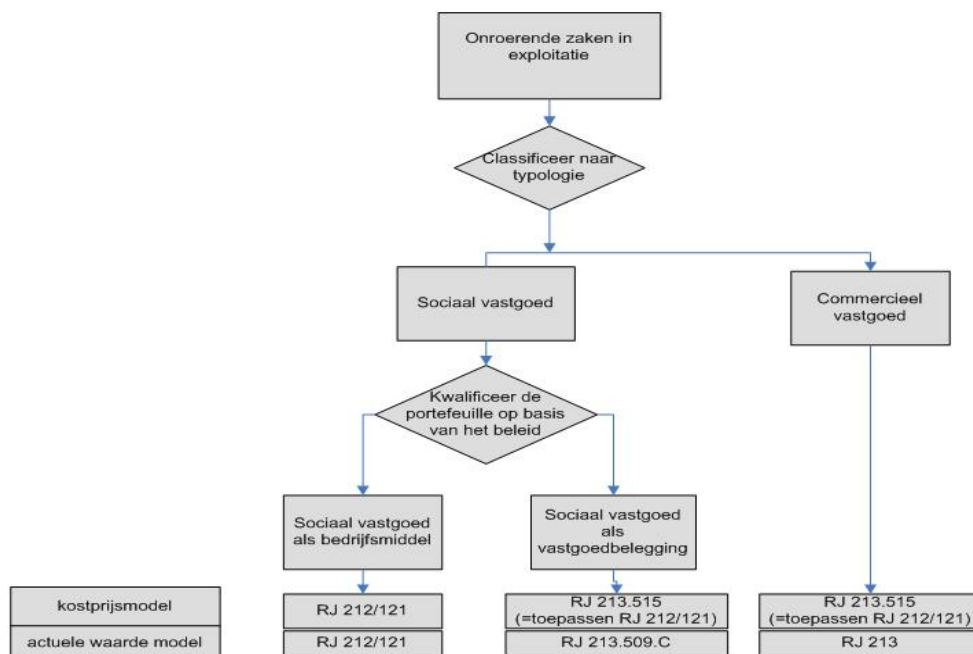
<i>Doelstelling</i>	<i>Middel</i>	<i>Actie</i>	<i>Voorwaardelijke factoren</i>	<i>Prognose realisatie en kosten</i>
<b><i>Inspraak van huurders regelen conform de Overlegwet</i></b>	Samenwerken met Huurdersvereniging Brederode Wonen.	Uitvoering geven aan Samenwerkingsovereenkomst.		Hele jaar 2012. Geen kosten.
		Huurdersvereniging faciliteren bij uitnodigen en informeren leden van vereniging.	Goede samenwerking	Enkele malen per jaar. Kosten in ABA.
		Overleg voeren bij vaststelling Huurbeleid 2012, het Jaarbericht 2011 en het Jaarplan 2013	Geen	Vaste momenten in het jaar.  Geen kosten.
<b><i>Geschillen oplossen</i></b>	Regionale Geschillencommissie in stand houden	Blijvende geschillen voorleggen aan de Regionale Geschillencommissie	Geen	Indien het zich voordoet. Kosten t.l.v. overige algem. kosten.
<b><i>Huurders informeren</i></b>	Bewonersblad	Drie maal per jaar een bewonersblad uitgeven	Tijd	De maanden april, augustus en december 2012. Kosten in ABA.
	Vernieuwde website	Informatie op website actueel houden	Aandacht	Door het jaar heen. Kosten in ABA.

## 6. WAARBORGEN VAN DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

### 6.1. Algemeen

In het jaarplan 2012 en de financiële meerjarenbegroting 2012 tot en met 2021 zijn de activa op basis van de actuele waarde (c.q. bedrijfswaarde) gewaardeerd. De berekeningen van de bedrijfswaarde worden uitgevoerd met een daartoe geëigend automatiseringpakket (FMP financiële meerjarenprognose). Alle aspecten van het huurbeleid, verkoop en nieuwbouw zijn hierin geïntegreerd in samenhang met het geldende strategisch voorraadbeheer (2009-2013). De eerste vijf jaar, waarin het zwaartepunt van de investeringen ligt, zijn redelijk in te schatten. De tweede periode van vijf jaar geeft meer de tendens aan van de ontwikkeling van de financiële positie.

Met ingang van 2012 is het voor toegelaten instellingen volkshuisvesting wettelijk verplicht om verslaglegging toe te passen volgens de nieuwe inzichten van de RJ 645. Ten opzichte van de voorgaande jaarrekening 2011 houdt dit een verplichte stelselwijziging in (en is direct van invloed op het eigen vermogen). Er zal een onderscheid gaan komen tussen de RJ 212 corporaties als vastgoedbeheerder en de RJ 213 corporaties als vastgoedbelegger. In onderstaand schema is te zien dat vanuit de hoofdclassificatie sociaal vastgoed (beheerder) vs. commercieel vastgoed (belegger) afwijkende deelclassificaties mogelijk zijn. Brederode gaat als beheerder van sociaal vastgoed (DAEB) verslagleggen onder de RJ 212 en het commercieel vastgoed (niet-DAEB) wordt weergegeven onder de RJ 213.



De berekening van de bedrijfswaarde zal door toepassing van de RJ 212 ook ingrijpend gaan wijzigen. Om een idee te geven worden er van de belangrijke wijzigingen drie vermeld:

- de restwaarde van de grond bij einde exploitatie van een complex komt te vervallen; wanneer dit bij Brederode wordt uitgeschakeld daalt de bedrijfswaarde met maar liefst € 10,2 miljoen euro.
- niet alle bedrijfskosten mogen in de bedrijfswaarde worden ingerekend, maar alleen vastgoed gerelateerde kosten (dit dient nog nader uitgewerkt te worden, maar in theorie geeft dit een toename in bedrijfswaarde).
- er moet rekening worden gehouden met afschrijvingen op lineaire basis in samenhang met stichtingskosten en onrendabele toppen. De uitwerking hiervan vergt onderzoek naar de resterende economische levensduur van het woningbezit ultimo 2010.

Hoewel de regelgeving inzake RJ 645 met classificaties RJ 212 en RJ 213 bekend is, zijn de best practises omtrent toepassing of berekening hiervan nog onduidelijk of niet bekend. Concreet is onduidelijk hoe de toewijzing geschiedt van vorderingen en schulden samenhangend met niet-DAEB bezit; wat omvatten de eerdergenoemde vastgoedgerelateerde kosten in de bedrijfswaarde en hoe gaan de afschrijvingen lopen volgens de nieuwe verslaglegging?!

Vanwege al deze onduidelijkheden is besloten om voor de huidige meerjarenbegroting 2012 – 2021 nog te rekenen met de grondslagen conform voorgaande jaren (waarbij de actuele waarde wordt ingevuld conform RJ 121.309-327) en ook geen onderscheid te maken tussen sociaal vastgoed (DAEB) en commercieel vastgoed (niet-DAEB).

## 6.2. Belangrijke elementen in de begroting

In deze meerjarenbegroting is rekening gehouden met de volgende activiteiten:

- *Nieuwbouw C 254 Teylingerweg in Vogelenzang:*  
Voor het nieuwbouwproject C 254 betreffende 31 huurappartementen Teylingerweg in Vogelenzang is de verwachting dat de oplevering in februari 2012 plaatsvindt. In 2011 zijn de bouwkosten minus de subsidieontvangsten (voorschotten) op de balans zichtbaar onder de post "materieële vaste activa in ontwikkeling".
- *Nieuwbouw zes koopappartementen in Vogelenzang:*  
Van de zes koopappartementen in aanbouw aan de Deken Zondaglaan in Vogelenzang zijn er in 2011 drie verkocht. De verkoop van de resterende drie appartementen is ingerekend in 2012. In de balans staan de drie te verkopen en in aanbouw zijnde appartementen weergegeven onder de post "voorraden nieuwbouw koop". Ook van dit project is de verwachte oplevering gesteld op februari 2012.
- *Verkoopprogramma:*  
In de begroting is rekening gehouden met het volgende verkoopprogramma:
  1. Woningen die na leegkomen bestemd zijn voor vrije verkoop tegen marktwaarde: deze verkoopvijver omvat 42 (was oorspronkelijk 43) woningen, uit deze geormerkte 42 woningen zullen maximaal 15 (was oorspronkelijk 16) verkocht worden. In 2011 zijn voorsnog geen woningen uit de verkoopvijver verkocht; de hier eerder vermelde in 2011 verkochte woning Brederoodseweg 17 maakte geen deel uit van het verkoopprogramma.
  2. Woningen die met een korting en onder voorwaarden verkocht zullen worden: hiervan zijn 34 (oorspronkelijk 40) vrije sectorwoningen bestemd voor verkoop. In 2011 zijn twee woningen verkocht.

- *Extra huurverhoging bij inkomens van € 43.000 en meer:*  
In deze begroting is rekening gehouden met de mogelijkheid om met ingang van 1 juli 2012 5 % extra huurverhoging toe te passen voor huishoudinkomens van € 43.000 en meer. Deze opbrengst is op een aparte regel in de resultatenrekening weergegeven.
- *Spreiding van onderhoud:*  
In voorgaande begrotingen was sprake van een cluster van hogere onderhoudsuitgaven dan gemiddeld, waarin een wissel werd getrokken op de liquide middelen. Voor het samenstellen van deze begroting zijn de onderhoudselementen met de bijbehorende technische levensduren opnieuw bekeken. Het resultaat is een gelijkmatiger verdeling van de planmatig onderhoudswerken. Hierbij zijn uit te voeren onderdelen naar voren gehaald, in deelbegrotingen over meerdere jaren verdeeld of verder in de toekomst gezet omdat de kwaliteit van het element dat toelaat. Tevens is een besparing van ruim 5 % op de reparatieverzoeken mogelijk gebleken.
- *Sectorheffing huurtoeslag:*  
Minister Donner is voornemens om met ingang van 2014 de financiering van de huurtoeslag voor een belangrijk deel bij de corporaties neer te leggen. Vanwege deze verplichte sectorbijdrage is er vanaf 2014 voor Brederode een heffing van € 437.000 (met een 3 % index voor de jaren daarna) ingerekend. De heffing aan verhuurders zal namelijk circa € 260 per woning per jaar bedragen. Deze kostenpost is op een aparte regel in de resultatenrekening weergegeven.
- *Vennootschapsbelasting:*  
Naar de huidige stand van zaken hoeft voorlopig geen vennootschapsbelasting betaald te worden. Brederode is sinds 2008 vennootschapsbelastingplichtig en kan gebruik maken van de voorwaarden die specifiek voor de corporatiesector zijn afgesproken onder de VSO 2 (vaststellingsovereenkomst 2).  
De fiscale aanvangswaarde van het bezit per 1 januari 2008 bedroeg zo'n € 285 miljoen euro (ten opzichte van de commerciële waarde van € 69 miljoen is het verschil € 216 miljoen) gebaseerd op 70 % van de WOZ-waarde (= VSO 2 afspraak).  
Conform een vraag- en antwoordbesluit met betrekking tot de VSO 2 bestaat de faciliteit dat bij herontwikkelingsprojecten voorafgaand aan de sloop afwaardering kan plaatsvinden van de sloopwoningen (70 % WOZ) tot de lagere bedrijfswaarde. De belastingdienst geeft niet aan hoe de lagere bedrijfswaarde wordt bepaald. De sociale kavelprijs die door Brederode is betaald voor de afkoop van erfpacht in 2004 en 2005 van € 22.700 per woning geeft een belangrijke en verdedigbare indicatie. Deze afwaarderingen van 70 % WOZ naar sociale kavelprijs zijn toegepast voor onze projecten C 253 (sloop 20 woningen Wietze Noormanlaan en Brederode laan) en C 254 (sloop 14 woningen Teylingerweg) in de aangiften vennootschapsbelasting over 2008 en 2009 met als uitkomst forse negatieve fiscale resultaten. Wat verder helpt is dat belangrijke bestanddelen van investeringen bij leegkomende woningen fiscaal als onderhoud kunnen worden aangemerkt en een verlaging van het fiscale resultaat ten opzichte van het commerciële resultaat geeft.

Samenvattend is het overzicht van de vennootschapsbelasting als volgt:

- Fiscaal resultaat 2008 volgens aangifte, negatief	€ - 546.000
- Fiscaal resultaat 2009 volgens aangifte, negatief	€ - 2.348.000
- Fiscaal resultaat 2010 volgens voorlopige aangifte	€ 52.000
- Fiscaal resultaat 2011 schatting	€ <u>871.000</u>

Aanvangspositie cumulatief fiscaal resultaat voor de begroting 2012

€ - 1.971.000

Met de inzichten van nu ziet het ernaar uit dat voorlopig geen belangrijke bedragen aan vennootschapsbelasting worden geheven. In toekomstige jaren (2015 en 2018 en verder; vanaf 2020 substantiële bedragen) laat de begroting belastingbetalingen wegens de vennootschapsbelasting zien, maar met een scherpe taxplanning doen zich nog mogelijkheden voor (denk aan fiscale reserveringen, zoals het vormen van een onderhoudsvoorziening) om deze uitgaven te verkleinen of verder uit te stellen.

De effecten van bovengenoemde wijzigingen in de kasstromen, balans- en resultaatontwikkelingen worden hierna doorgenomen.

### 6.3. Toelichting op de kasstromen

Het kasstroomoverzicht (bijlage 2) geeft de vraag naar geld weer en is in drie stromingen van liquide middelen te verdelen, namelijk de operationele kasstromen, portfoliokasstromen (uit mutaties in het woningbezit) en financieringskasstromen (uit 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 huurontwikkeling gaat uit van een huurstijging van 1,25 % in 2011, 1,50 % in 2012, 1,75 % in 2013 en 2,00 % voor de jaren 2014 tot en met 2021.
- Het onderhoud is waar mogelijk gelijkmatiger verdeeld, toch zijn jaren met hogere uitgaven niet te vermijden (zoals 2016, 2017 en 2019). In deze jaren fluctueren de uitgaven tussen € 4,0 en 4,2 miljoen, terwijl het tienjarig gemiddelde ca. € 3,25 miljoen bedraagt (tienjarig gemiddelde vorige begroting ca. € 3,4 miljoen).
- Het tienjarig gemiddelde van de bedrijfslasten is in deze begroting € 2,9 miljoen tegen € 2,45 miljoen in de vorige begroting. Ondanks de lagere kosten van te verwachten te betalen vennootschapsbelasting legt de sectorbijdrage aan de huurtoeslag met ingang van 2014 een belangrijk beslag op de kasstromen.

De *portfoliokasstromen* (bijlage 2, onder B) in deze begroting betreffen de verkopen en de nieuwbouwtermijnen en uitgaven voor woningrenovaties.

- de verkopen zijn samengesteld uit twee elementen:
  1. Vrije verkoop tegen marktwaarde: de opbrengst is gebaseerd op makelaarstaxaties en WOZ-waarderingen. Op de verkoopwaarde is vervolgens als zekerheidsmarge een afslag van 7½ % toegepast. Over 2012 tot en met 2021 is de verkoopopbrengst van 15 woningen ingerekend voor € 3,9 miljoen.
  2. Verkoop onder voorwaarden: de opbrengst bedraagt 75 % van de marktwaarde die, op basis van een taxatie, gemiddeld uitkomt uit op € 260.000 per (vrije sector-)woning. Sinds 2010 zijn er 6 woningen verkocht. Over 2012 tot en met 2021 is de verkoopopbrengst van 10 woningen ingerekend voor € 2,6 miljoen.

- In de begroting is rekening gehouden met:

Complex nr.	Naam	VHE's	Oplevering	Grondkosten		Bouwkosten	Opbrengst verkoop
				aankoop	in bezit		
254	<i>Te realiseren huurwoningen:</i> Teylingerweg/Deken Zondaglaan	31	2012	0	445.500	5.877.200	
	<i>Te realiseren koopwoningen:</i> Teylingerweg/Deken Zondaglaan	6	2012	0	86.300	1.558.800	1.768.000

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; de volgende nieuwe bestedingsdoelen worden hierin aangegeven:
  - Met ingang van 2012 wordt jaarlijks een lening van € 500.000 aangegaan wegens investeringen in individuele woningrenovaties. De liquide middelen worden hiermee ondersteund, de kasstromen zouden een sterke daling laten zien indien voor deze investeringen geen financiering zou worden aangetrokken;
  - De overige posten betreffen alle herfinancieringen van bestaande leningen.
- Aflossingen leningen o/g: Brederode financiert haar nieuwbouw, renovaties en grootonderhoud veelal met leningen met een bijbehorend aflossingsschema (meestal annuitair, een enkele lineair). Naast deze aflossingen zijn hier ook de contractuele beëindigingen te vinden. In 2014, 2015, 2019, 2020 en 2021 worden leningen beëindigd die geherfinancierd moeten worden.

#### *Interest dekkingsratio*

Deze ratio geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is om vanuit de exploitatie van het bezit haar rentelasten te betalen. Het overschot kan dienen ten behoeve van de interne financiering van investeringen. Als vuistregel voor deze ratio wordt een minimum van 1,25 aangehouden. Brederode streeft naar een interest dekkingsratio van 1,40. Door de hogere onderhoudsuitgaven in 2016 staat deze ratio tijdelijk onder druk.

#### *Direct rendement*

Het direct rendement relateert de jaarlijkse inkomsten (zonder verkopen) minus de exploitatielasten aan de actuele waarde van het bezit. Voor een vastgoedbelegger kan deze uitkomst als basis voor investeringsbeslissingen en beslissingen ten aanzien van het huur- en onderhoudsbeleid dienen. Als maatschappelijke onderneming wordt door Brederode gestreefd naar een direct rendement van 4,37 %.

Brederode is geen vastgoedbelegger maar een maatschappelijke onderneming. Mede gezien de lage commerciële rendementen die de laatste jaren actueel zijn is het voor een sociale verhuurder aanvaardbaar om te streven naar een "sociaal" rendement. Daarom is nu gekozen voor een norm van 3,50 %.

Dit rendement wordt niet bereikt in 2016 vanwege hogere onderhoudsuitgaven in dat jaar. In de andere jaren wordt het rendement wel gehaald.

#### *Conclusie kasstromen*

##### - Operationele kasstroom (onder A):

Vanaf 2016 nemen de uitgaven fors toe, structureel door de sectorbijdrage aan de huurtoeslag en soms door duurdere onderhoudsjaren. De uitkomsten van de operationele kasstromen in 2016 en 2017 zijn mager te noemen, daarna vindt vanaf 2018 weer een herstel plaats.

##### - Port foliokasstroom (onder B):

In deze kasstroom zijn jaarlijks de opbrengsten zichtbaar van woningen uit vrije verkoop en verkoop onder voorwaarden.

Voor de investeringsuitgaven die vanaf 2012 worden uitgevoerd worden leningen aangegaan. Deze investeringen (regel B3) betreffen renovaties van leegkomende woningen voor jaarlijks € 500.000. Door het inrekenen van de leningen (regel C1) bij de investeringen wordt de investeringskasstroom grotendeels neutraal gehouden.

##### - Financieringskasstroom (onder C):

De leningportefeuille van Brederode bestaat grotendeels uit annuïtaire leningen. Naarmate de jaren verstrijken groeit het aflossingsbestanddeel van deze leningen steeds meer. De reguliere annuïtaire aflossingen variëren in de begrotingsperiode van ca. 3,0 % tot ca. 4,2 %.

Het WSW gaat bij de beoordeling van kasstromen van corporaties uit van een genormeerde aflossing van 2 % van de leningportefeuille. In die zin lost Brederode haar langlopende schulden (regel C2) relatief sneller af. Daarmee verkleint Brederode enerzijds in vlot tempo het volume van de opgenomen leningen, maar legt daarmee anderzijds wel een beslag op haar uitgaande kasstromen.

De verhouding tussen de waarde van het bezit en de uitstaande leningen (zichtbaar in het kengetal van Loan to Value) laat mede vanwege het aflossingsregime een gunstige ontwikkeling zien van circa 62,5 % in 2012 naar ca. 46,8 % in 2021.

Hierdoor wordt geleidelijk aan een steeds groter volume van het woningbezit gevrijwaard van externe financiering en ontstaat er ruimte om desgewenst opnieuw financiering te regelen voor (een gedeelte van) dat gevrijwaarde bezit.

#### 6.4. Toelichting op ontwikkeling balansposten (bijlage 3)

##### Activa

###### *Materiële vaste activa*

De materiële vaste activa zijn samengesteld uit de volgende onderdelen:

###### Bestaande complexen

Gebouwen en nagekomen investeringen worden op basis van de actuele waarde weergegeven. De toe- en afname wordt niet alleen bepaald door investering of verkoop, maar vooral door de mutaties in huuropbrengsten en lastenontwikkelingen. De bedrijfswaarde in de begroting per 31 december 2011 (regel 1.1) bedraagt € 80.697.000.

###### Materiële vaste activa in ontwikkeling

In deze post (regel 1.2) zijn de bouwtermijnen van het nieuwbouwproject in Vogelenzang weergegeven, dat onderhanden is. Na het gereedkomen in 2012 wordt het project overgeboekt naar de materiële vaste activa.

#### Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Deze post (regel 1.3) bestaat uit het kantoor van Brederode en de inventarissen. De afschrijvingslasten vormen een bestanddeel van de kosten algemeen beheer en administratie.

#### Waarde woningen verkocht in Verkoop onder Voorwaarden

Complex 15 is geheel geormerkt voor het "Verkoop onder Voorwaarden" (regel 1.4) programma. Zodra een woning hiervan verkocht wordt, gaat deze uit de bedrijfswaarde van de woningvoorraad in exploitatie. Daarna wordt de verkochte woning voor de verkoopopbrengst geregistreerd onder deze balanspost. Ultimo 2011 zijn 6 woningverkoppen gerealiseerd voor € 1.635.000.

Brederode heeft een terugkoopplicht voor deze woningen. De verplichting om een VOV-woning terug te kopen is weergegeven onder de passiva onder "Verplichting Verkoop onder Voorwaarden" (regel 13).

#### Financiële vaste activa

##### *Te vorderen BWS subsidie*

Betreft (regel 2) de te ontvangen bijdragen BWS voor complex 21 en complex 23 tot en met 25. Deze post hangt samen met de egalisatie BWS (regel 10) aan de creditzijde van de balans.

##### *Vlottende activa*

De posten (regels 4 tot en met 8) vallend onder vlottende activa zijn niet van grote invloed op de begroting, met uitzondering van de liquide middelen.

##### *Liquide middelen*

Hier worden de overtollige middelen weergegeven. Overtollige middelen worden uitgezet bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Rabobank.

#### Passiva

##### *Eigen vermogen*

De opbouw van het eigen vermogen o.b.v. de bedrijfswaarde (regel 9) is in belangrijke mate vastgesteld als resultaat van beleid en investeringsbeslissingen. De mutatie van het eigen vermogen van ultimo 2010 naar ultimo 2011 (de aanvangspositie van de begroting) is onderhevig aan de volgende effecten (in miljoenen euro's):

Eigen vermogen ultimo 2010 conform de jaarrekening:	€ 23,7 miljoen
+ actualisatie restwaarde grond	€ 1,4 miljoen
-/- actualisatie verkoopprogramma	€ - 0,4 miljoen
+ actualisatie onderhoudsprogramma	€ 3,3 miljoen
+ actualisatie bedrijfslasten	€ 0,9 miljoen
Eigen vermogen ultimo 2011	<u>€ 28,9 miljoen</u>

##### *- Actualisatie restwaarde grond*

De indexatie voor deze post had in de vorige begroting reeds 3 % moeten zijn, echter de restwaarde was gefixeerd op 2 %. De doorgevoerde correctie naar 3 % geeft een verhoging van bedrijfswaarde van € 1,4 miljoen.

##### *- Actualisatie verkoopprogramma*

Door een iets lagere waardering van opbrengsten van woningverkoppen is de bedrijfswaarde iets gedaald.

##### *- Actualisatie onderhoudsprogramma*

Het onderhoud is opgebouwd uit vier componenten en de actualisatie heeft de volgende effecten in verhoging van bedrijfswaarde opgeleverd (in € x 1 miljoen):

- klachtenonderhoud (reparatieverzoeken)	€ + 0,3 miljoen
- planmatig onderhoud	€ + 2,6 miljoen
- contractonderhoud	€ - 0,3 miljoen
- ongedekte tekorten op individuele woningrenovaties	€ + 0,7 miljoen
	<u>€ + 3,3 miljoen</u>

De toename van het planmatig onderhoud komt door het opnieuw beoordelen van de onderhoudselementen met bijbehorende technische levensduren. Een gedeelte van het planmatig onderhoud (o.a. wegens uitbreiding dekking van het CV-onderhoud) is ondergebracht bij het contractonderhoud.

- Actualisatie bedrijfslasten

Een iets lagere ontwikkeling van te betalen zakelijke lasten wegens WOZ en waterschapslasten heeft een verhogend effect op de bedrijfswaarde.

*Egalisatierekening*

Betreft (regel 10) de te egaliseren BWS-subsidies van vier complexen.

*Voorziening verlieslatende contracten*

Betreft (regel 11) een restant voorziening (van € 314.000) voor de nieuwbouw van complex 254 Deken Zondaglaan/Teylingerweg in Vogelenzang. Deze post loopt in 2011 geheel af.

*Leningen overheid en kredietinstellingen*

Deze post (regel 12) geeft de leningportefeuille weer.

*Verplichting Verkoop onder Voorwaarden*

Deze verplichting (regel 13) geeft de terugkoopplicht weer van woningen die onder voorwaarden zijn verkocht. In samenhang met regel 1.4.

*Kortlopende passiva*

De posten vallend onder kortlopende passiva (regel 14 tot en met 18) zijn niet van grote invloed op de begroting. De nog te betalen vennootschapsbelasting (regel 19) kan sterk fluctueren, afhankelijk van het jaarresultaat.

*Opgelopen rente leningen o/g*

Betreft (regel 20) de renteschuld tussen vervaldata en 31 december.

Financiële kengetallen

*Solvabiliteit (eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde in relatie tot het balanstotaal)*

Brederode kiest voor een veilige buffer van ca. 15,0 %. In de meerjarenbegroting komt de solvabiliteit uit op een percentage tussen 34,7 % in 2012 en 47,4 % in 2021. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting hanteert voor Brederode voor de komende jaren een ondergrens van het eigen vermogen van 14,3 %.

*Liquiditeit (vlottende activa in relatie tot kortlopende schulden)*

Brederode streeft naar een niveau van 1,0 wat overeenkomt met het landelijk gemiddelde. Ter ondersteuning hiervan past Brederode het verkoopprogramma toe. Vanaf 2017 is de liquiditeit wel positief, maar bereikt niet het niveau van 1,0. De sectorbijdrage aan de huurtoeslag drukt de liquide middelen, daarnaast zijn er – ondanks uitgebreide screening - hogere onderhoudsuitgaven in de jaren 2016 tot en met 2018.

#### *Loan to Value*

Loan to Value is de verhouding tussen vreemd vermogen (Loan) en de waarde van alle activa (Value). Daarbij wordt de vuistregel gehanteerd, dat maximaal 75% van de activa met vreemd vermogen kan worden gefinancierd. Zolang dit kengetal zich op of over de kritische grens van 75 % blijft bewegen blijft er weinig ruimte over voor zelfstandige financiering van vervolprojecten.

Brederode streeft naar een percentage van 70,0% of lager. Dit streven wordt in deze meerjarenbegroting ruimschoots behaald, de Loan to Value ontwikkelt zich gunstig van ca. 62,5 % in 2012 tot een niveau van ca. 46,8 % in 2021. De gunstige ontwikkeling komt enerzijds door de herwaardering van het bezit en anderzijds door de afname van de leningportefeuille (aflossingsregime).

### 6.5. Toelichting op ontwikkeling resultatenrekening (bijlage 4)

#### *Huuropbrengsten*

De parameter voor de huurontwikkeling (regel 21) over 2012 is 1,50 %, over 2013 1,75 % en voor de jaren erna 2,00 %.

Huuropbrengsten uit nieuwbouw en na-investeringen evenals derving van opbrengsten wegens verkoop zijn hierbij inbegrepen. Voor de huurderving is over 2012 gerekend met een percentage van 0,6 % (meer mutaties wegens nieuwbouw), over 2013 tot en met 2016 geldt een lagere mutatiegraad van 0,45 % (vanwege belemmering in de doorstroming) en vanaf 2017 geldt de standaard mutatiegraad van 0,5 %.

#### *Mutatie egalisatie BWS*

Betreft (regel 22) de jaarlijkse subsidieontvangsten, na 2016 zijn er geen BWS subsidies meer.

#### *Resultaat verkoop*

Met ingang van 2012 zijn er in het tienjaartijdvak 15 reguliere verkopen (regel 23.1) en 10 woningen te verkopen onder voorwaarden (regel 23.2) ingerekend.

Woningen die zijn geormerkt om te worden verkocht zijn in de bedrijfswaarde voor marktwaarde ingerekend, de boekwinst is al ingecalculeerd. Theoretisch komen daardoor de verkoopopbrengsten onder bedrijfsopbrengsten op nul uit, alleen afwijkingen wegens hogere of lagere opbrengsten ten opzichte van de schatting zullen nog wel zichtbaar zijn onder de opbrengsten.

#### *Resultaat nieuwbouw koop*

Betreft (regel 24) de brutowinst (voor vennootschapsbelasting) op verkoop van drie nog te verkopen nieuwbouw koopwoningen Teylingerweg in Vogelenzang in 2012 (de totale geschatte brutowinst is € 285.000 waarvan € 12.000 is toe te rekenen in 2012).

#### *Overige bedrijfsopbrengsten*

Dit zijn de vergoedingen wegens leveringen en diensten (regel 25).

#### *Afschrijving materiële vaste activa*

Dit betreft uitsluitend de afschrijving op activa ten dienste van de exploitatie ofwel het kantoor en de kantoorinventaris (regel 26).

#### *Lasten onderhoud*

Zowel het planmatig als het dagelijks (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud) onderhoud is geïndexeerd op 3,00 %. Het planmatig onderhoud bestaat niet alleen uit regulier onderhoud zoals schilderwerk en dergelijke, maar ook uit contractonderhoud en onrendabele investeringen op individuele woningrenovaties (regels 27.1, 27.2, 27.3 en 27.4). Het contractonderhoud en de onrendabele investeringen zijn posten

die in totaal zijn in te schatten, maar waarvan de complextoewijzing pas achteraf bekend is.

#### *Overige bedrijfslasten*

##### Personeelskosten (regel 28.1)

Deze kosten worden gespecificeerd in bijlage 5 van dit rapport.

##### Algemene kosten (regel 28.2)

Deze kosten worden eveneens gespecificeerd in bijlage 5.

#### *Belastingen en verzekeringen*

##### Belastingen (regel 28.3)

Geen bijzondere ontwikkelingen, er wordt gerekend met een stijging van 3,00 %.

##### Verzekeringen (regel 28.4)

Geen bijzondere ontwikkelingen, er wordt gerekend met een stijging van 3,00 %.

#### *Leefbaarheid*

In 2009 was het budget € 90.000. De prognose (regel 28.5) gaat op basis van dit bedrag verder.

#### *Lasten leveringen en diensten*

Deze post (regel 28.6) hangt samen met de eerdergenoemde vergoedingen wegens leveringen en diensten.

#### *Heffing Bijzondere projectsteun en saneringssteun*

De berekende heffing (regel 28.7) is gebaseerd op een vast bedrag per verhuureenheid en op een percentage van de WOZ-waarden van ons woningbezit. Voor 2012 is de bijdrageheffing gekort met 25 % tot een bedrag van € 76.000 (in 2013 bedraagt de heffing nog 50 %; vanaf 2014 komt deze niet meer voor).

Daarnaast is voor 2012 een bijdrage van € 38.000 toegevoegd wegens een heffing door het CFV voor saneringssteun van de corporatiesector. Het CFV heeft mandaat om dit te kunnen doen. Voor het laatst is dit toegepast in 1999. Gezien de onzekerheid van deze saneringsheffing is verder vanaf 2012 hiervoor niets ingerekend.

#### *Sectorbijdrage aan de huurtoeslag*

Met ingang van 2014 wordt de corporatiesector een nieuwe heffing opgelegd (regel 28.8). De heffing zal naar schatting € 260,- per woning per jaar bedragen; voor Brederode komt deze uitgaande kasstroom neer op ruim € 0,4 miljoen per jaar.

#### *Rentelasten*

Voor een nieuwe financiering wordt gerekend met 5,25 % (regel 31).

#### *Waardeveranderingen materiële vaste activa*

Betreft de mutatie in waardering van materiële vaste activa (regel 33) als gevolg van (indien van toepassing) beleid- en parameterwijzigingen, mutaties in het bezit en rentabiliteitswaardecorrecties.

#### *Vennootschapsbelasting*

Naar verwachting zullen rekening houdend met een compensabel verlies de fiscale resultaten vanaf 2015 licht positief uitkomen en vanaf 2020 belangrijke uitgaande kasstromen vormen (regel 34). Indien zich echter vóór 2020 een nieuw sloop- en nieuwbouwproject voordoet, kunnen deze lasten naar verwachting verminderd worden.

#### 6.6. Tot slot

De hoofdlijnen van de meerjarenbegroting van vorig jaar worden in de huidige voortgezet. Belangrijke aanpassingen in de huidige begroting zijn:

- een gelijkmatiger verdeling van de planmatige onderhoudswerken en
- het opvoeren van nieuwe lasten wegens sectorbijdrage aan de huurtoeslag.

#### Solvabiliteit en Loan to Value

Net als de begroting van vorig jaar geeft de trend van de *solvabiliteit* en *Loan to Value* een gelijkwaardige positieve waardeontwikkeling aan.

Zonder wijziging van het Strategisch Voorraadbeleid neemt de bedrijfswaarde van het bezit toe tot een waardeoptimum omstreeks 2019 om vervolgens daarna geleidelijk aan af te nemen. De contante waarde van de huren in de resterende levensduurjaren neemt dan af in relatie met de contante waarden van toenemende onderhoudslasten. Het is een gangbaar fenomeen dat bij toepassing van bedrijfswaarden van woningen die 50 jaar meegaan, de waarden in de jaren na oplevering eerst toenemen en vervolgens tussen het 25<sup>e</sup> a 30<sup>e</sup> jaar weer afnemen.

#### Liquiditeit

Brederode streeft naar een norm van de liquide middelen van 1,0; dit houdt concreet in dat uit de liquide middelen direct een gelijk bedrag aan kortlopende schulden kan worden voldaan.

In de eerste vijfjaarsreeks tot en met 2016 is de liquiditeit gunstig, daarna staat deze onder druk, maar is nog wel positief.

Wegens de sectorbijdrage aan de huurtoeslag is in de huidige begroting als nieuwe uitgavepost vanaf 2014 totaal € 3,9 miljoen ingerekend.

Hiertegenover staan meer huurbaten wegens 5 % extra huurverhoging bij middeninkomens voor € 0,9 miljoen, lagere uitgaven voor onderhoud voor € 1,4 miljoen en het beëindigen van de heffing investeringsfonds Aandachtswijken voor € 0,7 miljoen.

Gezien het bovenstaande is het voor de liquiditeit van belang om de ontwikkelingen vanaf 2017 in de gaten te houden.

Een ander ondersteunend aspect voor de liquide middelen zou kunnen zijn om het *aflossingsregime* tegen het licht te houden. De leningportefeuille van Brederode bestaat grotendeels uit annuïteitenleningen met contractuele aflossingen. Aangezien de contracten geen ruimte laten om de leningen te kunnen wijzigen zijn hierin geen mogelijkheden om de aflossingen te sturen en de liquiditeit te kunnen steunen. Door de relatief hogere aflossingen in toekomstige jaren (jaarlijks zo'n 4 % van de leningportefeuille) lekken er meer middelen weg dan uit operationele kasstromen wordt verdiend; bij nieuw te regelen financiering kan bekeken worden om de verhouding in aflossingen te kunnen veranderen.

