



Activiteitenbegroting 2012 ZorgGoedBrabant 2

ZorgGoedBrabant 2

Postbus 151
5340 AD Oss

Telefoon (0412) 66 49 11
Fax (0412) 66 49 94
E-mail: info@zorggoedbrabant.nl
Website: www.zorggoedbrabant.nl

November 2011

RvC/ZGB2/11/015

Voorwoord

BrabantZorg is een dienstverlener op het gebied van ouderenzorg in de regio's Oss-Uden-Veghel, 's-Hertogenbosch en de Bommelerwaard. Medio jaren 00 is een samenwerkingsverband ontstaan met woningcorporatie BrabantWonen, die woningen in Oss en 's-Hertogenbosch verhuurt. Deze strategische samenwerking heeft als doel het verouderd intramuraal vastgoed te herstructureren, de bestaande dienstverlening op het brede terrein van het wonen te verbeteren en nieuwe producten en diensten op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn te ontwikkelen.

Vastgoed

ZorgGoedBrabant en ZorgGoedBrabant 2 zijn de dochterorganisaties van BrabantZorg en BrabantWonen waarin het zorgvastgoed van BrabantZorg - 31 zorglocaties (verzorgings- en verpleegtehuizen), 619 servicewoningen en twee expertisecentra - is ondergebracht. ZorgGoedBrabant is een toegelaten instelling; in deze stichting zijn 15 zorglocaties, de beide expertisecentra en de servicewoningen ondergebracht. ZorgGoedBrabant 2 is ontstaan op 1 januari 2010 en is geen toegelaten instelling. In ZorgGoedBrabant 2 is het vastgoed van de voormalige stichting Welstaete en de stichting Nieuwebrug ondergebracht. In totaal bestaat ZorgGoedBrabant 2 uit 13 zorglocaties met uitsluitend intramurale zorgplaatsen. Moederorganisaties BrabantZorg en BrabantWonen hebben bij beide stichtingen de zeggenschap gelijk verdeeld. Voor u ligt de activiteitenbegroting 2012 van ZorgGoedBrabant.

ZorgGoedBrabant 2 is als entiteit noodzakelijk om de formele organisatie en de onderlinge verhoudingen tussen partijen correct in te richten. ZorgGoedBrabant 2 heeft echter geen eigen personeel. Verder is het is geen merknaam die we naar klanten toe gebruiken. De taken zijn zo verdeeld dat BrabantWonen naar buiten toe alle vastgoedgeoriënteerde uitvoerende werkzaamheden verricht. BrabantZorg huurt de intramurale locaties van ZorgGoedBrabant 2 en verleent zorg. Zodoende verwijzen wij in deze activiteitenbegroting regelmatig naar de activiteiten van BrabantWonen en BrabantZorg.

Dienstverlening en -ontwikkeling

De samenwerking gaat verder dan alleen het zorgdragen voor het vastgoed. BrabantWonen en BrabantZorg willen mensen helpen om plezierig, gezond en actief te leven en te wonen in een veilige leefomgeving. Dat doen we op twee manieren. In de eerste plaats door een integrale gebiedsgerichte aanpak waarbij we de problemen van onze gezamenlijke klanten centraal stellen. In de tweede plaats door het ontwikkelen en leveren van diensten op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.

Dit willen we realiseren in een open samenwerkingsverband. We werken samen met gemeenten, andere zorgaanbieders, andere corporaties, andere welzijnsinstellingen en onze gezamenlijke klanten.

2012

Ook in 2012 zetten wij stappen om onze samenwerking te optimaliseren, zodat we op een effectieve manier werken aan het realiseren van onze doelen. Hoe we dat in 2012 gaan doen, zetten we in het voorliggende plan voor u op een rij.

Met vriendelijke groet,

Ir. H.M.H. Windmüller

Drs. A.C.M. van Osch

Drs. F.H. van de Werfhorst

Drs. W.J.C.M. de Jong

November 2011

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
1 Managementsamenvatting.....	6
2 Ontwikkelingen en strategische doelstellingen 2012.....	9
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Ontwikkelingen.....	9
2.3 Wet- en regelgeving.....	10
2.4 Concrete doelen 2012.....	11
3 Investeren in wonen, wijken en mensen.....	14
3.1 Investeren in wonen.....	14
3.1.1 Zorglocaties.....	14
3.1.2 Omvang vastgoed.....	14
3.1.3 Onderhoud.....	15
3.1.4 Nieuwbouw.....	17
3.1.5 Duurzaamheid en energie.....	17
3.1.6 Subsidieaanvragen.....	18
3.2 Investeren in (Wijken en) Mensen.....	18
3.2.1 Huurders- en bewonersparticipatie.....	18
3.2.2 Investeren in Organisatie.....	18
4 Begroting.....	20
4.1 Exploitatie.....	20
4.1.1 Winst en verliesrekening.....	20
4.1.2 Toelichting winst en verliesrekening.....	21
4.2 Investerings.....	22
4.2.1 Projectenoverzicht.....	22
4.2.2 Nieuwbouw en herstructureringsprojecten.....	22
4.2.3 PI'n normering voor 2012.....	23
4.3 Financiering.....	23
4.3.1 2012 en meerjarig perspectief.....	23
4.3.2 Rentevisie.....	25

Hoofdstuk 1

Managementsamenvatting

1 Managementsamenvatting

Voor u ligt de activiteitenbegroting 2012 van ZorgGoedBrabant 2. Deze activiteitenbegroting bestaat uit drie delen. Als eerste beschrijven we de ontwikkelingen die wij zien op de lange termijn qua demografie, ontwikkelingen in de vraag en veranderingen in wet- en regelgeving. Op basis van deze ontwikkelingen hebben we onze doelstellingen geformuleerd. Het tweede deel is het hoofdstuk investeren in wonen, wijken en mensen. Tot slot hebben we in het laatste deel de begroting bestaande uit exploitatie, investeringen, financiering en risico's, opgenomen.

Managementsamenvatting

Belangrijkste doel van ZorgGoedBrabant 2 is om: 'Mensen zo lang, zo thuis, zo gezond en zo plezierig mogelijk te laten wonen en leven'.

ZorgGoedBrabant 2 bestaat uit 13 zorglocaties. Deze liggen verspreid over de gemeenten Uden, Veghel, Boekel, Sint-Oedenrode, Landerd, Zaltbommel, Maasdriel en 's-Hertogenbosch.

Door een toenemende vergrijzing neemt de vraag naar zorg en zorgvastgoed in het werkgebied van ZorgGoedBrabant 2 de komende jaren toe. Veranderende woonwensen, veranderingen in de financiering van de zorg en een afname van het aantal arbeidskrachten in de zorg, maakt een nieuwe manier van het organiseren van wonen, welzijn, zorg noodzakelijk.

Naast de zorg die ZorgGoedBrabant 2 heeft voor haar zorglocaties, zetten moederorganisaties BrabantZorg en BrabantWonen zich daarom in om wonen, zorg en welzijn op buurt- en wijkniveau te organiseren. Dat is volgens ons het antwoord op de geschetste ontwikkelingen. Ons zorgvastgoed zullen wij steeds meer inzetten voor de mensen met een zwaardere zorgvraag; we richten ons steeds vaker op psychogeriatric. Om zorg aan huis te organiseren geloven wij in een integrale gebiedsaanpak waarbij alle betrokken partijen samenwerken. ZorgGoedBrabant 2 zet zich tevens in voor het ontwikkelen van nieuwe diensten en producten op het snijvlak van wonen, welzijn, zorg.

In 2012 leggen wij de volgende accenten:

	Doel	Acties
1	Uitwerken portfoliostrategie ZorgGoedBrabant 2	In 2012 passen we voor intramuraal vastgoed waar nodig onze plannen aan, conform de vastgestelde portfoliostrategie.
2	Verkenning kwalitatieve vraag	De portfoliostrategie verwoordt met het oog op maatschappelijke ontwikkelingen drie aandachtspunten: betaalbaarheid, multifunctioneel bouwen en functie voor kern of wijk. Deze aandachtspunten werken we in 2012 beleidsmatig verder uit; resultaten verwerken we indien nodig in de portfoliostrategie.
3	Verkenning gezamenlijke klantvraagbenadering	BrabantWonen en BrabantZorg hebben de ambitie op eenzelfde manier de klantvraag te benaderen. In 2012 concretiseren we deze ambitie.
4	Oplevering nieuwbouw	Realisering 16 pg eenheden, 5 eenheden voor somatiek en 51 zorgeenheden.

Financieel

Het voor 2012 verwacht resultaat bedraagt circa € 339.000. 2012 is het eerste jaar dat de cijfers gewaardeerd worden tegen bedrijfswaarde. In de toelichting op de winst- en verliesrekening wordt hier verder op ingegaan, zie daarvoor hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.2.

Voor 2012 is er geen financieringsbehoefte. Deze vaststelling is gebaseerd op een positieve kasstroom uit operationele activiteiten van € 4.600.000. Voor nieuwbouw uitgaven is een uitgaande kasstroom van € 6.800.000 begroot en voor de aflossing op de leningen wordt € 2.144.212 meegenomen. Naast deze uitgaande kasstromen ontvangt ZorgGoedBrabant 2 een kapitaalstorting van € 10.000.000 van BrabantWonen. Per saldo een positieve kasstroom waarmee financiering niet noodzakelijk is. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de treasury paragraaf 4.3.

Hoofdstuk 2

Ontwikkelingen en strategische doelstellingen 2012

2 Ontwikkelingen en strategische doelstellingen 2012

2.1 Inleiding

'Mensen zo lang, zo thuis, zo gezond en zo plezierig mogelijk te laten wonen en leven.' Dat is het belangrijkste doel van ZorgGoedBrabant 2. Maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving op zowel het vlak van zorg als dat van wonen zijn van invloed op de manier waarop wij ons werk kunnen en moeten doen. Om tijdig te kunnen anticiperen op een veranderende omgeving monitoren we deze ontwikkelingen. Op basis van de resultaten formuleren we onze beleiduitgangspunten. Achtereenvolgens zetten we daarom de voor ons activiteitenplan 2012 relevante maatschappelijke ontwikkelingen en beleidwijzigingen op een rij en vertalen we dit concreet naar activiteiten die we in 2012 oppakken.

2.2 Ontwikkelingen

Demografie

Het werkgebied van ZorgGoedBrabant 2 omvat de gemeenten Uden, Veghel, Boekel, Sint-Oedenrode, Landerd, Zaltbommel, Maasdiel en 's-Hertogenbosch. Dat is een omvangrijk gebied met verschillende woningmarkten. Bevolkingsprognoses laten zien dat de vergrijzing in het hele werkgebied van ZorgGoedBrabant 2 tot 2025 flink toeneemt. Naast de vergrijzing zien we ook een duidelijke verkleuring. In het werkgebied wonen steeds meer mensen met een niet westerse achtergrond en meer ouderen met verschillende culturele identiteiten. Een kleurrijk geheel dat van invloed is op de manier waarop zorg wordt verleend. Doordat het aantal ouderen toeneemt, zal absoluut gezien ook het aantal mensen met een chronische ziekte toenemen. Denk daarbij aan beperkingen in het bewegingsapparaat, hartfalen, COPD, depressie en dementie. De vraag naar zorg neemt dus toe.

Ontwikkelingen in de zorgsector

Veranderingen in de financiering van de zorg leiden tot minder collectiviteit en mensen krijgen meer prikkels richting eigen verantwoordelijkheid. Naast de vergrijzing speelt ook de ontgroening een rol en dat betekent dat er minder werkenden zijn in 2025. Dat is voor een arbeidsintensieve sector als de zorg een relevante ontwikkeling waar op ingespeeld moet worden. De opvattingen over kwaliteit in de zorg verschuiven. Het zorgbegrip wordt verbreed tot kwaliteit van leven: welbevinden wordt een centraal begrip. Om dat te bereiken moeten zorgdisciplines veel meer gaan samenwerken. Daarnaast zien we ook dat er steeds meer sprake is van *patient empowerment*. De patiënt/cliënt wordt steeds meer een opdrachtgever en gedraagt zich ook als zodanig. Mensen denken mee, bepalen zelf en willen de regie hebben en houden.

Technologische en medische ontwikkelingen

De notitie 'Zorgvisie ten behoeve van de portfoliostrategie' van BrabantZorg wijst op de toename van technologie in de zorgsector. ICT toepassingen zorgen voor ondersteuning bij de zorgverlening, bedrijfsvoering, consultatie en bewaking en behandeling en zorg op afstand (E-Health). Er komen domoticaproducten op de markt die de zelfredzaamheid bevorderen, denk aan sociale media, websites en televisie- of videocontact. Het toepassen van meer technologie en ICT voorzieningen vangt de arbeidstekorten in de zorgsector gedeeltelijk op. Technologische toepassingen en medische ontwikkelingen maken steeds meer toezicht op afstand mogelijk. Deze ontwikkelingen maken het ook voor mensen met een zwaardere zorgvraag mogelijk om thuis te blijven wonen.

Leefbaarheid in kleine kernen

Een aantal zorglocaties van ZorgGoedBrabant 2 bevindt zich in kleine kernen. Door een vergrijzende en ontgroenende bevolking en een afnemend voorzieningenniveau staat de leefbaarheid in kleine kernen onder druk. Dit is een landelijke trend. In Brabant stimuleert de Provincie inwoners van kleine kernen om hier de handen voor ineen te slaan en zelf stappen te ondernemen.

Door het opstellen van Integrale Dorpontwikkelingsplannen (IDOP's) wordt vanuit verschillende sectoren naar de leefbaarheid in de kernen gekeken en wordt een verbeterplan opgesteld. Maatschappelijke voorzieningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het bevorderen van de leefbaarheid. Voorzieningen van de intramurale instelling kunnen in dorpen en kernen waar het commerciële en maatschappelijke voorzieningniveau onder druk staat een rol van betekenis spelen.

2.3 Wet- en regelgeving

Op Rijksniveau zijn zowel voor de financiering van de zorg als de werking van het corporatiestelsel wijzigingen in voorbereiding. Veranderingen in de AWBZ hebben onze aandacht. Wijzigingen in beleid en wetgeving zullen in 2012 van ZorgGoedBrabant 2 een antwoord vragen.

Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ)

De AWBZ dekt de kosten voor langdurige verzorging, verpleging, begeleiding, verblijf en behandeling van ouderen en gehandicapten. Vergoedingen voor zorg en huisvesting van cliënten in de zorglocaties en voor zorg in de thuissituatie worden 'uit' deze wet betaald. Binnen de AWBZ verandert er veel en deze veranderingen hebben een grote impact op de organisatie van zorg en zorginstellingen. In 2007 is de bijdrage voor huishoudelijke hulp overgeheveld naar de Wet Maatschappelijk Ondersteuning (WMO) die door gemeenten wordt uitgevoerd. In 2013 zal de bijdrage voor begeleiding (zowel individueel als groepsmatig) ook overgaan naar de WMO. De PGB-regeling zal met ingang van 2012 sterk worden aangescherpt. Alleen cliënten met een indicatie voor verblijf zullen nog gebruik kunnen maken van een PGB.

Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ), de verblijfsfunctie

Bijzondere aandacht verdient de financiering van verblijf binnen de AWBZ. Tot en met 2008 werden investeringsbeslissingen vóóraf goedgekeurd door de overheid. Daaruit vloeide een vaste vergoeding voor de kapitaallasten (afschrijving en rente dan wel huur) voort die zorginstellingen mochten declareren. In 2009 is in afwachting van een nieuw systeem de overheidsbemoediging met investeringen afgeschaft. Het systeem van de vaste vergoeding voor kapitaallasten bleef in stand tot en met 2011. Het nieuwe systeem is inmiddels bekend en wordt met een 6-jarige overgangperiode vanaf 2012 ingevoerd. De dekking van de kapitaallasten wordt genormeerd op een vast bedrag per ZorgZwaartePakket (ZZP). In het jargon heet dit vaste bedrag de Normatieve HuisvestingsComponent (NHC). Het nieuwe systeem betekent dat voor zorginstellingen de vergoeding voor verblijf in zes jaar tijd verandert van een vaste vergoeding naar een met de productie variërende vergoeding.

Een tweede ontwikkeling binnen de AWBZ is de zogenaamde extramuralisering. De cliënt gaat zelf de huur betalen. In het regeer- en gedoogakkoord van het kabinet Rutte is opgenomen dat deze scheiding van wonen en zorg volledig zal worden doorgevoerd. De Staatssecretaris van VWS heeft dit voornemen onlangs in haar programmabrief voor de langdurige zorg geconcretiseerd en genuanceerd. Er wordt voorzien in een extramuralisering van de cliëntcategorieën ZZP1 en ZZP2 per 2014. 'Zo mogelijk' wordt dit uitgebreid naar de categorieën ZZP3 en ZZP4. Voor cliënten die een ZZP 1 of 2 indicering hebben betekent dit dat zij op afzienbare termijn niet meer in het intramurale zorgvastgoed gehuisvest kunnen worden. Servicewoningen zijn voor deze cliënten een alternatief.

2.4 Concrete doelen 2012

Bovenstaande ontwikkelingen hebben een impact op de na te streven doelen en werkwijze van ZorgGoedBrabant 2.

- Portfoliostrategie. Met onze in 2011 vastgestelde portfoliostrategie anticiperen we op ontwikkelingen in de vraag en in de financiering van de zorg: we hebben de koers voor de komende jaren uitgestippeld. Dit wil zeggen dat we in ons zorgvastgoed de nadruk leggen op het huisvesten van de zwaardere zorgzwaartepakketten met name op het vlak van de psychogeriatric.
- Zorgvisie 2025. Naast de zogenaamde 'harde kant' van de portfoliostrategie stellen we een visie op de zorg in intramuraal vastgoed op om ook op die manier blijvend te kunnen anticiperen op een veranderende omgeving.
- Integrale gebiedsaanpak. Om zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen te faciliteren werken BrabantWonen en BrabantZorg samen met andere woningcorporaties, welzijnsinstellingen, zorginstellingen en gemeenten aan een duurzame organisatie van wonen, welzijn, zorg op buurt- en wijkniveau.
- Maatschappelijk Vastgoed. Binnen BrabantWonen is een specifiek bedrijfs onderdeel voor maatschappelijk vastgoed opgericht. De dagelijkse gang van zaken betreffende het vastgoed van ZorgGoedBrabant 2 en de ontwikkeling van nieuw vastgoed wordt georganiseerd vanuit deze afdeling. Ten aanzien van de werkzaamheden onderzoeken we of we naast ontwikkelaar, technisch beheerder en verhuurder ook op een andere wijze bij kunnen dragen aan zaken als gastheerschap, exploitatie en sociaal beheer. Aanvullend op de reeds geformuleerde financiële kaders geeft BrabantWonen het beleid in 2012 verder vorm.

Kortom:

- met een duidelijke visie op de organisatie van wonen, welzijn, zorg,
- de nadruk op samenwerking met een focus op buurt- en wijkniveau;
- door nieuwe producten en diensten te ontwikkelen
- en door ons vastgoed toekomstbestendig te maken,
- anticiperen we op de geschetste ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving.

In 2012 werken we daarvoor aan:

	Doel	Acties
1	Uitwerken portfoliostrategie ZorgGoedBrabant 2	In 2012 passen we voor intramuraal vastgoed waar nodig onze plannen aan, conform de vastgestelde portfoliostrategie.
2	Verkenning kwalitatieve vraag	De portfoliostrategie verwoordt met het oog op maatschappelijke ontwikkelingen drie aandachtspunten: betaalbaarheid, multifunctioneel bouwen en functie voor kern of wijk. Deze aandachtspunten werken we in 2012 beleidsmatig verder uit; resultaten verwerken we indien nodig in de portfoliostrategie.
3	Verkenning gezamenlijke klantvraagbenadering	BrabantWonen en BrabantZorg hebben de ambitie op eenzelfde manier de klantvraag te benaderen. In 2012 concretiseren we deze ambitie.
4	Integrale gebiedsaanpak	In Ussen/Oss werken we aan een woonzorgservice zone. We leggen een verbinding tussen wijkcentrum De Hille en zorgcentrum Loovelt.

5	Oplevering nieuwbouw	Realisering 16 pg eenheden, 5 eenheden voor somatiek en 51 zorgeenheden.
---	----------------------	--

Hoofdstuk 3

Investeren in wonen, wijken en mensen

3 Investeren in wonen, wijken en mensen

3.1 Investeren in wonen

3.1.1 Zorglocaties

Portfoliostategie

In 2011 stelden we de portfoliostategie voor ZorgGoedBrabant 2 vast. Op basis van een analyse van vraag en aanbod hebben we de koers voor ons vastgoed voor de komende jaren uitgestippeld. In 2012 wordt dit beleid vertaald in acties.

Coördinatie beheer zorglocaties

Gezien de geografische spreiding van de zorglocaties voert BrabantWonen het technisch beheer van ZorgGoedBrabant 2 in nauwe samenwerking met medewerkers van BrabantZorg uit. Binnen BrabantZorg zijn huismeesters actief die mede verantwoordelijk zijn voor het gebouwonderhoud (huurder/verhuurder). Een en ander wordt gecoördineerd door het nieuwe bedrijfs onderdeel Maatschappelijk Vastgoed van BrabantWonen.

3.1.2 Omvang vastgoed

ZorgGoedBrabant 2 bezit 13 zorglocaties. Hieronder staat een overzicht van de locaties met het aantal beschikbare intramurale zorgplaatsen:

<i>Locatie</i>	<i>Beschikbare plaatsen</i>
Compostella Zeeland	68
Sint Jan Uden	198
Sint Antonius Volkel	39
De Watersteeg Veghel	160
Simeonshof Erp	63
Sint Joachim & Anna Veghel	72
AAtrium Veghel	62
Sint Petrus Boekel	67
Odendael Sint Oedenrode	166
Nieuwehagen Den Bosch	104
Noorderkroon Den Bosch	129
De Lindeboom Ammerzoden	47
Het Zonnelied Ammerzoden	155
Totaal	1.330

Op verschillende plaatsen zijn nieuwbouwplannen in uitvoering of in voorbereiding (zie paragraaf nieuwbouw).

Op een aantal locaties huurt ZorgGoedBrabant 2 een aantal zorgcomplexen. Hieronder staat een overzicht met deze locaties:

<i>Locatie</i>	<i>Beschikbare plaatsen</i>
't Geerke Den Bosch	18
De Leyenstein Kerkdriel	69
De Wielewaal Zaltbommel	93
Totaal	180

3.1.3 Onderhoud

BrabantWonen voert sinds 2009 het technisch beheer uit van de zorg-/verpleeglocaties van ZorgGoedBrabant 2. Dit is de belangrijkste service die wij bieden aan onze klanten. Het onderhoud binnen ZorgGoedBrabant 2 valt uiteen in vier typen onderhoud te weten:

- dagelijks onderhoud;
- preventief onderhoud;
- groot onderhoud, verbeteringen en brandveiligheid;
- verbeteringen.

De belangrijkste (niet reguliere) acties die wij in 2012 uitvoeren in het onderhoud belichten wij in deze paragraaf.

Dagelijks onderhoud

Bij het dagelijks onderhoud gaat het om:

- reparatieverzoeken;
- mutatieonderhoud;
- huurdersonderhoud.

Reparatieverzoeken

De reparaties die wij voor onze klanten uitvoeren hebben betrekking op het gehele gebouw van de instelling of op een afzonderlijk appartement van de cliënt. De reparaties voeren wij deels zelf uit en deels met vaste aannemers.

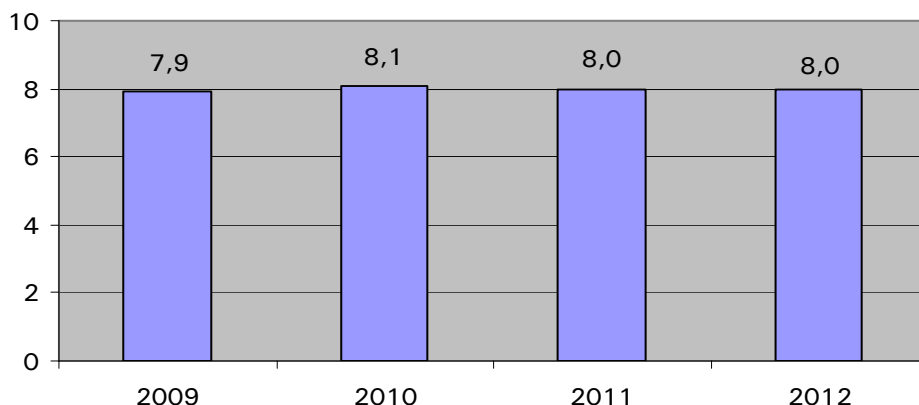
Mutatieonderhoud

Als we bij het leegkomen van een zorgkamer gebreken constateren, voeren we mutatieonderhoud uit. Binnen de zorg/verpleeglocaties verrichten wij de volgende bijzondere activiteiten:

- het zorgappartement wordt met behulp van een checklist gekeurd;
- het zorgappartement wordt opgeknapt (kleine reparaties en eventueel sauzen wanden en plafond).

In 2010 zijn 140 kamers gemuteerd. In 2011 verwachten we 150 kamermutaties. Voor 2012 verwachten we een toename tot 200 kamermutaties, wegens de toevoeging van de mutaties vanuit de voormalige Nieuwebrug-locaties.

Hieronder staat een grafiek waarin de (verwachte) gemiddelde totale doorlooptijd van een leeggekomen kamer is weergegeven.



Bron: 2009 en 2010 werkelijk, 2011 en 2012 prognose
Peildatum: september 2011

Huurdersonderhoud

BrabantWonen voert sinds medio 2009 het onderhoud uit aan huurder gerelateerde installaties zoals zorgcommunicatie/telefonie, vaste keukeninrichting.

Preventief Onderhoud

Bij het preventief onderhoud gaat het om:

- contractonderhoud;
- inspecties elektrische installaties;
- buitenschilderwerk;
- binnenschilderwerk.

Contractonderhoud

Preventief onderhoud voeren we uit ter voorkoming van storingen aan technische installaties, en het waarborgen van veiligheid. In 2009 zijn we gestart met het in beheer nemen van de onderhoud- en servicecontracten voor ZorgGoedBrabant 2.

In 2012 zullen de contracten verder herijkt worden en sluiten wij diverse nieuwe contracten af. De bedragen van de afgesloten contracten zijn geïndexeerd met 2,5% (kosten derden).

Inspecties elektrische installaties

In 2009 zijn we gestart met het opstellen van een meerjarenplan voor de inspectie van elektrische installaties. In 2010 zijn deze plannen verder uitgewerkt en gestart met de werkzaamheden die hier direct uit voortkomen. In 2012 worden deze werkzaamheden voortgezet.

Buitenschilderwerk

Ter voorkoming van houtrot en vanuit esthetisch oogpunt schilderen we het houtwerk van de panden. Voor het vastgoed van ZorgGoedBrabant 2 hanteren we daarbij de systematiek van BrabantWonen. In 2010 hebben we de kwaliteit van het schilderwerk vastgesteld. Voor 2012 staat het uitvoeren van buitenschilderwerk gepland aan:

- De Lindeboom, Ammerzoden.

Groot onderhoud, verbeteringen en brandveiligheid

We hebben te maken met onderhoudswerkzaamheden die niet kunnen wachten op clustering van een renovatie- of verbouwingsactiviteit. Wij noemen dit elementair gericht groot onderhoud en dat voeren we in 2012 uit in:

- vervangen keukenblokken en bovenkasten, Sint Jan;
- vervangen verlichtingsarmatuur, Sint Jan;
- vervangingswerkzaamheden liften, Atrium.

Verbeteringen

Om de woon/leefkwaliteit van de cliënten en huurders op een goed peil te houden, en de bedrijfsvoering van BrabantZorg adequaat, veilig en efficiënt te kunnen laten verlopen, moeten we naast het normale (groot)elementgericht onderhoud ook regelmatig investeren in verbeteringen. In 2010 zijn de locatiewensen/behoefte in beeld gebracht en op haalbaarheid getoetst door de afdeling huisvesting van BrabantZorg.

De dekking van de investeringen komt uit beschikbare instandhoudingsmiddelen van BrabantZorg of komt uit een huurverhoging. De investeringen vinden plaats op de volgende locaties:

- personenoproepinstallatie vervangen, Sint Jan;
- aanpassen luchtbevochtiging, Odendaal;
- herstellen verlichtingsarmatuur, Nieuwehagen.

Brandveiligheidsonderzoek zorg-en verpleeglocaties

Alle locaties van ZorgGoedBrabant 2 dienen te voldoen aan wettelijke brandveiligheidseisen uit het bouwbesluit en gebruikersbesluit. Het verzorgingsgebied van BrabantZorg bestrijkt 12 gemeenten met elk hun eigen specifieke aanpak en prioritering op het gebied van inspectie/handhaving en preventie.

In het kader van effectiviteit en efficiëntie is het wenselijk dat de Brandweer, BrabantZorg en BrabantWonen het up-to-date houden van de brandveiligheid van de complexen integraal benaderen. Om dit mogelijk te maken heeft BrabantWonen (in samenwerking met BZ en Regionale Brandweer Maastricht) Efectis een inspectie-instrument laten ontwikkelen. Daarmee kunnen we naast de fysieke brandveiligheid van gebouwen tevens de relatie met de BHV organisatie inzichtelijk maken. Een voordeel van de brandveiligheidsscan die we op basis van deze nieuwe aanpak realiseren, is een pakket van (bouwkundige) maatregelen dat in samenhang en balans met organisatorische (BHV) maatregelen ontwikkelen. Hierdoor is het brandveiligheidsniveau beter geborgd dan wanneer we deze aspecten afzonderlijk onderzoeken. Een ander voordeel is het mogelijk maken van een planmatige aanpak van het pakket aan maatregelen. In 2010 zijn we gestart met het project en zetten dit in 2012 voort.

Domotica

In 2010 zijn de mogelijkheden die domotica kan bieden bij de (toekomstige) dienstverlening aan cliënten BrabantZorg en BrabantWonen verkend. Inmiddels ligt er een voorstel dat momenteel verder uitgewerkt wordt voor haalbaarheid en toepasbaarheid binnen (nieuwbouw)projecten en bestaande bouw. In 2012 onderzoeken we het effect van het gebruik van diverse soorten verlichting, onder andere led-verlichting, binnen zorglocaties.

3.1.4 Nieuwbouw

Voor toelichting en verdere uitleg over de nieuwbouw activiteiten wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2.

3.1.5 Duurzaamheid en energie

In 2012 implementeert BrabantWonen het duurzaamheids- en energiebeleid in haar organisatie. We bekijken een en ander eveneens in relatie tot het vastgoed van ZorgGoedBrabant 2.

Warmte-koude-opslag

Bij nieuwbouw van enige omvang willen we daar waar mogelijk energieopslag in de bodem toepassen volgens het warmte-koude-opslag (WKO) principe. Bij warmte-koude-opslag worden gescheiden grondwaterbronnen gebruikt om warmte en koude in op te slaan. 's Winters wordt warmte onttrokken aan de opgewarmde bron, die de zomer ervoor is gebruikt voor gebouwkoeling. De zomer erna wordt vervolgens uit de afgekoelde bron koude onttrokken om het gebouw te koelen. Het jaarlijks om te keren proces wordt hierna continu uitgevoerd. Met deze systemen kan tot 70% op aardgas worden bespaard. De systemen verdienen zich binnen 6 tot 9 jaar terug.

Warmtepompinstallaties

Een warmtepomp kan worden toegepast voor verwarming en koeling van een gebouw. Een warmtepomp (vergelijkbaar met werking van een koelkast) zet onbenutte energie uit de omgeving, zoals buitenlucht of grondwater, om in bruikbare warmte of koude. Met een relatief laag elektriciteitsverbruik van de warmtepomp kan een gebouw worden verwarmd of gekoeld.

Daar waar WKO niet mogelijk is, passen we in nieuwbouwprojecten warmtepompinstallaties toe.

3.1.6 Subsidieaanvragen

Bij een aantal nieuwbouwlocaties waar sprake is van extramuraal wonen is het mogelijk een subsidieaanvraag te doen voor de zogenaamde Zorginfrastructuur regeling, ook wel CA340 genoemd. Er zijn aanvragen gedaan voor de locaties Simeonshof in Erp en Sint Petrus in Boekel. Deze aanvragen zijn positief beschikt door het zorgkantoor. In 2012 zal declaratie plaats gaan vinden op basis van de werkelijke kosten.

De CA 340 regeling loopt ook in 2012 nog door. In overleg met afdeling projectontwikkeling zullen waar mogelijk aanvragen ingediend gaan worden voor nieuw te bouwen zorglocaties.

Subsidieverzoeken mogen alleen ingediend worden door een instantie die erkend is voor de AWBZ. Samen met BrabantZorg worden de aanvragen ingediend bij het Zorgkantoor. De (eventuele) subsidies hebben een looptijd van 5 jaar.

3.2 Investeren in (Wijken en) Mensen

BrabantWonen en BrabantZorg delen een visie op wonen, welzijn, zorg. Beide organisaties onderstrepen het belang van het faciliteren van ontmoeting.

3.2.1 Huurders- en bewonersparticipatie

Binnen ZorgGoedBrabant 2 wordt er niet gewerkt met een huurdersvereniging of bewonerscommissies. ZorgGoedBrabant 2 bestaat uitsluitend uit intramuraal vastgoed. Overleg met en inspraak van cliënten wordt georganiseerd door BrabantZorg; vaak in de vorm van een cliëntenraad.

3.2.2 Investeren in Organisatie

BrabantWonen verzorgt alle klantgebonden, vastgoedgebonden en organisatiegebonden activiteiten voor ZorgGoedBrabant 2. In feite zijn bij ZorgGoedBrabant 2 geen mensen in dienst waardoor er voor ZorgGoedBrabant 2 geen personeelsbeleid e.d. bestaat. Hiervoor verwijzen wij naar het Activiteitenplan 2012 van BrabantWonen.

Hoofdstuk 4

Begroting

4 Begroting

4.1 Exploitatie

4.1.1 Winst en verliesrekening

ZorgGoedBrabant2	Begroting 2012	Begroting 2011	Verschil	%
Bruto huuropbrengsten	11.030.406	12.682.766	-1.652.360	-13,0%
-/- huurderiving door leegstand	0	0	0	
-/- huurderiving door oninbaarheid	0	0	0	
Netto huuropbrengsten	11.030.406	12.682.766	-1.652.360	-13,0%
Vergoedingen	2.430.999	1.500.207	930.792	62,0%
Overheidsbijdragen	0	0	0	
Overige bedrijfsopbrengsten	601.969	610.733	-8.764	-1,4%
Resultaat verkopen bestaand bezit	0	0	0	
Opbrengst productie eigen bedrijf	0	0	0	
Bedrijfsopbrengsten	14.063.374	14.793.706	-730.332	-4,9%
Personeelskosten	0	0	0	
Lasten onderhoud	4.075.336	2.567.380	1.507.956	58,7%
Leefbaarheid	0	0	0	
Overige bedrijfslasten	1.697.382	1.531.678	165.704	10,8%
Subtotaal operationele kosten	5.772.718	4.099.058	1.673.660	40,8%
Afschrijvingen op materiele vaste activa	0	5.173.459	-5.173.459	-100,0%
Bedrijfslasten	5.772.718	9.272.517	-3.499.799	-37,7%
Bedrijfsresultaat	8.290.656	5.521.189	2.769.467	50,2%
Rentebaten	266.350	400.000	-133.650	-33,4%
Opbrengsten financiële vaste activa	0	0	0	
Rentelasten	-3.996.675	-3.774.895	-221.780	5,9%
Financieringsresultaat	-3.730.325	-3.374.895	-355.430	10,5%
Doorberekende financieringslasten	70.130	0	70.130	
Financiële baten en lasten	-3.660.195	-3.374.895	-285.300	8,5%
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	4.630.461	2.146.294	2.484.167	115,7%
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering na doorbelasting	4.630.461	2.146.294	2.484.167	115,7%
Waardeverandering bestaand bezit	-3.192.000	0	-3.192.000	
Resultaat op verkopen nieuwbouw (voor belasting)	0	0	0	
Resultaat portfolio	-3.192.000	0	-3.192.000	
Buitengewone baten en lasten	0	0	0	
Resultaat deelnemingen	0	0	0	
Vennootschapsbelasting	-1.099.474	0	-1.099.474	
Netto jaarresultaat	338.987	2.146.294	-1.807.307	-84,2%

4.1.2 Toelichting winst en verliesrekening

Algemeen

Om in 2012 gehoor te kunnen geven aan het verbeterd financieel inzichtelijk maken van de cijfers van alle entiteiten waar BrabantWonen de administratie voor voert is gekozen voor een gewijzigde verantwoording van de begrotingcijfers. De indeling zoals gepresenteerd in de voorgaande paragraaf sluit hiermee aan op de gecombineerd, categorale indeling zoals deze in de nieuwe richtlijn RJ645 als keuzemogelijkheid wordt gegeven. Daarnaast biedt de gepresenteerde indeling de mogelijkheid om op een sterk vereenvoudigde wijze aansluiting te krijgen met de Financiële Meerjarenplanning (FMP). In de gepresenteerde W&V is voor het vergelijk de begroting 2011 omgebouwd naar de nieuwe indeling, de verschillen en de cijfers 2012 worden in het onderstaande verder toegelicht.

Huren en huurderiving

De huren dalen met 13% (€ 1.652.000) en worden verklaard door het wegvallen van € 1.738.000 aan startkosten horende bij Watersteeg en Zonnelied. Deze contractuele huur wordt gedurende twee jaren na de oplevering van nieuwbouw bovenop de normale huur in rekening gebracht. De totale huuropbrengsten zijn afgestemd met BrabantZorg.

Vergoedingen

Voor de vergoedingen wordt € 931.000 meer ontvangen in vergelijking met de begroting 2011. De specificatie van de vergoedingen, die door BrabantZorg zijn aangeleverd, laten zien dat het grote verschil met name verklaard wordt door een stijging op het bezit van De Nieuwe Brug (+ € 523.000), Sint Jan (+ € 106.000), Watersteeg Veghel (+ € 98.000) en Odendael (+ € 109.000). Deze vergoedingen zijn ter dekking van het onderhoud en belastingen en verzekeringen.

Lasten onderhoud

De kosten voor onderhoud nemen toe met 58,7% (€ 1.508.000). De stijging wordt verklaard door een toename van het contractonderhoud (€ 447.000), reparatieonderhoud (€ 242.000) en overige kosten ten laste van het onderhoud (€ 516.000). De overige kosten ten laste van het onderhoud betreffen de onderhoudskosten die bepaald worden door zorgalarmingering en de kosten voor huurdersonderhoud zorg. Verder is een stijging op het planmatig onderhoud van € 120.000 te zien en een stijging op de inzet van vaklieden van € 218.000.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten nemen toe met € 166.000 en worden in zijn geheel verklaard door de stijging in de doorbelasting vanuit BrabantWonen voor het beheer van ZorgGoedBrabant 2.

Financieringsresultaat

In 2012 neemt de financieringslast per saldo met € 355.000 toe. In de financieringsparagraaf (zie 4.3) wordt verder toegelicht waar de financieringsstromen door worden bepaald en wat de rentevisie is voor de komende jaren.

Waardeverandering bestaand bezit

2012 is het eerste jaar dat de cijfers van ZorgGoedBrabant 2 gewaardeerd worden tegen bedrijfswaarde waar in 2011 gewaardeerd is op basis van historische kosten. De verandering brengt met zich mee dat de mutaties in de bedrijfswaarde van het bestaande bezit in de winst- en verliesrekening naar voren komen. Voor 2012 is de waardeverandering op het bestaande bezit € 3.192.000 negatief. Deze afname wordt verklaard door twee componenten: de kasstromen in het betreffende jaar en de toekomstige kasstromen.

De eerste component wordt in 2012 verklaard door in verhouding harder stijgende lasten ten opzichte van de opbrengsten. De tweede component heeft eveneens een negatief effect op de waardeverandering bestaand bezit aangezien er één toekomstig jaar vervalt bij de berekening van de contante waarde.

Vennootschapsbelasting

De post is voor 2012 bepaald op basis van 25,5% van het resultaat uit gewone bedrijfsvoering.

4.2 Investerings

4.2.1 Projectenoverzicht

	x € 1.000	
	Begroting totaalbedrag	Begroting t.l.v. 2012
Tussenexploitatie	0	0
Nieuwbouw huur	22.968	6.801
Nieuwbouw koop	0	0
Ingrijpende verbouwing	0	0
<i>Totaal</i>	22.968	6.801

4.2.2 Nieuwbouw en herstructureringsprojecten

	Aantal woningen begroot	Begroting	
		x €. 1.000,--	
		Totaal plan	t.l.v. 2012
<u>Nieuwbouwplannen</u>			
<i><u>In uitvoering huur:</u></i>			
Simeonshof Erp	72	13.971	5.813
<i><u>In ontwikkeling:</u></i>			
Ontmoetingsplein Bitswijk	34	4.891	140
Compostella Zeeland	24	4.106	848
Totaal	130	22.968	6.801

Compostella

Het project bestaat uit de renovatie van het Dienstencentrum Compostella met aanvullende nieuwbouw bestaande uit aanleunwoningen/appartementen. Naar verwachting worden 24 huurappartementen gerealiseerd door ZorgGoedBrabant 2. Na planwijziging als gevolg van gewijzigde inzichten bij de gemeente geeft de gemeente nu volledige medewerking aan het gewijzigde project. Naar verwachting wordt het project in 2012 verder geformaliseerd en kan vaart worden gemaakt met de ontwikkeling en realisatie.

Simeonshof

Het project bestaat uit vervangende nieuwbouw voor het verzorgingshuis Simeonshof. We realiseren 16 psychogeriatrische eenheden, 5 eenheden ten behoeve van zwaar somatiek en 51 zorgeenheden. De grond- en bouwwerkzaamheden zijn gestart in 2011. Er is echter bezwaar gemaakt op de bouwvergunning. Daarmee is de realisatie met een jaar vertraagd. In het vierde kwartaal van 2011 is door de rechtbank bepaald dat de bouw kan worden gestart. Het jaar 2012 zal de realisatie centraal staan.

Bitswijk

ZorgGoedBrabant 2 gaat voor BrabantZorg in dit plan 32 PG-plaatsen met wijkfunctie realiseren. ZorgGoedBrabant 2 verhuurt dit in zijn geheel aan BrabantZorg.

4.2.3 PI'n normering voor 2012

	Eenheid cijfers	Norm 2012	Norm 2011
Nieuwbouw			
Gerealiseerde nieuwbouwwoningen	#	0	0
Nieuwbouwwoningen in aanbouw (= productie)	#	67	72
Renovatie & Onderhoud			
Dagelijkse onderhoudskosten per zorgkamer	€	€ 517	€ 514
Planmatige onderhoudskosten per zorgkamer	€	€ 906	€ 902

De PI'n in het kader van de nieuwbouw worden in de voorgaande paragraaf inhoudelijk toegelicht en voor de aantallen wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4.

De PI'n voor renovatie en onderhoud liggen in lijn met 2011.

4.3 Financiering

4.3.1 2012 en meerjarig perspectief

In 2012 verwachten wij volgens onze financiële meerjarenprognose geen financieringsbehoefte. Op dit moment hebben wij bij enkele banken een rekening courant faciliteit van ruim € 40,0 mln. In 2012 brengen we deze rekening courantfaciliteit terug met € 30,0 mln. door leningen aan te trekken voor hetzelfde bedrag. Dit doen we o.a. vanuit het oogpunt van het verminderen van toekomstige renterisico's.

Wij houden ook rekening met het begrip Loan to Value (LTV), waarbij gekeken wordt hoe het totaal van de financieringen zich verhouden tot de beleidswaarde. Daarnaast bekijken wij in welke mate de kasstromen vanuit de reguliere exploitatie de rentelasten afdekken (de zogenaamde Intrest Coverage Rate, de ICR).

	2012	2013	2014	2015	2016
Financiering	30,0 mln.	30,0 mln.	5,0 mln.	0,0 mln.	0,0 mln.
LTV	37,0%	39,3%	38,3%	36,4%	35,9%
ICR	1,3	3,2	3,1	3,7	4,4

Verloop leningportefeuille

Onderstaand een tabel met het verloop van de leningportefeuille over 2012. Daarnaast nemen wij in de tabel ook een kolom op met een prognose aan verwachte leningen van 2013 t/m 2016. In 2012 zijn er geen herfinancieringen van lopende leningen.

Periode	Beginstand	nieuwe lening	Afgelost	Eindstand
1ste kwartaal 2012	€ 46.034	€ 0	€ 550	€ 45.484
2de kwartaal 2012	€ 45.484	€ 0	€ 490	€ 44.994
3de kwartaal 2012	€ 44.994	€ 30.000	€ 420	€ 74.574
4de kwartaal 2012	€ 74.574	€ 0	€ 677	€ 73.897
Totaal 2012		€ 30.000	€ 2.137	
Nieuwe leningen 2013		€ 0	€ -	
Nieuwe leningen 2014		€ 0	€ -	
Nieuwe leningen 2015		€ -	€ -	
Nieuwe leningen 2016		€ -	€ -	

Kasstroom

Wij monitoren jaarlijks, maandelijks, wekelijks en dagelijks de kasstromen van BrabantWonen. In deze rapportage presenteren wij u de kasstroomprognose voor 2012. Wij geven u per kwartaal het totaal aan verwachte inkomsten en uitgaven.

In onderstaand overzicht is het totaal van de opbrengsten en kosten m.b.t. de koopwoningen gesaldeerd gepresenteerd onder de crediteuren incl. investeringen. Eind 2012 is het verwachte saldo liquide middelen - € 5,9 mln. De positieve operationele kasstromen worden gebruikt om het negatieve saldo op de lopende rekeningen af te lossen.

Kasstroomoverzicht 2012				
Kwartaal	kw 1	kw 2	kw 3	Kw 4
Saldo liq. middelen begin week	-11.500	-9.605	-8.180	-5.545
Ontvangsten				
1. Huren en vergoedingen	3.505	3.515	3.515	3.525
2. Ontvangen van BrabantWonen	2.500	2.500	2.500	2.500
3. Overige ontvangsten	0	0	0	0
Totaal ontvangsten	6.005	6.015	6.015	6.025
Uitgaven:				
5. Betaling crediteuren	2.680	3.350	2.360	4.182
6. overboeking van/naar ZGB 2 etc.	0	0	0	0
7. Rente en aflossingen	1.430	1.240	1.020	2.170
Totaal uitgaven	4.110	4.590	3.380	6.352
Cashflow	1.895	1.425	2.635	-327
Saldo liq. middelen einde dag/week	-9.605	-8.180	-5.545	-5.872
Aantrekken nieuwe leningen	0	0	0	0
Nieuw saldo huisbank	-9.605	-8.180	-5.545	-5.872

Beleggen

Per ultimo 2011 zijn er geen beleggingen. Zoals eerder aangegeven verwachten we in 2012 en de daarna liggende jaren een financieringsbehoefte.

Wij verwachten daarom in 2012 geen beleggingen ten opzichte van 2011 te kunnen realiseren. De eventuele tijdelijke overtollige liquiditeiten beleggen wij in vast-rentende beleggingen voor de periode, waarover de overtollige liquiditeiten verwacht worden voor te komen. Deze transacties vinden dan plaats nadat bij minimaal 3 aan-bieders een offerte is opgevraagd. De kaders waarbinnen wij eventuele liquiditeits-overschotten beleggen hebben wij in het financieel statuut vastgelegd. Dit financieel statuut wordt jaarlijks geëvalueerd.

4.3.2 Rentevisie

In 2010 is besloten tot het instellen van een treasurycommissie. Deze commissie komt maandelijks bijeen en heeft o.a. onderstaande onderwerpen op de agenda staan:

- rentevisie/-risico;
- evaluatie/verbeteringen financieel statuut;
- financiële meerjarenplanning;
- kasstromen;
- korte- en lange termijnfinancieringen;
- maandelijks rapportage aan bestuur.

De treasurycommissie rapporteert maandelijks aan het bestuur.

Deze rapportage bestaat uit:

- kasstromen;
- rentevisie;
- vanaf 1 januari 2011, per kwartaal een actuele FMP op basis van WALS als bijlage;
- voorstel aantrekken financiering (wanneer van toepassing) als bijlage.

In 2011 is treasury geborgd binnen de organisatie en zijn we het proces verder gaan optimaliseren. De maandelijks rapportage aan het bestuur dient als basis van de rentevisie in het kwartaal en in de begroting.

In Nederland is zowel de korte rente als de lange rente op een historisch laag niveau. Na de moeilijke jaren 2008 en 2009 zijn de markten zich gaan herstellen wat zich ook vertaalde in hogere rentetarieven. De stijging van de rentetarieven heeft zich doorgezet tot midden 2011, waarna door o.a. het uitblijven van een oplossing van de (europese) schuldencrisis de lange rente fors is gedaald. De lange rente was per 1 september 2010 2,34% en bedroeg op 1 juli 2011 3,42%. Zoals onderstaand te zien bedraagt de lange rente per begin oktober 2011 2,57%.

10-jaars swap	6 oktober 2011	9 september 2011
Actuele rente	2,57%	2,64%
Visie over 3 maanden		
ING	2,40%	2,90%
Rabobank	2,30%	2,50%
ABN AMRO	2,20%	2,70%
Dexia	2,60%	2,80%
Gemiddelde	2,38%	2,73%
Visie over 12 maanden		
ING	2,70%	3,40%
Rabobank	3,10%	3,30%
ABN AMRO	2,70%	3,40%
Dexia	2,80%	3,20%
Gemiddelde	2,83%	3,33%

Bron: Atrivé rentenotitie oktober 2011

De overheden en de ECB zullen de economie, door middel van steunmaatregelen, nog enige tijd verder moeten blijven ondersteunen zodat het economisch herstel blijvend zal zijn.

De verwachting is daarom dat de rente vooralsnog laag zal blijven. De enorme geldelijke steunmaatregelen, die getroffen zijn om de ondergang van de huidige financiële wereld te voorkomen, hebben wel het gevaar van een sterk oplopende inflatie in zich, zodra de economie ook op eigen kracht herstel zal vertonen. Dat betekent dat overheden het moment van omslag goed in de gaten zullen houden, maar dat ook BrabantWonen de lange rente voortdurend zal moeten monitoren. Deze rentevisie betekent dat wij bij onze financieringen willen profiteren van de huidige zeer lage korte rente en daarnaast ook zekerheden zoeken in de historisch lage lange rente.

Omdat wij zoveel als mogelijk van de huidige lage rente gebruik willen maken, gaan wij, teneinde de renterisico's af te dekken soms van rente-instrumenten gebruik maken. Conform ons financieel statuut zal daaraan, voorafgaand aan het afsluiten van een dergelijke transactie, een goedkeurend besluit van de Raad van Commissarissen aan ten grondslag moeten liggen. Vanzelfsprekend geeft de onzekerheid over de hoogte van zowel de korte als de lange rente genoeg aanleiding om de renteontwikkelingen constant in de gaten te houden en afhankelijk van de realisatie van onze projecten, de kapitaalmarkt en het renterisicoprofiel de door ons gewenste financieringsvorm te kiezen.