

A decorative graphic consisting of a horizontal bar with rounded ends on the left side. The bar is divided into two sections by a vertical line. The left section is a light red color and contains the text 'Jaarrekening'. The right section is a darker red color. Overlapping the bottom of the bar is a large, solid red circle containing the text '2020'.

Jaarrekening

2020

INHOUD

I.	Balans per 31 december 2020	61
II.	Winst- en verliesrekening over 2020	63
III.	Kasstroomoverzicht 2020	64
IV.	Algemene grondslagen	65
V.	Grondslagen voor de balans	68
VI.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	75
VII.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	79
VIII.	Toelichting op de balans	80
IX.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	95
X.	Toelichting op het kasstroomoverzicht	101
XI.	Overige toelichtingen	102
XII.	Gebeurtenissen na balansdatum	104
XIII.	Afzonderlijke overzichten	105
XIV.	Ondertekening jaarrekening	112
XV.	Overige gegevens	113

I. BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
	€ 1.000	€ 1.000
VASTE ACTIVA		
1.1 Vastgoedbeleggingen		
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	299.619	284.591
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.225	12.192
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.061	6.794
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	44	73
	319.949	303.650
1.2 Materiële vaste activa		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	529	482
1.3 Financiële vaste activa		
1.3.1 Overige vorderingen	61	61
Totaal Vaste Activa	320.539	304.193
VLOTTENDE ACTIVA		
1.4 Vorderingen		
1.4.1 Huurdebiteuren	22	27
1.4.2 Overige vorderingen	14	7
1.4.3 Overlopende activa	8	8
	44	41
1.5 Liquide middelen	2.656	2.084
Totaal Vlottende Activa	2.700	2.125
Balanstotaal	323.239	306.318

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
	€ 1.000	€ 1.000
2.1 EIGEN VERMOGEN		
2.1.1 Overige reserves	23.044	21.666
2.1.2 Herwaarderingsreserve	244.454	232.567
	267.498	254.233
2.2 VOORZIENINGEN		
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	35	21
2.2.2 Overige voorzieningen	6	8
	41	28
2.3 LANGLOPENDE SCHULDEN		
2.3.1 Leningen overheid	241	258
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	43.181	37.883
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	7.061	6.794
	50.483	44.935
2.4 KORTLOPENDE SCHULDEN		
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	3.818	5.801
2.4.2 Schulden aan leveranciers	360	319
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	291	228
2.4.4 Overige schulden	136	89
2.4.5 Overlopende passiva	612	685
	5.217	7.122
Balanstotaal	323.239	306.318

II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.964	10.633
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	269	254
3.1.3 Lasten servicecontracten	-269	-254
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-671	-608
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.708	-4.334
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.589	-2.606
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.996	3.086
3.2.1 Verkoopwinst van vastgoedportefeuille en voorraden	139	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	-5
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	134	-5
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103	-641
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.359	20.615
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.256	19.974
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	101	96
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-114	-113
Overige activiteiten	-13	-17
Overige organisatiekosten	-451	-439
Leefbaarheid	-82	-90
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	3
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.344	-1.533
Saldo financiële baten en lasten	-1.340	-1.529
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.500	20.979
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-235	-213
RESULTAAT NA BELASTINGEN	13.265	20.766

III. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.412	10.110
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	430	415
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	25
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	40	39
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	54	53
Vergoedingen	283	221
Overige bedrijfsontvangsten	5	1
Renteontvangsten	4	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	11.253	10.867
Lonen en salarissen	764	733
Sociale lasten	157	153
Pensioenlasten	125	102
Onderhoudsuitgaven	3.361	3.731
Overige bedrijfsuitgaven	1.569	1.616
Rente-uitgaven	1.409	1.602
Verhuurderheffing	1.849	1.828
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24	25
Vennootschapsbelasting	56	187
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	9.314	9.977
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.939	890
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	545	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	545	0
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.737	714
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	963	1.146
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	5	51
Aankoop woongelegenheden	0	211
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	404	0
Investeringsoverig DAEB	102	65
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	5.211	2.187
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.666	-2.187
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	9.100	7.100
Aflossing geborgde leningen DAEB	-5.397	-5.261
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-404	-379
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.299	1.460
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	572	163
Liquide middelen per 1 januari	2.084	1.921
Liquide middelen per 31 december	2.656	2.084

IV. ALGEMENE GRONDSLAGEN

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Brederode Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 10 mei 2021.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

In de jaarrekening wordt, naast juridisch afdwingbare verplichtingen, tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Brederode Wonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Brederode Wonen is statutair gevestigd op Bos en Duinlaan 2a, 2061VP te Bloemendaal en ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 34069796. Brederode Wonen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet, werkzaam in de regio Zuid-Kennemerland en de regio IJmond. De vereniging stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Continuïteit van de activiteiten

Deze jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Als er ernstige onzekerheid (gerede twijfel) is omtrent de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden, is in de toelichting een toereikende uiteenzetting omtrent de continuïteitsproblematiek opgenomen. Hoewel de coronacrisis een onzekere factor is, is de impact voor Brederode Wonen minimaal en wordt de continuïteit niet in gevaar gebracht.

Presentatie

Het boekjaar 2020 past de indeling van de winst- en verliesrekening toe conform de actuele handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2020.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Stelselwijziging

Met ingang van het boekjaar 2020 verwerkt Brederode Wonen de uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Brederode Wonen deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast.

Deze stelselwijziging heeft naar verwachting impact op de jaarrekeningposten:

- DAEB vastgoed in exploitatie
- niet DAEB vastgoed in exploitatie
- lasten onderhoudsactiviteiten
- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en maakt hij diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Brederode Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt voor al het vastgoed in exploitatie gebruik gemaakt van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', zoals dat is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op naast de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed) op de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de waarderingsgrondslagen en/of de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Achtergrond basisvariant

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen een acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

V. GRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

Vastgoedbeleggingen (Ref 1.1)

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (Ref 1.1.1 en 1.1.2)

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Voor de classificatie als DAEB vastgoed is leidend dat de aanvangshuur op het moment van aanvang van de lopende huurovereenkomst onder de huurliberalisatiegrens lag.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Maatschappelijk onroerend goed (MOG)
- Parkeergelegenheden

Bedrijfsmatig onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed komt bij Brederode Wonen niet voor.

Brederode Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het door-exploiteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG en MOG is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Deze waardevermindering- of vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuille waardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2020 toegepast.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 1.1.3)

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post: Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden om het jaar getaxeerd. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die in het balansjaar niet zijn getaxeerd worden gewaardeerd door de waardemutatie gelijk te maken aan de mutatie van de WOZ-waarde.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting

bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Ref 1.1.4)

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Zolang er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Brederode Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Brederode Wonen.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Brederode Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 77,5 % van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Brederode Wonen hanteert voor de beleidswaarde een onderhoudsnorm van € 2.430,- per verhuureenheid.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Brederode Wonen hanteert voor de beleidswaarde een beheersnorm van € 749,- per verhuureenheid en voor de verhuurderheffing is opgenomen een bedrag van € 1.167,- per verhuureenheid.

Materiële vaste activa (Ref 1.2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 1.2.1)

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de

vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa (Ref 1.3)

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa kunnen actieve belastinglatenties zijn opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de commerciële waarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat toekomstige fiscale winsten beschikbaar zijn, waarmee deze verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen (Ref 1.3.1)

Sinds februari 2015 verkoopt Brederode Wonen woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Bij deze verkooptransactie heeft Brederode Wonen het recht om haar terugkooprecht niet uit te oefenen. In deze situatie zijn alle belangrijke economische voordelen en risico's overgedragen en is het voor de realisatie van de opbrengsten niet van belang of het terugkooprecht al dan niet wordt uitgeoefend, hierdoor is de overdracht als een verkooptransactie te beschouwen.

De bruto-verkoopopbrengst (100%) wordt verantwoord in het resultaat onder: "Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille" en de verleende korting (25%) wordt als uitgestelde betaling geactiveerd onder Overige vorderingen in de "Financiële vaste activa".

Deze vordering ontstaat omdat Brederode Wonen ook bij het niet uitoefenen van haar terugkooprecht een vergoeding zal ontvangen voor de bij de oorspronkelijke transactie verleende korting alsmede haar aandeel in de waardeontwikkeling van de woning.

Vervolgens is er een inschatting gemaakt omtrent de inbaarheid van de vordering. Deze inschatting is in mindering gebracht bij de "Overige vorderingen".

Vorderingen (Ref 1.4)

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Huurdebiteuren (Ref 1.4.1)

Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen (Ref 1.5)

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen (Ref 2.2)

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen contante waarde opgenomen.

Voorziening latente belastingverplichtingen (Ref 2.2.1)

Onder de voorzieningen zijn latente belastingverplichtingen opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de commerciële waarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld en worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige voorzieningen (Ref 2.2.2)

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling en dient ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen contante waarde opgenomen.

Langlopende schulden (Ref 2.3)

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Schulden worden na de eerste verwerking van eventueel direct toerekenbare transactiekosten gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, namelijk het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio.

De leningen van overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of niet (fixe) afgelost. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Brederode Wonen een terugkooprecht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. Het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd en als verplichting geboekt. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de 'verplichting' onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden (Ref 2.4)

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

VI. GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het Ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten (Ref 3.1.1)

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten (Ref 3.1.2 en 3.1.3)

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 3.1.4)

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 3.1.5)

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Ref 3.1.6)

Hieronder worden o.a. verantwoord de verhuurderheffing, de lokale onroerend goed gerelateerde belastingen en de premie van verzekeringen. Daarnaast worden exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren onder deze post opgenomen.

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Ref 3.2)

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 3.3)

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten (Ref 3.4)

Hieraan zijn toegerekend de opbrengsten en kosten van serviceabonnementen, als ook contributies voor lidmaatschap van de vereniging.

Lonen, salarissen en sociale lasten (Ref 3.5a en 3.5b)

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten (Ref 3.5c)

Brederode Wonen heeft een pensioenregeling (SPW). Dit betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Brederode Wonen heeft de toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling. Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen aan het pensioenfonds rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen premiebijdrage worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen. Brederode Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Overige organisatiekosten (Ref 3.6)

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid (Ref 3.7)

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid etcetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties etcetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etcetera.

Financiële baten en lasten (Ref 3.8)

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen uit gewone bedrijfsvoering (Ref 3.9)

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en – schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Toerekening baten en lasten (kostenverdeelstaat)

In essentie houdt een functionele indeling van de winst- en verliesrekening in dat de opbrengsten en kosten van verschillende activiteiten die uitgevoerd worden, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat. Belangrijk aspect hierbij is wel dat de functionele verdeling een getrouw beeld moet geven van de werkelijk kosten en opbrengsten per activiteit en dat de verdeling van de kosten op een juiste en consistente wijze plaats vindt. Cruciaal hierbij is dat er (vooraf) keuzes gemaakt worden over de te maken toerekeningen in de vorm van verdeelsleutels. Een eenmaal gekozen toerekeningsmethodiek dient te worden gehandhaafd en mag uitsluitend met redenen omkleed worden gewijzigd.

VII. GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

VIII. TOELICHTING OP DE BALANS

1.1 Vastgoedbeleggingen

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	299.619	284.591
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.225	12.192
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.061	6.794
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	44	73
Totaal vastgoedbeleggingen	319.949	303.650

Het verloop van het vastgoed in exploitatie in het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB in exploitatie		Niet-DAEB in exploitatie		Onroerende zaken VOV	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	284.591	263.189	12.192	11.572	6.794	6.555
Stelselwijziging (cumulatief)	0	0	0	0	0	0
Herrekende boekwaarde	284.591	263.189	12.192	11.572	6.794	6.555
<i>Mutaties:</i>						
Overboeking opgeleverde projecten vanuit vastgoed in ontwikkeling	3.734	0	0	0	0	0
Investerings	963	1.146	5	51	0	0
Toevoeging in DAEB, verkoop uit VOV	0	211	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0	0	0	0
Sfeerovergang/herclassificatie	0	0	0	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde	10.331	20.046	1.028	570	624	457
Verkoop uit VOV	0	0	0	0	-356	0
Verkoop uit VOV, toevoeging naar DAEB	0	0	0	0	0	-219
Totaal mutaties	15.028	21.402	1.033	621	268	238
Boekwaarde 31 december	299.619	284.591	13.225	12.192	7.061	6.794
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	227.530	216.939	10.684	9.655	6.240	5.973

Marktwaarde

De vastgoedbeleggingen (DAEB en niet-DAEB) worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt bepaald op basis van het 'Handboek Marktwaardering 2020' welke is gepubliceerd door het Ministerie van BZK op 30 oktober 2020.

Voor het bepalen van de marktwaarde is de basisversie uit het Handboek gehanteerd. Voor deze modelmatige waardering wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven variabelen, die voor ieder waarderingsobject kunnen verschillen, afhankelijk van bijvoorbeeld oppervlakte, leeftijd, ligging, type, WOZ-waarde etcetera.

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van

een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

Onderstaande parameters gelden voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Algemeen	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Inflatiereeks								
Prijnsinflatie	2,60%	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	XX	XX	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	XX	XX	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Leegwaarde stijging Woongelegenheden	6,70%	6,30%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Woongelegenheden								
Instandhoudingsonderhoud EGW	XX	988,07	988,07	988,07	988,07	988,07	988,07	988,07
Instandhoudingsonderhoud MGW	XX	820,47	820,47	820,47	820,47	820,47	820,47	820,47
Instandhoudingsonderhoud Studenteneenheid	XX	377,00	377,00	377,00	377,00	377,00	377,00	377,00
Beheerkosten EGW	XX	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00
Beheerkosten MGW	XX	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
Beheerkosten Studenteneenheid	XX	423,00	423,00	423,00	423,00	423,00	423,00	423,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	XX	0,0970%	0,0970%	0,0970%	0,0970%	0,0970%	0,0970%	0,0970%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	XX	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%
Verhuurderheffing	XX	XX	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,502%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	XX	XX	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	XX	XX	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	XX	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploteren	XX	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%
Mutatiekans uitponden	XX	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%
Juridische splitsingskosten	XX	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
Technische splitsingskosten	XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand - gereuleerde woningen (in maanden)	XX	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	XX	3	3	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	XX	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten	XX	3,00%	9,00%					
Disconteringsvoet EGW/MGW	XX	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Disconteringsvoet Studenteneenheid	XX	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%
MOG								
Instandhoudingsonderhoud m2	XX	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Mutatie onderhoud m2	XX	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Achterstallig onderhoud	XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand (in maanden)	XX	5	5	5	5	5	5	5
Marketing (% van de marktjaarhuur)	XX	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuurl)	XX	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	XX	0,3280%	0,3280%	0,3280%	0,3280%	0,3280%	0,3280%	0,3280%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	XX	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
Overdrachtskosten	XX	7,00%	9,00%					
Disconteringsvoet	XX	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%
Parkeren								
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	XX	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00
Beheerskosten - Garagebox	XX	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00
Belastingen en verzekeringen %	XX	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Juridische splitsingskosten	XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkoopkosten	XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand (In maanden)	XX	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachtskosten	XX	0,00%	0,00%					
Mutatiekans doorexploteren	XX	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%
Mutatiekans uitponden	XX	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%
Disconteringsvoet	XX	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%

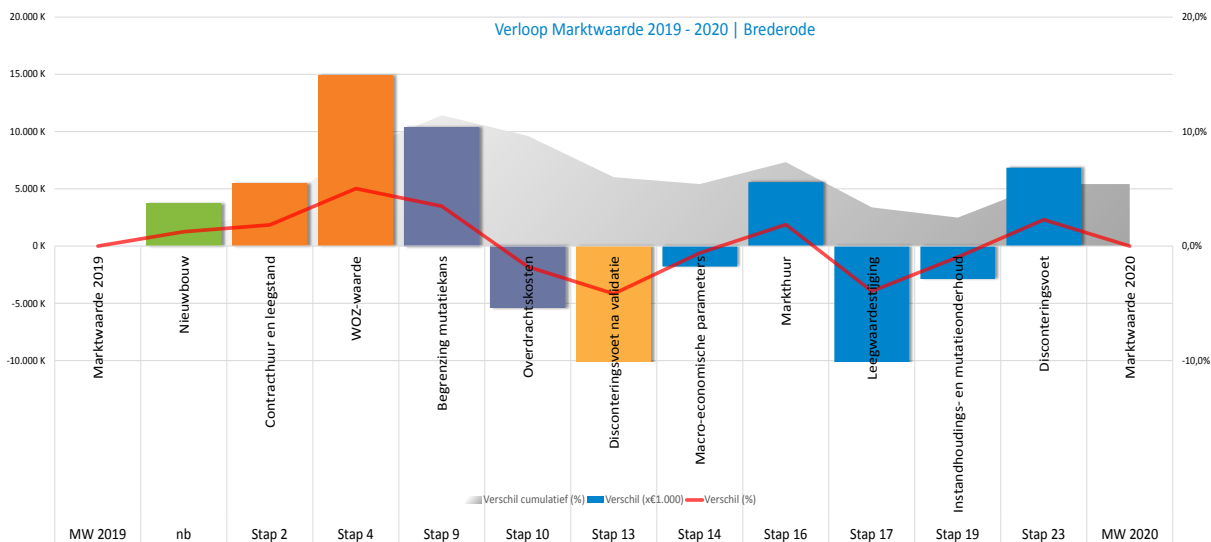
Verloop marktwaarde

De toename van de marktwaarde over 2020 met 5,4 % is als volgt weer te geven:

Verloopstaat Marktwaarde 2019 - 2020 | Brederode

	Woningen	BOG, MOG en ZOG	Parkeren	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Toelichting
Marktwaarde 2019	284.136	455	0	284.591	12.192	296.783	De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van 188.989 naar 196.888 (+4,18%).
Voorraadmutaties							
Nieuwbouw	3.735	0	0	3.735	0	3.735	Er zijn 21 VHE's opgeleverd met een gemiddelde marktwaarde van 177.836.
Overige voorraadmutaties	0	0	0	0	0	0	Er is 1 VHE uit exploitatie gegaan met een marktwaarde van -470 en er is 1 VHE in exploitatie gekomen met een marktwaarde van -479 als gevolg van overige voorraadmutaties.
Subtotaal voorraadmutaties	3.735	0	0	3.735	0	3.735	
Mutatie objectgegevens							
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	301	-5	0	296	-1	295	De gemiddelde oppervlakte van woningen is gestegen van 77,9 naar 78,0 (+0,09%). Het aantal zelfstandige woningen is gedaald van 1.563 naar 1.551.
Contractuur en leegstand	5.232	16	0	5.248	239	5.487	De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 570,57 naar 590,45 (+3,48%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 14 naar 16.
Maximaal redelijke huur	148	0	0	148	0	148	De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 862,75 naar 884,78 (+2,55%).
WOZ-waarde	14.373	0	0	14.374	532	14.906	De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 263.867 naar 285.891 (+8,35%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	-26	0	-26	0	-26	De gemiddelde mutatiekansen doorexpluiten van woningen is gestegen van 5,83% naar 5,92% (+0,1 procentpunt).
Mutatiekansen	369	-60	0	309	11	319	Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, is gestegen van 566 naar 594.
Complexdefinitie en verkooprestricties	-1.268	0	0	-1.268	0	-1.268	
Subtotaal mutatie objectgegevens	19.155	-75	0	19.080	781	19.861	
Methodische wijzigingen handboek en software							
Versieverschil	-16	0	0	-16	0	-16	Als de contractuur door boveninflatoire huurbeleid boven de markthuur uitstijgt, dan wordt de huurverhoging vanaf dan gelijkgesteld aan die van de markthuur (prijsinflatie).
Begrenzing mutatiekansen	9.259	0	0	9.259	1.068	10.327	In het handboek 2020 geldt een minimale mutatiekansen van 4% in plaats van 2%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
Overdrachtskosten	-5.147	-3	0	-5.150	-208	-5.358	In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
Overige rekenmethodiek	2	0	0	2	0	2	
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	4.098	-3	0	4.095	860	4.955	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek							
Markthuur na validatie	1.676	0	0	1.676	9	1.685	De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 1.012,10 naar 1.058,79 (+4,61%).
Disconteringsvoet na validatie	-11.995	-25	0	-12.020	-344	-12.364	De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 5,96% naar 6,09% (+0,13 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,35% naar 6,65% (+0,3 procentpunt).
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-10.319	-25	0	-10.344	-335	-10.679	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen							
Macro-economische parameters	-1.737	-4	0	-1.740	-46	-1.787	De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaarde.
Reguliere huurstijging	82	0	0	82	0	82	In het handboek van 2020 wordt ten opzichte van 2019 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereuleerde zelfstandige wooneenheden ingerekend.
Markthuur	5.476	47	0	5.524	59	5.583	De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 1.058,79 naar 1.133,60 (+7,07%).
Leegwaardestijging	-11.219	0	0	-11.219	-497	-11.716	De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 9,4% naar 6,5% (-2,9 procentpunt).
Splitsings- en verkoopkosten	206	0	0	206	8	214	De verkoopkosten van wooneenheden zijn gedaald van 1,4% naar 1,3% van de leegwaarde.
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.800	-3	0	-2.803	-72	-2.875	Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van 1.382,29 naar 1.474,25 (+6,65%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 572,60 naar 645,50 (+12,73%).
Beheerkosten	-240	0	0	-240	-7	-246	De beheerkosten zijn, conform handboek, ruim 10 euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
Belastingen en verzekeringen	1.116	1	0	1.117	48	1.165	Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2020 lager dan in 2019, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
Verhuurderheffing	926	0	0	926	0	926	Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.
Disconteringsvoet	6.609	0	0	6.609	234	6.843	De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,09% naar 5,94% (-0,15 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,65% naar 6,5% (-0,15 procentpunt).
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-1.580	42	0	-1.538	-273	-1.811	
Marktwaarde 2020	299.225	394	0	299.619	13.225	312.844	De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van 188.989 naar 196.888 (+4,18%).
Percentage marktwaarde 2020 t.o.v. 2019	105,31%	86,74%	0,00%	105,28%	108,47%	105,41%	

De toename van de marktwaarde is grafisch als volgt weer te geven:



De belangrijkste effecten van de mutatie in de marktwaarde zijn:

Aanvangssituatie marktwaarde per 1 januari 2020:	€	296,8 miljoen
- Voorraadmutaties, 21 nieuwbouw woningen opgeleverd	€	3,7
- Mutatie objectgegevens:		
stijging gemiddelde contracthuur en stijging leegstaande woningen per 31-12-2020	€	5,5
oppervlakte, type en overige basisgegevens	€	0,3
stijging WOZ-waarde (en hiermee samenhangende leegwaarde en verkopen)	€	14,9
stijging mutatiekans	€	0,3
complexdefinitie en verkooprestricties	€	<u>-1,2</u>
	€	19,8
- Methodische wijzigingen handboek en software:		
begrenzing mutatiekans van 2% in 2019 naar 4% in 2020	€	10,3
verhoging overdrachtskosten	€	<u>-5,3</u>
	€	5,0
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:		
markthuur na validatie	€	1,7
disconteringsvoet na validatie	€	<u>-12,4</u>
	€	-10,7
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen:		
macro-economische parameters	€	-1,8
markthuur	€	5,6
leegwaardestijging	€	-11,7
instandhoudings- en mutatieonderhoud	€	-2,9
belastingen, verzekeringen en verhuurderheffing	€	2,2
disconteringsvoet	€	<u>6,8</u>
	€	<u>-1,8</u>
Marktwaarde per 31 december 2020:	€	<u>312,8 miljoen</u>

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de DAEB portefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse uitgevoerd:

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde	x € 1.000	x € 1.000
	Marktwaarde DAEB	Marktwaarde niet-DAEB
	299.619	13.225
<i>Afwijking mutatiegraad</i>		
1% toename	+15.660	+744
1% afname	-7.908	-23
<i>Afwijking discountvoet</i>		
0,5% toename	-18.847	-711
0,5% afname	+30.953	+868
<i>Afwijking instandhoudingsonderhoud</i>		
€ 100 toename per verhuureenheid	-3.185	-81
€ 100 afname per verhuureenheid	+3.240	+81
<i>Afwijking beheerkosten</i>		
€ 100 toename per verhuureenheid	-1.833	-85
€ 100 afname per verhuureenheid	+1.841	+85

Beleidswaarde

Corporaties vermelden op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 de beleidswaarde in de toelichting op de jaarrekening. Voor de grondslagen en gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk V. Grondslagen voor de balans. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Brederode Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van Maatschappelijk Onroerend Goed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Brederode Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	299.619	13.225	312.844
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-15.115	-1.898	-17.013
Betaalbaarheid (huren)	-154.526	-539	-155.065
Kwaliteit (onderhoud)	-45.557	-849	-46.406
Beheer (beheerkosten)	7.715	545	8.260
subtotaal	<u>-207.483</u>	<u>-2.741</u>	<u>-210.224</u>
Beleidswaarde	<u>92.136</u>	<u>10.484</u>	<u>102.620</u>

In het volkshuisvestingsverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, evenals de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 11.3.

Hierna volgt de gevoeligheidsanalyse van de beleidswaarde waarin afwijkingen in duizenden euro's ten opzichte van beleidswaarde zijn weergegeven:

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde	x € 1.000	x € 1.000
	Beleidswaarde DAEB	Beleidswaarde niet-DAEB
	92.136	10.484
Afwijking mutatiegraad		
1 % toename	+1.340	+157
1 % afname	-609	-1
Afwijking discountvoet		
0,5 % toename	-8.837	-1.132
0,5 % afname	+10.588	+1.468
Afwijking instandhoudingsonderhoud		
€ 100 toename per verhuureenheid	-4.754	-125
€ 100 afname per verhuureenheid	+4.754	+125
Afwijking beheerkosten		
€ 100 toename per verhuureenheid	-4.658	-123
€ 100 afname per verhuureenheid	+4.658	+123
Streefhuur		
€ 25 toename per verhuureenheid	4.667	164
€ 25 afname per verhuureenheid	-5.068	-164

Verstreckte zekerheden

In 1997 heeft Brederode Wonen een groot deel van het voormalig gemeentelijk woningbedrijf aangekocht. De gemeente Bloemendaal staat garant voor een gedeelte van de toenmalige financiering nominaal groot € 5.899.000. Van deze financiering bedraagt per 31 december 2020 de restschuld € 891.000.

De overige financieringen zijn onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangegaan. Deze financieringen hebben per 31 december 2020 een restschuld van totaal € 46.349.000 (hierop rust een obligo, zie bij: Niet uit de balans blijvende verplichtingen).

Zonder toestemming van het WSW is het Brederode Wonen niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Brederode Wonen betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Verzekering

Het vastgoed in exploitatie is op indexbasis verzekerd tegen brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarden was in 2020.

WOZ waarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedroeg volgens de WOZ grondslag met de peildatum 01-01-2020 circa € 473 miljoen.

1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Betreft per einde 2020 in totaal 21 (eind 2019: 22) woningen. Al deze woningen zijn verkocht gebaseerd op het 'Verkoop onder Voorwaarden' principe waarbij sprake is van een verleende korting van 25% op de marktwaarde. Eén woning is in 2015 volgens een nieuw contract met een korting verkocht. Bij dit contract is de korting van 25%, onder aftrek van ééntiende deel oninbaar, als vordering opgenomen onder Financiële Vaste Activa. Er is in 2020 één woning uit de VoV portefeuille teruggekocht en vervolgens verkocht op de vrije markt.

1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Betreft de eerste kosten voor adviezen van een te ontwikkelen nieuwbouwproject.

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	73	0
Investeringen	4.569	935
Overboeking investeringen	-3.734	0
Cumulatieve voorziening onrendabel	-864	-862
Boekwaarde 31 december	44	73

De totale stichtingskosten van het project voor 21 nieuwbouw appartementen 'De Witte Hond' in Vogelenzang bedragen € 4.599.000. Daarnaast heeft er een mutatie van € 30.000 in geriefsverbeteringen plaatsgevonden.

Omdat de marktwaarde van de opgeleverde nieuwbouw lager is dan de vervaardigingsprijs, is hierin voorzien in de voorgaande jaren en voor een klein deel over 2020, namelijk:

- over 2017 € 28.000
- over 2018 € 193.000
- over 2019 € 641.000
- over 2020 € 2.000

In totaal is € 864.000 ten laste van de overige reserve geboekt. De marktwaarde in verhuurde staat van de 21 nieuwbouw appartementen in Vogelenzang bedraagt € 3.734.000.

1.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.115	1.050
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-633	-592
Boekwaarde 1 januari	482	458
Mutaties:		
Investeringen	102	65
Afschrijvingen	-55	-41
Totaal mutaties	47	24
Saldo 31 december:		
Aanschafwaarde	1.217	1.115
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-688	-633
Boekwaarde 31 december	529	482

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal kantoor lineair 50 jaar
- Uitbreiding kantoor lineair 20 jaar en 14 jaar
- Meubilair en inrichting lineair 10 jaar
- Server en telefooninstallatie lineair 5 jaar
- Software SEPA inrichting lineair 5 jaar
- Software woonruimte verdeelsysteem lineair 5 jaar
- Kantoorautomatisering lineair 3 jaar

De actuele waarde (WOZ) van het kantoorpand bedraagt € 562.000.

1.3 Financiële vaste activa

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.1 Overige vorderingen	61	61

1.3.1 Overige vorderingen	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Te ontvangen inzake Verkoop onder Voorwaarden, één woning	67	67
Af: raming oninbaarheid van de vordering	-6	-6
Totaal overige vorderingen	61	61

1.4 Vorderingen

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
1.4.1 Huurdebiteuren	22	27
1.4.2 Overige vorderingen	14	7
1.4.3 Overlopende activa	8	8
Totaal vorderingen	44	41

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2020	2019	2020	2019
1.4.1 Huurdebiteuren			€ 1.000	€ 1.000
Huidige huurders per periode:				
Minder dan 1 maand	52	41	19	15
1 maand tot < 2 maanden	6	9	5	8
2 maanden tot < 3 maanden	2	3	3	4
3 maanden tot < 4 maanden	0	1	0	1
4 maanden tot < 5 maanden	1	1	3	2
5 maanden tot < 6 maanden	0	0	0	0
6 maanden of langer	0	0	0	0
Subtotaal	61	55	30	32
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-8	-5
Totaal huurdebiteuren			22	27

Per 31 december 2020 bedraagt de huurachterstand € 30.046. Dit is 0,27 % van de bruto jaarhuur over 2020 (2019: € 31.727 resp. 0,30 %).

Het aantal huurders met een betalingsachterstand per 31 december 2020 is 61 (2019: 55). Een verdeling naar tijdsduur is bovenstaand weergegeven.

1.4.2 Overige vorderingen	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vorderingen	14	7

1.4.3 Overlopende activa	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vooruitbetaalde posten	8	8

Alle vorderingen en overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

1.5 Liquide middelen

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Direct opvraagbaar:</i>		
Kas	0	3
Rekening-courant en spaarrekeningen banken	2.656	2.081
Totaal liquide middelen	2.656	2.084

Er is een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten voor maximaal € 800.000. Eind 2020 was het niet nodig hiervan gebruik te maken. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

2.1 Eigen vermogen

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	254.233	233.468
Mutaties in het boekjaar	13.265	20.766
Boekwaarde 31 december	267.498	254.233
<i>Specificatie boekwaarde 31 december:</i>		
2.1.1 Overige reserve	23.044	21.666
2.1.2 Herwaarderingsreserve	244.454	232.567
Totaal eigen vermogen	267.498	254.233

2.1.1 Overige reserve	2019	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	21.666	21.969
Jaarresultaat	13.265	20.766
Afname ten gunste van Herwaarderingsreserve	-11.887	-21.069
Boekwaarde 31 december Overige reserve	23.044	21.666

Bestemming van het resultaat 2020

Het resultaat wordt na goedkeuring door de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de Overige reserves. Deze bestemming is in de jaarrekening reeds verwerkt.

2.1.2 Herwaarderingsreserve	DAEB in exploitatie	Niet-DAEB in exploitatie	Verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari 2019	196.827	9.086	5.586	211.499
Mutatie herwaardering einde boekjaar	20.112	569	387	21.069
Boekwaarde 31 december 2019	216.939	9.655	5.973	232.567
Boekwaarde 1 januari 2020	216.939	9.655	5.973	232.567
Correctie historische kostprijs C.152 voorgaande jaren	-363	0	0	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar	10.954	1.028	268	11.887
Boekwaarde 31 december 2020	227.530	10.684	6.240	244.454

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed in exploitatie op complexniveau en voor de woningen verkocht onder voorwaarden op woningniveau. De reserve wordt gevormd door het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie respectievelijk de taxatiewaarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden ten opzichte van de historische kostprijs van dit vastgoed. Voor het bepalen van de boekwaarde op basis van historische kosten wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

2.2 Voorzieningen

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	35	21
2.2.2 Overige voorzieningen	6	8
Totaal voorzieningen	41	28

2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	21	36
Mutaties in het boekjaar	14	-15
Boekwaarde 31 december	35	21

De latente belastingvorderingen en de latente belastingverplichtingen zijn in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen met elkaar gesaldeerd.

Een overzicht van de afzonderlijke posities is hieronder nader weergegeven:

Latente belastingposities	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.1 Latente belastingvorderingen	0	4
2.2.1 Latente belastingverplichtingen	35	25
Totaal	35	21

In 2020 zijn de latenties uitsluitend een belastingverplichting en in 2019 zijn de latenties per saldo een belastingverplichting, deze verplichtingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

1.3.1 Latente belastingvorderingen

Over 2020 komen geen latente belastingvorderingen voor.

2.2.1 Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Deze latente belastingvorderingen, dan wel verplichtingen, worden in 2020 tegen contante waarde opgenomen:

- a. De passieve latentie voor het waarderingsverschil van vastgoed in exploitatie tussen de marktwaarde voor € 312.844.000 en de fiscale boekwaarde ad € 282.870.000 bedraagt € 29.974.000 à 25 % vennootschapsbelasting ofwel € 7.493.500. Dit waarderingsverschil is niet opgenomen aangezien deze een zeer lange looptijd heeft en contant gemaakt naar nihil tendeert.
- b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De afwijkende afschrijvingstermijnen/-bedragen leiden tot een passieve belastinglatentie.
- c. Afschrijvingen op onroerende goederen in exploitatie
Op een aantal investeringen in onroerende goederen in exploitatie wordt fiscaal een afschrijving toegepast, die leidt tot een passieve belastinglatentie.

De specificatie van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	-25	47
Mutaties in het boekjaar	-10	-22
Boekwaarde 31 december	-35	-25

De latente belastingverplichtingen opgenomen in de balans en de samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en verlies	
	2020	2019	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	-28	-25	-4	-1
Afschrijvingen op OG in exploitatie	-7	0	-11	0
Waarderingsverschil te verkopen woningen	0	0	0	22
Totaal belastingverplichtingen	-35	-25	-15	-22

De nominale waarde van de belastingverplichting ad € 35.000 bedraagt € 38.000. De gehanteerde netto-disconteringsvoet over 2020 bedraagt 2,15%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2020:

	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25%
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Overige MVA ten dienste van de exploitatie	115	85	-30	-7
Onroerend goed ten dienste van de exploitatie	121	0	-121	-28

2.2.2 Overige voorzieningen	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Voorziening loopbaanontwikkeling:</i>		
Saldo 1 januari	8	12
Onttrekkingen	-2	-4
Totaal voorziening loopbaanontwikkeling	6	8

2.3 Langlopende schulden

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
2.3.1 Leningen overheid	241	258
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	43.181	37.882
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	7.061	6.794
Totaal langlopende schulden	50.483	44.933

2.3.1/2 Overheid / kredietinstellingen	Stand per 31-12-2020	Aflossingsverplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	241	17	224	168
Schulden/leningen kredietinstellingen	43.181	3.801	39.380	34.034
Totaal schulden/leningen	43.422	3.818	39.604	34.202

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, zoals hierboven weergegeven, zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2020 exclusief opgelopen rente bedraagt € 54.962.000.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	17	18	19	19
Schulden/leningen kredietinstellingen	4.109	1.692	1.750	1.596
Totaal schulden/leningen	4.126	1.710	1.769	1.615

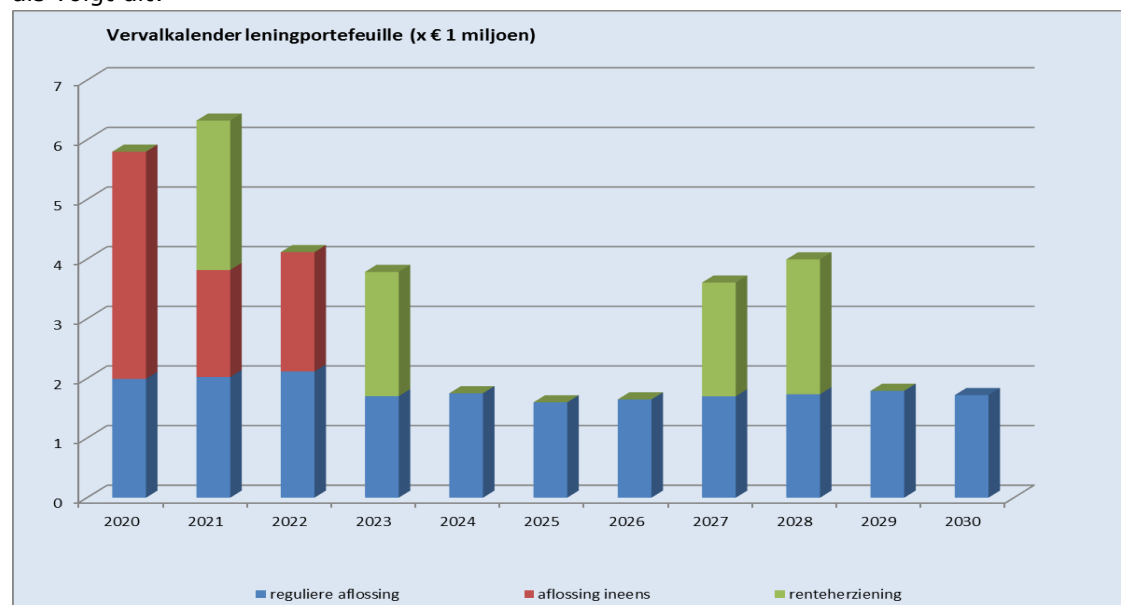
	2020				2019	
	Looptijd < 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Rentevoet	Totaal	Rentevoet
Leningen overheid	90	168	258	3,01	275	3,01
Leningen kredietinstellingen	12.948	34.034	46.982	2,87	43.667	3,57
Totaal leningen inclusief aflossingsverplichtingen	13.038	34.202	47.240	2,87	43.942	3,56

Alle leningen hebben een vast rentepercentage (evenals voorgaand boekjaar).

De mutaties in 2020 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2020, totale schuld	258	37.882	38.140
Nieuwe leningen, aangegaan in 2020	0	9.100	9.100
Aflossingsverplichting vervallend binnen 1 jaar	-17	-3.801	-3.818
Stand per 31 december 2020	241	43.181	43.422

Op basis van de geldende leningcontracten ziet de vervalkalender en daarmee de renterisico's er als volgt uit:



Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting bedragen ultimo 2020 € 3.818.000 (2019: € 5.801.000). Onder de langlopende schulden komen geen achtergestelde schulden voor. De duration van de leningportefeuille bedraagt 7,3 jaar. Van de leningen overheid en leningen kredietinstellingen is voor een schuldrestant per ultimo 2020 van € 46.348.785 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borging verkregen.

2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

Deze post heeft per eind 2020 betrekking op de terugkoopverplichting van 21 onder voorwaarde verkochte woningen (2019: 22 woningen). Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	6.794	6.555
Herwaardering via resultaat	267	238
Stand per 31 december	7.061	6.794

2.4 Kortlopende schulden

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	3.818	5.801
2.4.2 Schulden aan leveranciers	360	319
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	291	228
2.4.4 Overige schulden	136	89
2.4.5 Overlopende passiva	612	685
Totaal kortlopende schulden	5.217	7.122

2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	3.818	5.801

2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Loonbelasting en sociale lasten	24	26
Omzetbelasting	62	130
Vennootschapsbelasting	205	72
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	291	228

2.4.4 Overige schulden

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Nog te verrekenen leveringen en diensten	21	7
Afdracht bedrijfspensioenfonds	15	14
Advieskosten	5	5
Accountantskosten	18	35
Diverse posten	77	28
Totaal overige schulden	136	89

2.4.5 Overlopende passiva	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente	540	605
Vooruitontvangen huren	72	80
Totaal overige schulden	612	685

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo van 3,85% aan te houden over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Brederode Wonen een aangegane obligoverplichting van € 1.784.000 (2019: € 1.642.000). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2025 aangegeven rekening te houden met een heffing voor saneringssteun over 2021 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0 % van de jaarlijkse huursom. Naar verwachting zullen de heffingen de komende jaren zijn:

- 2021 € 116.000
- 2022 € 119.000
- 2023 € 124.000
- 2024 € 128.000

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

In juni 2018 is Brederode Wonen een leasecontract aangegaan voor een leaseauto. De contractduur is 48 maanden. Op jaarbasis bedragen de leasetermijnen in totaal € 8.580 (excl. BTW). Per 31 december 2020 resteren nog 17 maandtermijnen, in totaal € 12.155,00 (excl. BTW).

Financiële instrumenten

Kredietrisico

Voor Brederode Wonen bestaat er een risico inzake de huurdebiteuren. Hiervoor is een voorziening getroffen. Er is een proces in werking om de huurincasso optimaal te beheren.

Liquiditeitsrisico

Het risico dat Brederode Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen, wordt als klein ingeschat. Om aan deze verplichtingen te kunnen voldoen zijn er voldoende liquide middelen aanwezig en is er een rekening-courant faciliteit beschikbaar. De contractuele aflossingen kunnen uit de liquide middelen worden voldaan.

Valutarisico

Brederode Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico

Brederode Wonen loopt renterisico's over rentedragende vorderingen en liquide middelen en over rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Per balansdatum komen geen variabele renteaftspraken op vorderingen, langlopende schulden en kortlopende schulden voor. Er zijn geen renteswapcontracten afgesloten.

IX. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

3.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

3.1.1 Huuropbrengsten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	10.494	10.136
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	431	418
Onzelfstandige overige woongelegenheden DAEB	25	25
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	40	39
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	54	54
	11.044	10.672
Af: huurderiving wegens leegstand	-80	-39
Totaal huuropbrengsten	10.964	10.633

De huur vóór huurderiving is met € 372.000 toegenomen als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2020 tot een bedrag van € 140.000. Voor het verslagjaar 2020 was dit 2,56 % (2019: 1,63 %) voor woningen DAEB en 3,00 % (2019: 2,20 %) voor woningen niet-DAEB;
- verhoging van de huren wegens in exploitatie nemen van nieuwbouw voor € 52.700;
- verhoging van de huren wegens mutaties en na-effecten woningverbeteringen voor € 179.300.

3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	269	254

Betreft de bijdragen van bewoners van 25 complexen voor energielevering en indien van toepassing eveneens voor tuinonderhoud en/of schoonmaak.

3.1.3 Lasten servicecontracten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Uitgaven voor energie, tuinonderhoud en schoonmaak	269	254

Betreft de kosten van bewoners van 25 complexen voor energielevering en indien van toepassing eveneens voor tuinonderhoud en/of schoonmaak. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten van het voorgaande jaar.

3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	671	608

3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	479	486
Planmatig onderhoud	2.855	3.388
Toegerekende organisatiekosten	374	460
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	3.708	4.334

3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Verhuurderheffing	1.849	1.828
Belastingen en lokale heffingen exploitatie bezit	680	685
Verzekeringen exploitatie bezit	43	41
Overige directe exploitatiekosten	17	52
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.589	2.606

Jaarlijks wordt de verhuurderheffing geheven. De afdracht over 2020 is gebaseerd op een heffingspercentage van 0,562 % (2019: 0,561 %) over de WOZ-waarde van € 353.317.000 (2019: € 327.828.000) van de DAEB wooneenheden. Op de heffing over 2020 is een bedrag ad € 137.000 wegens RVV (Regeling Vermindering Verhuurderheffing Verduurzaming) in mindering gebracht.

3.2 Verkoop vastgoedportefeuille

3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
3.2.1 Opbrengst verkoop één teruggekochte VOV woning	536	0
3.2.1 Ontvangst uit het anti-speculatiebeding	8	0
3.2.1 Kostprijs aankoop één VOV woning	-405	0
3.2.1 Winst uit verkoop één teruggekochte VOV woning	139	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	-5
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	134	-5

Er zijn in 2020 (en 2019) geen woningen verkocht uit DAEB vastgoed in exploitatie en eveneens niet uit niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

3.3 Waardeverandering vastgoedportefeuille

3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	-101	0
Dotatie aan voorziening onrendabele investering (nieuwbouwproject)	-2	-641
	-103	-641

3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	10.331	20.046
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.028	570
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.359	20.615

3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	624	457
Waardeverandering terugkoopverplichtingen vastgoed VOV	-624	-457
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	0	0

3.4 Overige activiteiten

3.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Dienstverlening aan derden	3	3
Vergoeding serviceabonnements (inzake klein onderhoud)	73	73
Contributies leden	17	16
Overige opbrengsten	8	4
Totaal opbrengsten overige activiteiten	101	96

De contributies voor het lidmaatschap (vrijwillig) van Brederode Wonen zijn € 24 per jaar. De overige bedrijfsopbrengsten zijn recognitiecontracten en overige posten.

3.4.2 Kosten overige activiteiten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten uit hoofde van serviceabonnements	95	93
Toegerekende organisatiekosten	19	20
Totaal kosten overige activiteiten	114	113

3.5 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
a. Lonen en salarissen	764	733
b. Sociale lasten	155	156
c. Pensioenlasten	126	116
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.045	1.005

Het gemiddeld aantal bij Brederode Wonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
	Fte	Fte
Exploitatie vastgoedportefeuille	7,9	8,8
Nieuwbouw	0,7	0,0
Verkoop uit vastgoedportefeuille	0,0	0,0
Overige activiteiten	0,1	0,2
Leefbaarheid	0,5	0,5
Overhead/algemeen	2,7	2,7
Totaal	12,0	12,2

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Brederode Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de

ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt 109,3 % ultimo 2020 (31-12-2019: 113,2%). De vereiste dekkingsgraad is 126,0 %. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW dient jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder in waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

3.6 Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	11	12
Personeelskosten	261	247
Bestuurs- en toezichtkosten	54	59
Huisvestingskosten	10	10
Algemene kosten	115	112
Totaal overige organisatiekosten	451	439

3.7 Leefbaarheid

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten leefbaarheid	24	25
Toegerekende organisatiekosten	58	65
	82	90

Honoraria accountantsorganisaties

Onderstaande honoraria betreffen werkzaamheden die bij Brederode Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 WTA, Wet Toezicht Accountantsorganisaties. Onderstaande bedragen zijn ten laste van het resultaat gebracht:

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Jaarrekeningcontrole en overige assurance betreffend boekjaar	61	0
Jaarrekeningcontrole en overige assurance vorig boekjaar	1	58
Totaal	62	58

3.8 Financiële baten en lasten

3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Rente op rekening-courant banken	4	3

3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Rente leningen overheid	8	9
Rente leningen kredietinstellingen	1.336	1.524
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.344	1.533

3.9 Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Onder andere kan het gaan om het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Brederode Wonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2016 definitief geregeld (conform de aangifte).

3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Latentie afschrijving OG in exploitatie	-11	-7
Latentie waarderingsverschil te verkopen woningen	0	23
Overige latenties	-4	-2
Totaal mutatie belastinglatenties	-15	14
Acute vennootschapsbelasting 2020	-433	0
Acute vennootschapsbelasting 2019	0	-224
Acute vennootschapsbelasting 2018	213	-3
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsvoering	-235	-213

De belastbare winst over 2020 bedraagt € 1.801.760. Hierover is € 433.440 vennootschapsbelasting verschuldigd. Er zijn geen compensabele verliezen.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De fiscale winst wijkt af van de commerciële winst. De belangrijkste verschillen betreffen de waardering van de woningen en de interpretatie van het begrip onderhoud. Hierna is een overzicht opgenomen van de aansluiting tussen het commerciële resultaat voor belastingen en het (voorlopige) fiscale resultaat.

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	13.500	20.979
<i>Correctie in verband met:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-11.359	-20.615
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2	641
Fiscaal lager verkoopresultaat	-36	0
Fiscale afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	14	30
Fiscaal hoger onderhoud	-618	-570
Fiscaal hogere kosten	-33	-43
Fiscale activering rente op projecten in ontwikkeling	16	0
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	327	528
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16	0
Gemengde kosten	5	5
Overige kleine posten	0	-10
Belastbaar bedrag	1.802	945

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 16,5 % over de eerste schijf van € 200.000 en over het meerdere boven € 200.000 is het tarief 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde het belastingbedrag in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,74 % (2019: 1,02 %).

X. TOELICHTING OP HET KASTROOMOVERZICHT

Toelichting op kasstromen

Uitsluitend ontvangsten van en betalingen met geldmiddelen worden weergegeven in het kasstroomoverzicht. In het overzicht wordt een onderscheid gemaakt tussen kasstromen volgend uit operationele activiteiten, (des)investeringsactiviteiten en financieringsactiviteiten. De presentatie is overeenkomstig hetgeen is vastgelegd in bijlage 3 van de op 16 december 2016 gepubliceerde Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Samenstelling geldmiddelen

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Liquide middelen op 1 januari	2.084	1.921
Mutatie volgend uit:		
- operationele activiteiten	1.939	890
- (des)investeringsactiviteiten	-4.666	-2.187
- financieringsactiviteiten	3.299	1.460
Liquide middelen op 31 december	2.656	2.084

Alle aanwezige geldmiddelen zijn vrij beschikbaar.

XI. OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)leden van de Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Brederode Wonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties.

Bestuurder

De beloning van de bestuurder omvat het salaris inclusief vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, het werkgeversdeel pensioen, het werkgeversdeel VPL en de fiscale bijtelling van een auto van de zaak minus de eigen bijdrage van de auto van de zaak. De bestuurder is in 2020 over het gehele jaar in dienst (in 2019 eveneens het gehele jaar in dienst).

Vanwege de grootte van de corporatie (Brederode Wonen valt met 1.645 verhuureenheden in de categorie van 1.501 tot 2.500 woningen) en het aantal inwoners van de grootste gemeente (Velsen > 67.000 inwoners: in te delen in de categorie van 60.001 tot 100.000 inwoners) waarin minimaal 20% van de verhuureenheden in eigendom of beheer zijn, valt het bezoldigingsmaximum in categorie D. De hieraan verbonden maximale WNT-bezoldiging bedraagt € 127.000 (over 2019 bedroeg het maximum € 123.000).

Het totaal van de bezoldiging van de bestuurder over 2020 bedraagt € 126.875. Resumerend zijn het salaris en de secundaire arbeidsvoorwaarden over 2020 onder het bezoldigingsmaximum van de WNT gebleven.

De opbouw van de bezoldiging van de bestuurder in euro's is als volgt:

	2020	2019
Naam	P.H. Vreke	
Functie	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Beloning	€ 106.429	€ 103.452
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	20.446	19.516
Totaal bezoldiging	126.875	122.968
Toepasselijk WNT-maximum	127.000	123.000

Uit bovenstaande blijkt dat zowel in 2020 als in 2019 de maximale WNT norm niet wordt overschreden.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en voormalige leden van de Raad van Commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 34.400 (2019: € 33.200) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

		2020			2019	
		Periode	Beloning	WNT-max	Periode	beloning
Voorzitter	F.W. Mulder	1/1 - 31/12	€ 14.700	€ 14.700	1/1 - 31/12	€ 14.200
Lid	W. Aardenburg	1/1 - 31/12	9.850	9.850	1/1 - 31/12	9.500
Lid	M. Kwaak	1/1 - 31/12	9.850	9.850	1/1 - 31/12	9.500
Totaal			34.400			33.200

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft geadviseerd, dat de maximale vergoeding die een lid van een Raad van Toezicht van een woningcorporatie mag ontvangen, volgens de WNT 10% van de maximale bezoldiging van de bestuurder bedraagt. Voor de voorzitter geldt als maximum 15% van de maximale bezoldiging van de bestuurder. In het geval van de Raad van Toezicht van Brederode Wonen betekent dit dus een maximum toegestane vergoeding per jaar van € 9.850,- voor de leden en maximaal € 14.700,- per jaar voor de voorzitter. Deze normen van de VTW worden niet overschreden.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Brederode Wonen aan de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen verstrekt.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 en 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

XII. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen na balansdatum die van dusdanig belang zijn dat het niet toelichten hiervan de oordeelsvorming van de gebruiker kan beïnvloeden dienen te worden vermeld in het jaarverslag.

Sinds maart 2020 heeft de hele wereld te maken met de situatie rondom het coronavirus. Dit heeft niet alleen grote gevolgen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties, voor zover het zich nu laat aanzien, beperkt van omvang en is er geen sprake van discontinuïteit.

Ten tijde van het vaststellen van de jaarstukken zijn er geen verdere belangrijke gebeurtenissen na balansdatum te melden welke het gepresenteerd inzicht over 2020 beïnvloeden.

XIII. AFZONDERLIJKE OVERZICHTEN

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelasten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Brederode Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke winst- en verlierekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel) uit verhuur van niet-DAEB woningen, parkeergelegenheden en bergingen.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke overzichten zijn:

- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten is een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen eenheden.
- Voor het gescheiden kasstroomoverzicht is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekening.

Winst- en verliesrekening over 2020 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.480	484
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	266	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-266	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-652	-19
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.675	-33
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.560	-29
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.593	403
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	139
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	-5
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	0	134
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.331	1.028
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.228	1.028
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	98	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-111	-3
Overige activiteiten	-13	0
Overige organisatiekosten	-438	-13
Leefbaarheid	-82	0
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.344	0
Saldo financiële baten en lasten	-1.340	-0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.948	1.552
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-121	-114
RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.827	1.438

Winst- en verliesrekening over 2020 DAEB

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.480	10.166
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	266	251
3.1.3 Lasten servicecontracten	-266	-251
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-652	-591
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.675	-4.206
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.560	-2.577
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.593	2.792
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103	-641
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.331	20.045
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.228	19.404
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	98	93
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-111	-110
Overige activiteiten	-13	-16
Overige organisatiekosten	-438	-427
Leefbaarheid	-82	-90
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	3
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.344	-1.533
Saldo financiële baten en lasten	-1.340	-1.529
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.948	20.134
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-121	-154
RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.827	19.980

Winst- en verliesrekening over 2020 niet-DAEB

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	484	468
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	3	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-3	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19	-17
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-33	-128
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29	-29
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	403	294
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	139	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	-5
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	134	-5
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.028	570
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.028	570
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	3	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-3	-3
Overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-13	-12
Leefbaarheid	0	0
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	-0	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.552	845
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-114	-59
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.438	786

Kasstroombegroting over 2020 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.412	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	430
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	40	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	54
Vergoedingen	280	3
Overige bedrijfsontvangsten	5	0
Renteontvangsten	4	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>10.766</i>	<i>487</i>
Lonen en salarissen	742	22
Sociale lasten	153	4
Pensioenlasten	121	4
Onderhoudsuitgaven	3.339	22
Overige bedrijfsuitgaven	1.522	47
Rente-uitgaven	1.409	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	1.849	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24	0
Vennootschapsbelasting	29	27
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.188</i>	<i>126</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.578	361
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	545
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>545</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.737	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	963	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	5
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	404	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investeringsoverig DAEB	102	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>5.206</i>	<i>5</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-5.206	540
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	9.100	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	-5.397	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-404	0
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.299	0
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	-329	901

Kasstroomoverzicht over 2020 DAEB

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.412	10.110
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	0
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	25
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	40	39
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Vergoedingen	280	218
Overige bedrijfsontvangsten	5	1
Renteontvangsten	4	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>10.766</i>	<i>10.397</i>
Lonen en salarissen	742	712
Sociale lasten	153	149
Pensioenlasten	121	99
Onderhoudsuitgaven	3.339	3.616
Overige bedrijfsuitgaven	1.522	1.569
Rente-uitgaven	1.409	1.602
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	1.849	1.828
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24	25
Vennootschapsbelasting	29	135
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.188</i>	<i>9.735</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.578	662
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.737	714
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	963	1146
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	404	211
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	102	65
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>5.206</i>	<i>2.136</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-5.206	-2.136
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	9.100	7.100
Aflossing geborgde leningen DAEB	-5.397	-5.261
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-404	-379
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.299	1.460
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	-329	-15

Kasstroomoverzicht over 2020 niet-DAEB

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	430	415
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	54	53
Vergoedingen	3	3
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	487	471
Lonen en salarissen	22	21
Sociale lasten	4	4
Pensioenlasten	4	3
Onderhoudsuitgaven	22	115
Overige bedrijfsuitgaven	47	47
Rente-uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	27	52
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	126	242
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	361	229
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	545	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	545	0
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	5	51
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	0	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	5	51
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	540	-51
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	0	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	0	0
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	901	178

XIV. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

De jaarrekening van Brederode Wonen is vastgesteld door het bestuur op 10 mei 2021.

ir. P.H. Vreke
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 10 mei 2021.

drs. F.W. Mulder RA, voorzitter

mr. drs. W. Aardenburg, lid

drs. M.A.C. Kwaak, lid

XV. OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Brederode Wonen zijn geen specifieke bepalingen opgenomen aangaande de bestemming van het resultaat. Wel is in de statuten opgenomen dat de vereniging zich ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring over 2020 van de onafhankelijke accountant is op de hierna volgende pagina's opgenomen.