



Brederode  
wonen  
Thuis in goed wonen

# VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2019

Brederode Wonen



# INHOUD

Voorwoord .....	5
1. Wat wij doen, voor wie en waarom .....	6
1.1 Onze doelgroep .....	6
2. Ontwikkelingen.....	7
2.1 Externe ontwikkelingen .....	7
2.2 Interne ontwikkelingen .....	8
3. Verhuur, verkoop en woonruimteverdeling .....	10
3.1 De principes van ons huurbeleid .....	10
3.2 Woningtoewijzingen .....	12
3.3 (Markt)ontwikkelingen.....	14
3.4 Woningbezit en verkoop .....	15
4. Onze woningen.....	16
4.1 De woning naar wens .....	16
4.2 Duurzaamheid .....	16
4.3 Strategie en beleid.....	17
4.4 Uitvoering onderhoud .....	19
4.5 De kosten van onderhoud .....	20
5. Ontwikkeling nieuwbouw en herstructurering .....	21
5.1 Ontwikkelvisie .....	21
5.2 Ontwikkelkansen en -(on)mogelijkheden .....	21
5.3 Sloop/nieuwbouw .....	21
6. Wonen en Zorg.....	23
7. Dienstverlening en communicatie.....	24
7.1 Communicatie en maatwerk .....	24
7.2 Huurders informeren .....	24
7.3 Kwaliteit van dienstverlening .....	25
8. Leefbaarheid en maatschappij .....	26
8.1 Algemeen .....	26
8.2 Teamwerk.....	27
9. Relatie met huurders en bewoners .....	28
9.1 Huurdersvereniging.....	28
9.2 Bewonersparticipatie .....	28
9.3 Klachtenafhandeling .....	28
10. Organisatie, netwerk en samenwerking .....	30
10.1 Een vereniging met leden .....	30

10.2	Bestuur .....	30
10.3	Raad van Commissarissen .....	31
10.4	Werkorganisatie .....	31
10.5	Organigram.....	32
10.6	Belanghebbenden .....	32
10.7	Prestatieafspraken .....	33
10.8	Lidmaatschappen, netwerken en samenwerkingen .....	33
11.	Het waarborgen van financiële continuïteit .....	36
11.1	Financiële continuïteit.....	36
11.2	Verlicht regime .....	36
11.3	Waardering vastgoed .....	37
11.4	Resultaat .....	40
11.5	Kasstromen.....	41
11.6	Financieel management .....	42
12.	Governance.....	44
12.1	De 5 principes .....	44
13.	Interne risicobeheersing- en controlesystemen .....	46
13.1	Aandachtsgebieden .....	46
13.2	Identificatie van risico's .....	48
	De nabije toekomst; een vooruitblik .....	52
	Verklaring van het bestuur .....	53
	<b>JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN .....</b>	<b>54</b>
	Inhoud Jaarrekening .....	63
I.	Balans per 31 december 2019 .....	64
II.	Winst- en verliesrekening over 2019 .....	66
III.	Kasstroomoverzicht over 2019 .....	67
IV.	Algemene grondslagen .....	68
V.	Grondslagen voor de balans .....	71
VI.	Grondslagen voor de resultaatbepaling .....	78
VII.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	82
VIII.	Toelichting op de balans .....	83
IX.	Toelichting op de winst- en verliesrekening .....	100
X.	Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	106
XI.	Overige toelichtingen .....	107
XII.	Gebeurtenissen na balansdatum .....	109
XIII.	Afzonderlijke overzichten.....	110
XIV.	Ondertekening van de jaarrekening .....	117

XV. Overige gegevens .....	118
----------------------------	-----

## VOORWOORD

Ook dit jaar leggen we in het volkshuisvestingsverslag verantwoording af over onze geplande en uitgevoerde activiteiten in het afgelopen jaar. Een jaar waarin de volkshuisvestelijke opgave in onze regio onveranderd groot was. Het woningtekort en in het bijzonder het tekort aan sociale huurwoningen blijft fors. Zeker in de gemeente Bloemendaal is sprake van lange wachttijden. Daarbij komt dat in deze gemeente weinig gelegenheid en draagvlak bestaat voor het realiseren van nieuwe woningen.

Op eigen grond benutten we nu de mogelijkheid om de voorraad sociale huurwoningen toch uit te breiden. Aan de rand van Vogelenzang beschikte Brederode Wonen over een klein complex, gebouwd net na de oorlog, bestaande uit 9 eengezinswoningen. Uit onderzoek dat voortvloeide uit het Strategisch Voorraadbeleid, bleek dat het een onevenredig grote investering zou vergen om deze woningen naar een hedendaagse bouw- en woontechnische kwaliteit te brengen. Ook het aansluiten bij de duurzaamheidseisen die nu gelden, bleek voor deze woningen een onhaalbare opgave. Uiteindelijk moest geconcludeerd worden dat slopen van deze woningen de beste optie was. Vervolgens zijn de mogelijkheden van de door de sloop vrijkomende locatie onderzocht en hebben we uiteindelijk plannen gemaakt voor het realiseren van 21 levensloopbestendige en duurzame appartementen op deze plek.

Na een grondige voorbereiding en planvorming, waarbij we niet alleen met de bewoners maar ook met de omwonenden in gesprek zijn gegaan, konden we eind 2019 starten met de bouw van ons project "de Witte Hond". Drie terugkerende bewoners legden tijdens een feestelijke bijeenkomst letterlijk de basis voor de nieuwe woningen in de vorm van vers beton.

Naast deze bescheiden rol in de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen in de regio, hebben we ons in het verslagjaar gericht op het klantvriendelijk en efficiënt beheren van onze woningen. Om dat goed te kunnen doen, werkten we samen met een brede groep partners. Uit de dit jaar uitgevoerde visitatie is gebleken dat onze stakeholders de samenwerking met ons positief waarderen en dat onze klanten de wijze waarop wij hen benaderen op prijs stellen. Zoals ons ondernemingsplan zegt, zijn we graag "duurzaam dichtbij". Die ambitie is ook dit jaar, dankzij de inzet van alle medewerkers, waargemaakt.

februari 2020  
Paul Vreke

# 1. WAT WIJ DOEN, VOOR WIE EN WAAROM

Brederode Wonen is een maatschappelijke onderneming die als doel heeft om diegenen die niet of moeilijk zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien, een passende woning te bieden. Het gaat ons daarbij niet alleen om een woning die technisch in orde is. Wij willen goede woningen bieden, passend bij de bewoners en hun woonbehoeften, in een veilige leefomgeving waar het prettig wonen is.

**Sociaal, Duurzaam, Dichtbij, Betrouwbaar** zijn onze kernwaarden. Deze waarden vormen voor ons de norm waaraan wij onszelf, ons handelen en onze plannen voortdurend toetsen.

## 1.1 ONZE DOELGROEP

Onze doelgroep bestaat in principe uit mensen met lagere inkomens (huishoudinkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019)).

### 1.1.1 Ons werkgebied

Wij werken in de gemeenten Bloemendaal en Velsen, waarbij de aandacht voor een goed woon- en leefklimaat centraal staat. Wij opereren bewust lokaal op het niveau van woonkernen omdat wij – juist als kleine corporatie – hierdoor goed op de hoogte kunnen zijn van wat er speelt in de omgeving en wij op deze wijze bovendien het maatwerk kunnen leveren waar wij naar streven. Dit geldt zowel op bouwtechnisch als op het maatschappelijke vlak. Een goede samenwerking met lokale partners is daarbij onontbeerlijk.

### 1.1.2 Speerpunten

In ons volkshuisvestingsverslag en jaarverslag verantwoorden wij de mate waarin en de wijze waarop wij in 2019 invulling hebben gegeven aan de doelen van ons Jaarplan 2019. Het Jaarplan is gebaseerd op ons ondernemingsplan 'Duurzaam dichtbij', geldend tot en met 2023.

Gestuurd door zowel (maatschappelijke) ontwikkelingen als de input van stakeholders en passend binnen onze missie en visie, richten wij ons op 5 speerpunten om ons streven van Duurzaam dichtbij waar te kunnen maken.

Het gaat ons erom dat:

1. betaalbaar wonen mogelijk blijft in de gemeenten Bloemendaal en Velsen;
2. we de betrouwbare, sociale corporatie zijn die dicht bij huurders, woningzoekenden en partners staat;
3. het beheer dat wij voeren, zowel qua dienstverlening als in technische zin, van hoge kwaliteit is;
4. duurzaamheid een realistische plaats inneemt in de ambities;
5. en dat de organisatie blijvend financieel en inhoudelijk in staat is om de ambities te realiseren.

## 2. ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de externe en interne ontwikkelingen die in het jaar 2019 voor ons en onze huurders van belang zijn geweest.

### 2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

#### 2.1.1 Landelijk

##### **Leefbaarheid**

In de landelijke media wordt steeds vaker bericht dat er door de extramuralisering, voortkomend uit landelijke wetgeving, een duidelijke toename van het aantal verwarde personen dat buiten de maatschappelijke instellingen – dus in de reguliere maatschappij – woont, al dan niet met enige begeleiding of toezicht. Dit is voor deze personen zelf vaak een ingewikkelde situatie. Bovendien resulteert dit in de praktijk tot een aanzienlijke toename van overlast voor de omwonenden. De meeste mensen die uit een maatschappelijke instelling komen, wonen daarna in een sociale huurwoning. En hoewel wij hierin samenwerken met andere instanties, merken wij dat het probleem ook in ons werkgebied groter wordt en de druk op het sociaal beheer toeneemt. Meer hierover leest u in hoofdstuk 8.

#### 2.1.2 Branchebreed

##### **Benchmark**

In 2019 heeft brancheorganisatie Aedes voor het zesde achtereenvolgende jaar een branchebrede benchmark gehouden. Het is voor corporaties een hulpinstrument om hun prestaties te meten, te vergelijken en te verbeteren. Voor Brederode Wonen laat de Benchmark, waarmee wij de gelegenheid hebben ons te spiegelen aan onze collega's, het volgende resultaat zien:

<b>Prestatieveld</b>	<b>Score</b>	<b>Deelgebieden</b>	
Huurdersoordeel	B	Nieuwe huurders	A
		Huurders met reparatieverzoek	B
		Vertrokken huurders	A
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	C	Beschikbaarheid	C
		Betaalbaarheid	B
		Huisvesten doelgroepen	C
Bedrijfslasten	A	Instandhoudingskostenindex	B
Onderhoud en Verbetering		Ervaren woningkwaliteitsindex	A

Er is dus zeker ruimte voor verbetering. Dit wordt opgepakt binnen de werkorganisatie. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de de scores uiteraard afhankelijk zijn van de resultaten van onze collega-corporaties en dat de verschillen in scores – met name op het gebied van de beschikbaarheid en betaalbaarheid - ook deels te verklaren zijn door ons relatief oude bezit, ons relatief geringe percentage portiekwoningen en onze hoge WOZ-waardes. Ook de beperkte (fysieke) mogelijkheden om de voorraad uit te breiden zijn van invloed op de score.



### **Bezwaar verhuurdersheffing**

Brederode Wonen heeft als een van de 180 corporaties deelgenomen aan de branchebrede actie om formeel bezwaar te maken tegen de aanslag verhuurdersheffing 2019. De Belastingdienst oordeelde dat de corporatie ontvankelijk was in haar bezwaar, maar heeft het bezwaar zelf ongegrond verklaard. Toch is deelname aan deze actie niet zinloos geweest. Het voornaamste doel is immers bereikt: de corporaties hebben de politiek nogmaals expliciet kenbaar gemaakt dat door de heffing afgeroomde middelen verdwijnen in de algemene middelen en derhalve niet volkshuisvestelijk worden besteed. Dit is strijdig met de (Woning)wettelijke verplichting om corporatiemiddelen uitsluitend ten behoeve van de volkshuisvesting in te zetten.

## **2.1.3 Regionaal**

### **Overname corporatiebezit Zandvoort**

Collega-corporatie De Key heeft aangegeven te zoeken naar een partij die het Zandvoorst bezit van hen wil overnemen. Brederode Wonen heeft, evenals Pré Wonen en Elan, interesse getoond en is tot in een laat stadium betrokken gebleven. Uiteindelijk heeft Brederode Wonen op basis van de gegevens over het bezit, de voorwaarden voor overname en de vraagprijs besloten niet verder mee te dingen naar de gunning van (een deel van) het bezit. Gelet op de verhouding tussen onze omvang en het aantal over te nemen woningen, zou overname voor ons naar schatting een te groot risico met zich meebrengen.

## **2.1.4 Lokaal**

### **Velsen**

De gemeente Velsen is al enige tijd bezig met het actualiseren van de woonvisie. Dit moet uiteindelijk leiden tot een Woonvisie 2040. Evenals andere belanghebbenden hebben wij tijdens verschillende bijeenkomsten meegedacht over onderwerpen als 'Bouwen voor de regio', 'Huisvesting van kwetsbare doelgroepen', 'Betaalbaarheid versus kwaliteit' en 'Handvatten voor de energietransitie'. Ook middels schriftelijke feedback hebben wij onze bijdrage geleverd.

### **Bloemendaal**

De roerige tijden politiek Bloemendaal zijn nog niet voorbij. Ook in 2019 is het bestuurlijk, maar vooral binnen de gemeenteraad, onrustig gebleven. Het is evident dat dit niet bijdraagt aan voortvarend handelen, zeker niet wat eventuele nieuwbouw – permanent of tijdelijk – betreft.

## **2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN**

### **2.2.1 Visitatie**

Bij Brederode Wonen is in 2019 door Cognitum een zogenoemde maatschappelijke visitatie uitgevoerd. Hoewel de gewijzigde methodiek de vergelijking met de vorige visitatie lastig maakt, kan worden vastgesteld dat Brederode Wonen flinke stappen vooruit heeft gezet. De uitkomsten van dit onderzoek zijn overwegend positief, zowel wat betreft het oordeel van de visitatiecommissie als dat van onze belanghebbenden die in dit kader naar hun mening over ons en ons functioneren zijn gevraagd. De commissie schrijft: "Brederode Wonen zorgt goed voor haar woningen en huurders, is stevig verankerd in het werkgebied en is sterk verbonden met haar netwerkpartners." Brederode Wonen scoort ook uitgedrukt in cijfers op alle onderdelen ruim voldoende.

Onderdeel	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities	7
Presteren volgens belanghebbenden	7,7
Presteren naar vermogen	7
Governance	6,8

De aandachts- en verbeterpunten die de visitatiecommissie in de conclusie van het eindrapport heeft geformuleerd betreffen onder meer de rechtsvorm van de corporatie, de mogelijkheden van co-creatie en het kiezen van realistische doelen in prestatieafspraken die binnen de invloedssfeer van de corporatie liggen.

### 2.2.2 Herijking strategisch voorraadbeleid

Na een periode van evaluatie en afstemming met het nieuwe ondernemingsplan is in 2019 het strategisch voorraadbeleid (SVB) van de corporatie herijkt. Een beleid dat bestaat uit:

- de portefeuillestrategie, waarin demografische en economische ontwikkelingen tegen het licht worden gehouden,
- de kern van het SVB, waarin we de ontwikkelingen en onze beleidskeuzes vertalen naar de eisen die dit stelt aan onze woningvoorraad en
- het complexenoverzicht, waarin we per complex aangeven welke strategie gehanteerd wordt.

Meer hierover leest u in hoofdstuk 4.3.

## 3. VERHUUR, VERKOOP EN WOONRUIMTEVERDELING

De hoofdtaak van de corporatie is het creëren en handhaven van goede en betaalbare woningen voor mensen met een huishoudinkomen lager dan € 38.035. Daarnaast komen wij met (beperkte) verhuur in de vrije sector tegemoet aan de behoeften van de (lage) middeninkomens.

### 3.1 DE PRINCIPES VAN ONS HUURBELEID

#### 3.1.1 Uitgangspunten en huurverhoging

Ieder jaar stelt Brederode Wonen een nieuw huurbeleid vast. Wij hanteren bij het bepalen van het huurbeleid de volgende uitgangspunten:

- de huurprijs moet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning;
- er blijven voldoende woningen binnen het bereik van de primaire doelgroep;
- de financiële situatie van de corporatie blijft gezond.

Van 2013 t/m 2016 heeft Brederode Wonen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen aan huurders met een inkomen boven de € 35.739 (peildatum 2016).

In 2017, 2018 en 2019 heeft Brederode Wonen ervoor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer te vragen. Daar hadden we verschillende redenen voor:

1. In 2016 waren er volgens de wet drie inkomensgroepen, maar vanaf 2017 werden er nog maar 2 inkomensgroepen benoemd: boven en onder de € 39.874 (€ 42.436 prijspeil 2019). Een deel van de mensen zou dan een fors hogere huurverhoging krijgen, terwijl hun inkomen net boven de € 42.000,- zit.
2. Gepensioneerden en gezinnen vanaf 4 personen worden buitengesloten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Naar schatting kan slechts 10% van onze huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Omdat de verhoging van de totale huursom gemaximeerd is, heeft het toepassen van een inkomensafhankelijke verhoging alleen een marginale verschuiving tot gevolg, terwijl het wel veel extra werk met zich mee zou brengen.
3. Bij inkomensafhankelijke huurverhoging zouden we de prijs/kwaliteitsverhouding los laten.

Door het Rijk is in 2017 de huursom geïntroduceerd: de huursom is het bedrag van alle huurverhogingen in het jaar bij elkaar van de sociale huurwoningen van een corporatie. De datum van de jaarlijkse huurverhoging is op 1 juli gebleven, maar de huursombenadering gaat in per 1 januari van het jaar. Ook in 2019 hadden we te maken met de huursom.

Samen met de Huurdersvereniging hebben we scenario's besproken en gekozen voor deze percentages:

Woningen met een streefhuur tot 55%	<b>2,2%</b>	(inclusief inflatie)
Woningen met een streefhuur van 55%-75%	<b>1,6%</b>	(inflatie)
Woningen met een streefhuur boven 75%	<b>1,4%</b>	(onder inflatie)

Dit leverde een gemiddelde huurverhoging op van 1,58%

#### **Bezwaar**

In 2019 heeft er geen huurder bij de Huurcommissie bezwaar gemaakt tegen de aangezegde huurverhoging.

### 3.1.2 Huurmatiging

#### **Lagere inkomens**

Bij de jaarlijkse huurverhoging 2019 zijn de huren gedifferentieerd toegepast met de percentages 2,2%, 1,6% en 1,4% (afhankelijk van de streefhuur). We hebben geen inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd.

#### **Maatwerk voor senioren**

Brederode Wonen biedt – onder voorwaarden - huurmatiging aan aan senioren die bereid zijn te verhuizen van een voor een gezin geschikte woning naar een meer passende woning maar dan te maken zouden krijgen met een grote huursprong. Hier is in 2019 geen gebruik van gemaakt. Met deze maatregel hopen we de doorstroming te bevorderen.

### 3.1.3 Huurachterstanden

Het voorkomen van huurachterstanden is al jaren een specifiek aandachtspunt. Er is, ook in 2019, dan ook voortdurend gemonitord en we hanteren een strikt preventief en actief incassobeleid, waarbij de huurders met een achterstand snel worden benaderd - eventueel door middel van huisbezoeken - en zo nodig begeleid richting maatschappelijk werk en/of schuldhulpverlening. De kans dat huurachterstanden te groot worden om nog terug te kunnen betalen, wordt daarmee verkleind. Vanuit sociaal oogpunt verlenen wij – als dat in het individuele geval echt de beste oplossing is - onze medewerking aan Schuldsanering.

Het geplande onderzoek naar woonlastenbeperking is nog niet uitgevoerd, maar in de praktijk wordt er al wel aan woonlastenbeperking gewerkt. Zo beperken wij zoveel mogelijk de huurverhoging, informeren wij huurders over wat zij zelf kunnen doen om energiekosten te besparen en voeren we overleg met de gemeente over mogelijke beperking van gemeentelijke heffingen.

In de gemeente Velsen bestaat het project "Preventie Schuldhulpverlening". Het doel hiervan is om mensen die in een schuldenpiraal dreigen te raken in een zo vroeg mogelijk stadium steun te bieden. Er wordt samengewerkt met de afdeling Sociale Zaken, Welzijn en Sport van de gemeente. In 2019 heeft Brederode hier geen gebruik van gemaakt.

In de gemeente Bloemendaal bestaat het project "Preventie Huisuitzettingen". Brederode Wonen is nauw betrokken geweest bij de opzet hiervan. Het is een samenwerking van Ouderenadviseurs, Kontext (Maatschappelijk Werk), gemeente en corporaties om mensen met financiële problemen te begeleiden naar de juiste instanties. In 2019 zijn 8 huurders hiernaar doorverwezen. Twee huurders hebben geen gebruik gemaakt van het aanbod, voor 5 huurders hebben wij helaas de deurwaarder moeten inschakelen en 1 huurder is naar schuldhulpverlening begeleid.

#### **Hoogte achterstanden en oninbaarheid**

Ultimo 2019 bedraagt de totale huurachterstand € 31.727 Dit is 0,30 % van de bruto jaarhuur over 2019.

De over 2019 afgeboekte huurachterstanden van huurders die een beroep hebben gedaan op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen bedragen afgerond € 6.605. Ultimo december 2019 bedraagt de vermoedelijke oninbaarheid door langslappende achterstanden € 5.000. De kans op invordering van deze bedragen is praktisch nihil. Deze huurachterstanden zijn in een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen.

## Huisuitzetting

Wij doen al het mogelijke om huisuitzetting te voorkomen. In 2019 zijn er 3 vonnissen uitgesproken. Alle drie niet als gevolg van huurachterstand, maar op basis van overlast. Van deze vonnissen wordt er 1 uitgevoerd; de ontruiming is voorzien in januari 2020.

### 3.1.4 Woonfraude

Om een zo eerlijk mogelijke verdeling van de toch al zo schaarse sociale woningvoorraad te garanderen, zet Brederode Wonen zich actief in om woonfraude te bestrijden. Dit doen wij onder andere door huurders – via website en bewonersblad - op te roepen om vermoedens van woonfraude – persoonlijk of anoniem - te melden. In het verslagjaar zijn er vier meldingen binnengekomen, waarvan bij 3 woningen geen constatering van woonfraude kon worden gedaan. Bij één woning liep aan einde van het verslagjaar het onderzoek nog.

## 3.2 WONINGTOEWIJZINGEN

### 3.2.1 Algemeen

Over het verslagjaar kan aannemelijk worden gemaakt dat het beleid van toewijzen en verhuren van het woningbezit van de vereniging voldoet aan de betreffende onderdelen van de Woningwet. Ook kan worden gesteld dat het toewijzingsbeleid van de vereniging in overeenstemming met de doelstelling is gerealiseerd.

Voor de gemeente Velsen vormden in het verslagjaar de Huisvestingsverordening 2015 en de aanpassingen in 2017 de basis voor de woonruimteverdeling. Bloemendaal werkt per 1 januari 2016 met de nieuwe Huisvestingsverordening.

De bedragen die zijn gehanteerd bij de definities van inkomens- en huurgrenzen zoals opgenomen in de Wet op de Huurtoeslag voor het verslagjaar 2019:

<u>Doelgroepgrenzen:</u>	<u>Jan-dec 2019</u>	<u>Huurprijsgrenzen 2019:</u>	<u>In €</u>
• eenpersoons jonger dan 65 jaar	€ 22.700	1. Kwaliteitskortingsgrens	424,44
• meerpersoons jonger dan 65 jaar	€ 30.825	2. Laagste	607,46
• eenpersoons 65 jaar of ouder	€ 22.675	aftoppingsgrens	651,03
• meerpersoons 65 jaar of ouder	€ 30.800	3. Hoogste aftoppingsgrens	720,42
		4. Maximale huurprijsgrens	

Gedurende het jaar 2019 werden bij de toewijzing de volgende inkomenseisen gehanteerd:

- Woningzoekenden met een gezamenlijk bruto jaarinkomen tot de aftoppingsgrenzen mogen een nieuwe woning accepteren met een maximale huur van € 607,46/€ 651,03, woningzoekenden met een inkomen tussen de aftoppingsgrenzen en € 38.035 komen in aanmerking voor alle sociale huurwoningen met een huur tot € 720,42 per maand Goedkope woningen wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden met een laag inkomen.
- De wettelijke eisen met betrekking tot toewijzing van woningen met een huur tot € 720,42 per maand houden in dat minimaal 80% van de gehuisveste huishoudens een huishoudinkomen heeft dat lager is dan € 38.035 bruto per jaar. Daarom komt men als woningzoekend huishouden met een gezamenlijk jaarinkomen dat hoger is dan € 38.035 bruto, in principe niet in aanmerking voor woningen met een huur lager dan € 720.42 per maand.

Het percentage woningtoewijzingen aan huishoudens met een jaarinkomen onder de € 38.035 bedroeg in 2019 98%.

### **Binding**

Sinds de nieuwe Huisvestingswet is binding aan een regio niet meer van belang. De gemeente Bloemendaal heeft er wel voor gekozen om maximaal 25% van de geadverteerde woningen met voorrang aan Bloemendalers aan te bieden. In het verslagjaar zijn er 5 woningen geadverteerd met "voorrang voor Bloemendalers". Dit is 22% van het totale aantal geadverteerde woningen in Bloemendaal. Van deze 5 zijn er 3 daadwerkelijk toegewezen in 2019 aan Bloemendalers, 2 woningen worden vanwege renovaties begin 2020 toegewezen. Omdat er geen Bloemendalers op deze woningen hebben gereageerd, worden deze toegewezen aan woningzoekenden van buiten Bloemendaal. Overigens zijn er van de 23 geadverteerde woningen in totaal 14 woningen toegewezen aan Bloemendalers, waarmee het percentage van de geadverteerde woningen dat is toegewezen aan Bloemendalers in 2019 op 61% komt.

## 3.2.2 Verhuringen

Het aanbieden van de woningen gebeurt zowel in Velsen als in Bloemendaal op de website en via de woningkrant van Mijn Woonservice. Dit is het uitvoeringsorgaan van de zeven in Zuid-Kennemerland en IJmond werkzame corporaties.

### **Aantal verhuringen naar woningtype**

Type woning	Bloemendaal Aantal	Velsen Aantal	Totaal Aantal
Eengezinswoningen (4k)	10	4	14
Grondgebonden woning (2-3k)	3	3	6
Appartement	18	13	33
Hofjeswoning	4	0	4
Maisonnette	2	0	0
Seniorenwoning	1	4	5
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>24</b>	<b>62</b>

Naast bovenstaande sociale huurwoningen is er in Bloemendaal 1 woning in 2019 verhuurd in de vrije sector. Deze woning is naar een huurder van ons gegaan met een middeninkomen.

### **Toewijzingen naar doelgroep (inkomen)**

Doelgroep	Bloemendaal Aantal	Velsen Aantal	Totaal Aantal
Primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden)	25	10	35
Secundaire doelgroep (niet huurtoeslaggerechtigden met inkomen tot max. € 35.739)	13	13	26
Middeninkomen (80-10-10 regeling)	0	1	1
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>24</b>	<b>62</b>

### Mutatiegraad

De mutatiegraad in 2019 van de woningen in Bloemendaal is 4,0%.

De mutatiegraad van de woningen in de gemeente Velsen is 4,3%.

### Huisvesting statushouders

In de gemeente Bloemendaal hebben we in 2019 3 woningen aangeboden voor gezinnen en 3 woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Hiermee zijn in totaal 20 personen gehuisvest.

In de gemeente Velsen heeft Brederode Wonen in 2019 1 woning aangeboden aan statushouders. Het betrof hier een 2 persoons huishouden.

Doelstelling	Stand van zaken 2019
<b>• Extra aanbod van seniorenwoningen uit bestaand bezit: 1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 benedenappartement aan senioren uit een eengezinswoning verhuurd.</li></ul>
<b>• Doorstroming van voor een gezin geschikte woning naar appartement in 2019: 4.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4 huishoudens doorgestroomd van een voor een gezin geschikte woning naar een senioren appartement. Bij leegkomende appartementen worden huurders die niet passend wonen - en in aanmerking komen voor de zogenoemde 25% vrije ruimte - benaderd. Er staan senioren op de wachtlijst die geïnteresseerd zijn in een specifieke seniorenwoning, een bepaald complex of in een seniorenwoning in het algemeen. Het behalen van de doelstelling is afhankelijk van de vrijkomende woningen.</li></ul>
<b>• Verlaging aantal (fysieke) scheefwoners</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoewel niet meer kwantitatief meetbaar, is er ook in 2019 voortdurend naar gestreefd, te beginnen met passend toewijzen, om het aantal scheefwoners zoveel mogelijk te beperken.</li></ul>
<b>• Aantal nieuwe huurders met laag inkomen in 2019: minimaal 70 (inkomen &lt; € 38.035)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Er zijn 61 woningen toegewezen aan huurders met een inkomen onder de € 38.035 (prijspeil 2019), waarvan 10x maatwerk, 3x woningruil, 4x WMO en 7 toewijzingen via het COA. Daarnaast is er 1 woning toegewezen binnen de 80-10-10 regeling (Woningzoekende met WMO advies).</li><li>• Door de lage mutatiegraad is het aantal toewijzingen niet gehaald.</li></ul>

## 3.3 (MARKT)ONTWIKKELINGEN

### 3.3.1 Doorstroming

Sinds de nieuwe huisvestingswet is er de mogelijkheid om 25% van het leegkomende bezit aan te bieden aan eigen huurders volgens vastgestelde criteria.

In 2019 zijn in Bloemendaal 6 woningen toegewezen volgens deze regeling, in Velsen 2.

Bij toewijzing van vrije sectorwoningen geven we voorrang aan huishoudens met een middeninkomen (max. € 60.000). In 2019 is er 1 vrije sector woningen vrijgekomen in Bloemendaal. Deze woning is aangeboden aan huurders met een middeninkomen. De notaris heeft de loting verricht onder de 5 kandidaten.

### 3.3.2 Mutatieleegstand

Mede gelet op de eerder genoemde schaarste is het zaak woningen zo kort mogelijk leeg te laten staan. Er zijn meerdere redenen voor leegstand. Zo kan de duur van renovatie – met name na lange verhuur – lang zijn. Dit is bij het bezit en de huurderpopulatie van Brederode Wonen vaak het geval. Ook zijn er soms meerdere bezichtigingsronden nodig om een woning te verhuren. Het betreft dan met name de kleinere 2-kamerwoningen waarvoor kandidaten niet altijd bereid zijn hun (lange) zoekduur op te geven. De mutatieleegstand is in 2019 voortdurend gemonitord om onnodig lange leegstand te voorkomen.

## 3.4 WONINGBEZIT EN VERKOOP

### 3.4.1 Algemeen

Doelstelling van het verkoopbeleid is de kwaliteit van het woningbezit door nieuwbouw te verbeteren en per saldo het aandeel sociale huurwoningen te vergroten (of te behouden). Het verkopen van individuele woningen heeft ook tot doel financiële middelen te genereren. Overigens voeren wij voorlopig – zeker zolang de nieuwbouwmogelijkheden zeer gering zijn – geen actief verkoopbeleid. Zeker wat betreft ons sociale woningbezit zijn wij terughoudend om te verkopen. Het streven is om het sociale bezit zo groot mogelijk te houden. Slechts in uitzonderingsgevallen, zoals wanneer bij mutatie de kosten voor renovatie onverantwoord hoog zouden zijn, wordt verkoop overwogen. Als wij al verkopen, richten wij ons primair op verkoop van vrijesectorbezit.

### 3.4.2 Woningbezit en mutaties

In de begroting 2019 was uitgegaan van een verkoopresultaat van 2 woningen van € 253.000. Vanwege het feit dat er geen financiële (of strategische) noodzaak voor verkoop was, is er bewust voor gekozen om geen woningen te verkopen.

#### Mutaties in woningbezit 2019

Verkoop		0
Aankoop	Terugkoop van woning die eerder onder voorwaarden was verkocht	1

#### Woningbezit ultimo 2019

Soort verhuureenheden	Bezit in Bloemendaal	Bezit in Velsen	Totaal
Woningen DAEB	952	560	1.512
Woningen niet-DAEB	35	4	39
Totaal Woningen	987	564	1.551
Garages/bergingen	20 40		60
Woonwagens	1	-	1
Standplaatsen	11		11
Maatschappelijk vastgoed*	1	-	1
Totaal verhuureenheden	1.020	604	1.624

\* Het maatschappelijk vastgoed bestaat uit een kantoor voor een welzijnsorganisatie in Bloemendaal.



## 4. ONZE WONINGEN

Als algemeen uitgangspunt voor het kwaliteitsbeleid ten aanzien van ons bezit richten wij ons op het in stand houden van de woonkwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten en met een zo groot mogelijke tevredenheid van de huurders.

### 4.1 DE WONING NAAR WENS

#### 4.1.1 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Vaak hebben huurders, net zo goed als bewoners die eigenaar zijn van hun huis, de behoefte om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. Om het een 'thuis' te maken. De meeste verzoeken om aanpassingen in de woning worden – mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden – ingewilligd. Verzoeken om uitbreiding van woningen (aan de buitenkant) echter meestal niet. In 2019 zijn er 2 ZAV-aanvragen definitief goedgekeurd en uitgevoerd.

#### 4.1.2 Serviceabbonement

Als huurders niet in staat zijn om het "huurderdeel" van het onderhoud zelf te doen of dat liever willen laten doen, kunnen zij tegen een vergoeding per maand gebruik maken van het serviceabbonement van Brederode Wonen. Ultimo 2019 hebben 774 huurders een serviceabbonement (2018: 754).

### 4.2 DUURZAAMHEID

Brederode wonen beschikt per woning over een Energielabel. Deze labels worden bij mutatie aangepast aan de situatie van de woning. Brederode Wonen verstrekt bij elke nieuwe verhuuring een energie-index aan de nieuwe huurder. Labels worden ook eens per 10 jaar opnieuw opgenomen. Eind 2019 was de gemiddelde Energie-index 1,61 (label C). (hierin zijn nog niet de nieuwe labels van de projectmatige aanpak van complex 102 en de geactualiseerde labels in meegenomen).

Brederode Wonen hecht grote waarde hecht aan het bijdragen aan een lager energieverbruik, zowel vanwege de milieu- en duurzaamheidsaspecten als vanwege de lagere energiekosten voor huurders. Als gevolg van de fors gestegen bouwkosten staat de planning van onze duurzaamheidsambities onder druk.

De ambitie is, mits technisch en financieel haalbaar, minimaal een B-label. Op dit moment denken wij dit met onze planning in 2023 te realiseren. Middels de energielabels is de zogenoemde CO2 voetprint van Brederode Wonen inzichtelijk en is het mogelijk te monitoren welke CO2 reductie is behaald.

Wij zijn op dit moment bezig met een complexmatige aanpak van woningen, gericht op verbetering van de isolatiewaarde. In een planning (waarbij jaarlijks ongeveer 4 complexen worden aangepakt) is vastgelegd welke complexen aan de beurt zijn.

Afgelopen jaar hebben we complex 102 (A.Thijmalaan, 45 woningen) naar een label B of beter gebracht en zijn we begonnen met de voorbereiding van nog 4 complexen.

Daarnaast informeren wij onze bewoners over de mogelijkheden en resultaten van energiebesparende maatregelen

<b>Wat</b>	<b>Waar</b>	<b>Wanneer</b>
<i>Bij mutatie</i>		
Leegkomende woningen – waar dit nog niet eerder gebeurd was – volledig isoleren en zo nodig voorzien van nieuwe installaties.	88 leeggekomen woningen, verspreid over het bezit	uitgevoerd 2019
<i>Projectmatig</i>		
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild	Complex 102(A.Thijmlaan) (45 woningen)	uitgevoerd 2019
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild.	Complex 4, Complex 16, Complex 7, Complex 113 en Complex 115a	Vorbereiding in 2019, uitvoering in 2020
Zonnepanelen op individuele woningen: project in samenwerking met Lens middels Esco.	Verspreid door het bezit	Vorbereiding van het project in 2019. Uitvoering vanaf half 2020.
Vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimtes door LED-verlichting	7 complexen	Plan(ning) opgesteld in 2019. Uitvoering gepland in 2020, waarbij er in 2019 een start is gemaakt bij 1 complex.

### **Warmtewet**

Brederode Wonen fungeerde als warmteleverancier voor 4 complexen. Vanwege wijzigingen in de warmtewet is dit vanaf 1 juli 2019 niet meer het geval. Wij hebben onze huurders van de betreffende complexen hierover tijdig geïnformeerd.

## **4.3 STRATEGIE EN BELEID**

### **4.3.1 Strategisch voorraadbeleid**

Het strategisch voorraadbeleid voor de periode 2019-2023 is na een uitvoerige voorbereiding en met input vanuit de huurdersvertegenwoordiging en de RvC tot stand gekomen en is begin 2019 in definitieve vorm vastgesteld. Het strategisch voorraadbeleid komt voort uit het ondernemingsplan en vormt de schakel tussen onze portefeuillestrategie en ons complexenoverzicht. In dat laatste overzicht zijn per complex de plannen op korte en lange termijn vastgelegd. Evaluatie en (evt.) bijsturing vinden periodiek, in ieder geval jaarlijks, plaats.

Enkele van de belangrijkste criteria waaraan onze woningen (huidig en toekomstig) moeten voldoen of gaan voldoen, zijn betaalbaarheid voor onze doelgroep en een redelijke prijs-kwaliteitverhouding. Daarbij hanteren we duurzaamheid als uitgangspunt bij onderhoud, renovatie, reparaties en nieuwbouw. Met betrekking tot het strategisch voorraadbeleid ligt de nadruk voor Brederode Wonen de komende periode dan ook op het zo dicht mogelijk benaderen van de duurzaamheidsdoelstellingen. Dat betekent CO2 neutraal in 2050 en gemiddeld label B (gemiddelde Energie-index tussen 1,2 en 1,4) in 2023.

Voor enkele andere principes geldt dat wij deze nastreven, maar enkel wanneer dat realistisch is. Dat geldt bijvoorbeeld voor levensloopbestendigheid. Ook diversiteit is een belangrijk aandachtspunt. Wij streven naar gedifferentieerde buurten. Zowel qua samenstelling van bezit als wat betreft de diversiteit van de bewoners (leeftijden, inkomens etc.).

Doelstelling	Status 2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Onafhankelijke kwaliteitsmeting onderhoudsniveau</b></li>   <li>• <b>Opstellen selectiecriteria short-list</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gerealiseerd</b> Het gaat om conditiemeting van het bezit van Brederode Wonen. De meting van de complexen waaraan in 2020 groot onderhoud zou plaatsvinden, is uitgevoerd. Conclusie is dat een aantal werkzaamheden kan worden verschoven naar een later tijdstip. Dit is doorgevoerd in de Meerjarenbegroting.</li> <li>• <b>In ontwikkeling</b> Realisatie in 2020</li> </ul>

#### 4.4 UITVOERING ONDERHOUD

Type onderhoud	Uitvoering	
<b>Planmatig onderhoud en projectmatige verbeteringen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jaarlijks onderhoud aan de CV-installaties in woningen, liften, blikseminstallaties, mechanische ventilaties, drainagesystemen, tuinen, algemene verlichting;</li> <li>uitvoeren van schilderwerk in combinatie met herstellen en vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren;</li> <li>binnenschilderwerk in boxgangen</li> <li>vervangen van voegwerk;</li> <li>het vervangen van asbestdaken van bergingen;</li> <li>vernieuwen/schoonmaken van dakbedekking/dakpannen;</li> <li>vervangen van CV-ketels;</li> </ul>	
<b>Dagelijks en mutatieonderhoud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afhandeling 2.097 individuele reparatieverzoeken (excl. Beheer)</li> <li>Aannemers hebben onder toezicht contractonderhoud uitgevoerd.</li> </ul>	Aan dagelijks en mutatieonderhoud is in 2019 gemiddeld € 262,32 per woning uitgegeven.
<b>Woningverbeteringen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>97 woningen zijn bij mutatie door volledige of gedeeltelijke renovatie weer in verhuurbare staat gebracht.</li> <li>Bij 25 bewoonde woningen zijn nieuwe douches, keukens en/of toiletten aangebracht.</li> </ul>	De renovatiekosten kunnen voor een deel worden gedekt door huuraanpassing. In de meeste gevallen betrof het onderhoud, in een enkel geval was er sprake van woningverbetering tegen huurverhoging.

## 4.5 DE KOSTEN VAN ONDERHOUD

Aan de vastgestelde jaarbegroting wordt zo strikt mogelijk de hand gehouden. Alle betrokkenen (werkorganisatie, bestuur en Raad van Commissarissen) zijn gedurende het jaar steeds geïnformeerd over de realisatie van de onderhoudsbegroting.

Onderstaand schema geeft in totaal de vergelijking weer tussen begroting en realisatie en laat zien wat geactiveerd wordt en wat in het resultaat over 2019 terechtkomt.

### Totaal van de onderhoudsuitgaven

	Begroting 2019 X €1.000	Realisatie 2019 X €1.000	waarvan investering 2019 X €1.000	Lasten onderhouds- activiteiten 2019 X €1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken	496	486	-	486
Planmatig onderhoud	1.833	1.443	-	1.443
Toegerekende organisatiekosten	-	460	-	460
Totaal onderhoud t.l.v. resultaat	2.329	2.389	-	2.389
Projectmatige verbeteringen - investering	716	501	501	0
Projectmatige verbeteringen - onderhoud	1.276	1.363	0	1.363
Woningverbeteringen - investering	501	696	696	0
Woningverbeteringen - onderhoud	500	582	0	582
<b>Totaal</b>	<b>5.322</b>	<b>5.531</b>	<b>1.197</b>	<b>4.334</b>

De totale onderhoudslast over 2019 komt uit op € 4.334.000 (in de jaarrekening weergegeven onder IX. Toelichting op de winst- en verliesrekening in paragraaf 3.1.5).

## 5. ONTWIKKELING NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

### 5.1 ONTWIKKELVISIE

Brederode Wonen is realistisch als het om het ontwikkelen van nieuwbouw en herstructurering gaat. We doen wat we kunnen binnen onze beperkte ruimtelijke, financiële en personele mogelijkheden. Voorheen legden wij, vanwege ons aandeel in de sociale huurvoorraad per gemeente, de prioriteit voor nieuwbouw in de gemeente Bloemendaal en niet in de gemeente Velsen. Het geringe percentage sociale huurwoningen in de gemeente Bloemendaal ondersteunde bovendien de keuze voor deze prioritering. Inmiddels heeft Brederode Wonen, ook in de gesprekken met de wethouder in het kader van de prestatieafspraken, aangegeven open te staan voor mogelijke uitbreiding van bezit in de gemeente Velsen. Deze koerswijziging heeft voor een belangrijk deel te maken met de geringe slaagkansen van bouwplannen in de gemeente Bloemendaal in combinatie met de door Brederode Wonen gevoelde verantwoordelijkheid voor het bijdragen aan verkleining van het woningtekort en voor goede besteding van het volkshuisvestelijk vermogen.

Brederode Wonen blijft zoeken naar locaties voor nieuwbouw of herstructurering en staat ook open voor toevoeging van woningen middels transformatie. De mogelijkheden hiervoor worden bekeken.

#### **Samenwerking**

Er is een structureel en effectief samenwerkingsverband met collega-corporatie Pré Wonen. Dat partijen ervoor hebben gekozen om de in het verslagjaar afgelopen samenwerkingsovereenkomst niet te verlengen, doet hier niet aan af. Vóór beëindiging van deze overeenkomst hebben Brederode Wonen en Pré Wonen namelijk uitgangspunten bepaald om te blijven samenwerken in de gemeente Bloemendaal en met betrekking tot (potentiële) ontwikkellocaties.

### 5.2 ONTWIKKELKANSEN EN –(ON)MOGELIJKHEDEN

Hoewel Brederode Wonen graag haar voorraad zou vernieuwen en aanvullen, is het op korte termijn niet mogelijk om nieuwbouw te ontwikkelen. In ieder geval niet voldoende om binnen afzienbare tijd aan de grote vraag te voldoen.

Tijdens gesprekken op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau alsook in het voorstel dat Brederode Wonen aan de gemeente Bloemendaal heeft gedaan in het kader van de prestatieafspraken, heeft Brederode Wonen opnieuw gewezen op de urgentie van ontwikkeling en nieuwbouw van sociale huurwoningen op korte termijn.

Op dit moment zijn er in Bloemendaal voor Brederode Wonen nog twee locaties in beeld die geschikt zijn voor nieuwbouw en waar – weliswaar op termijn – enige potentie in lijkt te zitten. De eerste is locatie Blekersveld, die wij zowel ambtelijk als bestuurlijk onder de aandacht blijven brengen. De tweede is locatie Dennenheuvel, waarbij Brederode Wonen actief aangehaakt en in beeld bij de projectontwikkelaar blijft.

### 5.3 SLOOP/NIEUWBOUW

Gelukkig zien wij toch kans om middels sloop/nieuwbouw enkele woningen aan onze sociale voorraad toe te voegen. In 2017 is gestart met de voorbereiding van het project Leidsevaart in Vogelenzang om 9 kleine eengezinswoningen te slopen en hiervoor 21 levensloopbestendige

appartementen voor één-en tweepersoonshuishoudens terug te bouwen in een gebouw van 3 woonlagen. Dit project heeft de naam 'De Witte hond' gekregen.

Voor de begeleiding van het proces is een bouwadviesburo ingeschakeld. Er is een architectenburo geselecteerd, de huurdersvereniging, bewoners en omwonenden zijn geïnformeerd en betrokken. Daarnaast is er veel overleg geweest met de gemeente Bloemendaal over de plannen. Na veel voorbereidingen en overleg is in 2018 de uitgebreide Wabovergunning ingediend.

De bewoners van de oorspronkelijke woningen zijn uitgeplaatst. Een deel is definitief verhuisd en een deel is verhuisd naar een wisselwoning tot zij kunnen terugkeren naar de nieuwbouw.

De bestuurder heeft na overleg met de RvC besloten tot enkelvoudig aanbesteden. Vervolgens, is in samenspraak met onze adviseur, gekozen voor een aannemer om dit project in bouwteamverband uit te voeren. Sloop en start van de bouw vonden plaats in het laatste kwartaal van 2019. Oplevering van de woningen wordt eind 2020 verwacht.

## 6. WONEN EN ZORG

### **Samenwerking**

Brederode Wonen bezit geen woon-zorgcomplexen, maar werkt wel zo veel mogelijk samen met woonzorginstellingen. Daartoe leggen en onderhouden wij contacten met lokale (woon)zorginstellingen.

### **0-tredenwoningen, aangepaste woningen en voorzieningen**

Brederode Wonen heeft in totaal 387 zogenoemde 0-tredenwoningen.

In Velsen hebben wij 151 woningen die grotendeels of volledig geschikt zijn voor senioren. In Bloemendaal beschikken wij over 236 voor senioren geschikte woningen.

Brederode Wonen besteedt aandacht aan de toegankelijkheid van gemeenschappelijke ruimten voor bewoners (en bezoekers). Indien nodig worden er maatregelen getroffen om de toegankelijkheid te verbeteren. Brederode Wonen heeft 2 woningen in Velsen en 4 woningen in Bloemendaal die bij voorrang bestemd zijn voor gehandicapten en beschikt daarnaast over 132 aanpasbaar gebouwde woningen.

Vanwege de op gemeentelijk niveau drastisch uitgekilde WMO-regeling, proberen wij waar mogelijk maatwerk te leveren. Dat houdt onder meer in dat wanneer er bij mutatie van een aangepaste woning geen geschikte WMO-kandidaat is, het materiaal – zoals trapliften en beugels – wordt verwijderd en opgeslagen om te worden herplaatst wanneer daar behoefte aan is.

### **Senioren**

- **Wonen Plus projecten in Bloemendaal en Velsen**

Zowel voor de huurders van 65 jaar en ouder in Bloemendaal als voor die in Velsen, biedt Brederode Wonen een abonnement op Wonen Plus. Dit project van de gemeenten, corporaties en de woon- en thuiszorginstellingen heeft als doel om ouderen in staat te stellen langer zelfstandig te blijven wonen. In de contracten met Wonenplus is vastgelegd dat alle activiteiten en diensten binnen deze gratis abonnementen te maken hebben met "schoon, heel en veilig".

- **Seniorencheck**

Onze oudere huurders moeten – net als particuliere huurders en huiseigenaren - langer zelfstandig thuis wonen. In ons seniorenbeleid hebben we afgesproken dat we bij huurders boven de 85 jaar op huisbezoek gaan. Eind 2018 en begin 2019 zijn er 27 mensen benaderd en 13 huisbezoeken afgelegd (6 in 2018 en 7 in 2019). Begin 2020 zullen dan de huurders die dit jaar 85 zijn geworden worden benaderd.



## 7. DIENSTVERLENING EN COMMUNICATIE

Goede communicatie met onze huurders is essentieel voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Niet alleen willen wij onze huurders zo goed mogelijk informeren, ook het krijgen van feedback en het in gesprek gaan met onze huurders is voor ons belangrijk.

### 7.1 COMMUNICATIE EN MAATWERK

Brederode Wonen kijkt naar de mogelijkheden van verdere digitalisering van de communicatie tussen corporatie en haar huurders. Voorwaarde hierbij is dat dit kan worden uitgevoerd zonder in te boeten op persoonlijke dienstverlening en de mogelijkheden van maatwerk. Huurdersvereniging Brederode is betrokken bij dit traject.

Het contact met onze huurders wordt zo steeds meer digitaal. In 2019 hebben we bijvoorbeeld intakes digitaal afgehandeld. Ongeveer de helft van de betreffende woningzoekenden heeft hiervoor gekozen. Ook hebben we in 2019 voorbereidingen getroffen voor het digitaliseren van de informatie voor huurders ter vervanging van de fysieke huurdersmap die nieuwe huurders bij aanvang van hun contract ontvangen. Vanaf 1 januari 2020 is er de mogelijkheid om de gegevens uit de map en het ondertekende huurcontract digitaal aangeleverd te krijgen.

### 7.2 HUURDERS INFORMEREN

Het informeren van onze huurders gebeurt op verschillende manieren. Wij proberen met de inzet van verschillende media onze huurders zo goed, prettig en passend mogelijk van de juiste informatie te voorzien. Veel communicatie gebeurt digitaal; website, e-mail en digitale nieuwsbrieven worden ingezet om met onze huurders te communiceren. De website is niet alleen een belangrijk medium waarmee wij kunnen zenden, ook is het voor onze huurders mogelijk om digitaal formulieren te versturen.

Brederode Wonen geeft tweemaal per jaar het bewonersblad Breeduit uit, waarin actuele en achtergrondinformatie wordt verschaft met betrekking tot het huren in het algemeen en huren bij Brederode Wonen in het bijzonder. Daarnaast is in 2019 twee keer een digitale nieuwsbrief uitgegeven.

Doelstelling	Stand van zaken 2019
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Organiseren minimaal 2 thema-avonden.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Niet gerealiseerd</b> In 2019 is 1 bewonersavond met als onderwerp duurzaamheid georganiseerd. Er is bewust voor gekozen om het minimum aantal thema-avonden terug te brengen naar 1.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Communicatieplan evalueren en actualiseren</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>In ontwikkeling</b> Het communicatieplan is in 2019 geëvalueerd. Een eerste concept van een geactualiseerd plan was eind 2019 gereed. Definitief communicatieplan voor de komende periode wordt in het eerste kwartaal 2020 vastgesteld.</li></ul>

### 7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2019 gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Er zijn in 2019 in totaal zo'n 1.800 vragenlijsten uitgezet. De respons was ongeveer 30%. Daar waar er negatieve reacties van respondenten binnenkwamen, werd op signaal van het KWH meteen actie ondernomen door desgewenst terug te koppelen naar de betreffende huurder. Wij zijn op alle gemeten onderdelen goed beoordeeld door de huurders.

Met ingang van het onderzoekjaar 2018 geldt dat het percentage tevreden huurders meetelt voor het behouden of behalen van het keurmerk KWH-Huurlabel. Voor toekenning of verlenging van het keurmerk KWH-Huurlabel geldt nu:

minimaal een cijfer 7,0 per onderdeel: Contact, Woning zoeken, Nieuwe woning, Huur opzeggen, Reparaties en Onderhoud en

- minimaal 85,0% tevreden huurders per onderdeel. Een huurder geldt als tevreden als hij gemiddeld een 6 (afgerond 5,5) of hoger geeft.

In onze praktijk geeft dit de volgende resultaten over 2019:

Onderdeel	% tevreden huurders Brederode Wonen	Brederode Wonen gemiddelde beoordeling	Landelijk gemiddelde
Algemene dienstverlening	93%	7,8	7,4
Woning zoeken	80%	7,1	7,7
Nieuwe woning	95%	7,9	7,9
Huur opzeggen	100%	8,5	7,9
Reparaties	93%	8,2	7,8
Onderhoud	92%	8,0	7,9

#### KWH en de Aedes-benchmark

Resultaten van de KWH onderzoeken zijn onderdeel van de Aedes benchmark. Alleen de door de huurders gegeven rapportcijfers worden hiervoor gebruikt. De cijfers van de KWH-beoordeling per onderdeel zijn samengesteld uit meerdere componenten. Vandaar dat de cijfers van de benchmark (zie onderstaande tabel) verschillen van die van het KWH-label.

Onderdeel	Brederode Wonen	Landelijk gemiddelde
Nieuwe huurder	8,1	7,7
Reparatieverzoek	7,8	7,5
Vertrokken huurder	8,6	7,5
Onderhoud	7,4	7,2
Kwaliteit woning	7,4	7,1

Doelstelling	Stand van zaken 2019
• <b>Klanttevredenheid wordt middels KWH meting beoordeeld met minimaal een 8,0.</b>	• In maart 2019 is aan Brederode Wonen opnieuw het jaarlijkse KWH-label toegekend met een gemiddeld cijfer van 8,2. Dit betrof de resultaten over 2018. Ultimo 2019 is de gemiddelde score een 8,0.

## 8. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPIJ

Een goede woning is natuurlijk een belangrijk bestanddeel van 'prettig wonen', maar er is meer voor nodig. Omgeving, buurtgenoten en aanwezige voorzieningen spelen hierbij ook een grote rol. Wij vinden dit alles evenals sociale cohesie en het bevorderen ervan belangrijk. Daaraan leveren wij graag een bijdrage in samenwerking met onze huurders en de Huurdersvereniging, maar ook de gemeenten en andere maatschappelijke organisaties hebben hier een taak in.

### 8.1 ALGEMEEN

Wij vinden het belangrijk dat bewoners sociale- en leefbaarheidsactiviteiten ontplooiën en ondersteunt bewonersinitiatieven op dit terrein. Hiertoe informeren wij de huurders regelmatig over de mogelijkheden van dergelijke bijdragen. Volgens de bepalingen in de Woningwet mogen wij enkel dergelijke activiteiten ondersteunen als deze vallen binnen het kader van 'schoon, heel en veilig'. Er zijn in 2019 enkele van dergelijke activiteiten georganiseerd door de bewoners waaraan Brederode Wonen een faciliterende of financiële bijdrage heeft geleverd. Zo is er door bewoners een voorjaars-opruimactie georganiseerd, heeft er een opruimactie met bewoners en hovenier plaatsgevonden en is een bijdrage geleverd aan de 'Straat van de maand' en aan een zwerfvuilactie 'Velselbroek geen bende'. Bij dit soort activiteiten is zo mogelijk iemand van de corporatie aanwezig.

#### **Extramuralisering**

Als gevolg van de toegenomen extramuralisering is er steeds vaker sprake van huurders die zelfstandig wonen, maar kampen met ernstige psychiatrische problematiek. Dit vergt in sommige gevallen bijzondere, aangepaste werkwijzen. Door het zoeken van samenwerking met deskundige organisaties en gerichte scholing wordt getracht hier zo goed mogelijk op ingesteld te zijn.

#### **Overlast**

Om de leefbaarheid te bevorderen is het zaak overlast zoveel als mogelijk te voorkomen. Dit doen wij door onze huurders goed te informeren over wat er van hen verwacht wordt en wat men kan doen om zelf geen overlast te veroorzaken. Voorkomen is uiteraard beter dan genezen, maar dat lukt niet altijd. Onder andere de eerder genoemde extramuralisering is hier debet aan.

In 2019 hebben vier juridische procedures plaats gevonden met betrekking tot overlast. Een zaak was in 2018 aanhangig gemaakt door een huurder tegen Brederode Wonen als verhuurder. De uitspraak heeft in 2019 plaatsgevonden, waarbij Brederode Wonen in het gelijk is gesteld. In twee andere zaken, waarbij het om overlast ging, heeft de rechter ook in het voordeel van Brederode gevonnen. De vierde zaak was ultimo 2019 nog onder de rechter.

In de meeste gevallen komt het overigens niet zover en kan de overlast worden opgelost middels gesprekken, waarschuwingen en/of buurtbemiddeling. In het verslagjaar heeft de medewerker Sociaal beheer over 65 afzonderlijke adressen meldingen van overlast of daaraan verwante zaken in behandeling gehad, waarvan 41 in 2019 nieuw gemelde zaken en 24 al langer lopende cases. De meest voorkomende meldingen betreffen geluidsoverlast (32%), vervuiling (11%) en verwarde personen (10%).

#### **Veiligheid**

Er wordt regelmatig aandacht besteed aan veiligheidsbevorderende maatregelen:

- Brederode biedt huurders een bijdrage voor de aanschaf van veiligheidssloten en rookmelders;

- Bij leeggekomen woningen worden standaard rookmelders geplaatst. Bovendien worden dan – als vervanging van de sloten nodig is - veiligheidssloten geplaatst;
- Bij de senioren boven 65 jaar kan indien nodig en gewenst een veiligheidscheck worden gedaan.

## 8.2 TEAMWERK

Zoals gezegd ligt de verantwoordelijkheid voor een prettig woon- en leefklimaat bij verschillende partijen gezamenlijk. Buurtbewoners, gemeente, corporatie, zorg en welzijn; ieder doet zijn deel. Daarbij zijn goede onderlinge afstemming en samenwerking door de partijen essentieel. Daarom wordt nauw samengewerkt met Buurtbemiddeling, participeren wij in Sociaal Team Bloemendaal en Noodteam Velsen en de wijkteams Velsbroek en Santpoort. Ook neemt de medewerker sociaal beheer deel aan diverse netwerken en overleggen, waaronder het WWZ-overleg (Wonen Welzijn en Zorg).

## 9. RELATIE MET HUURDERS EN BEWONERS

### 9.1 HUURDERSVERENIGING

In het verslagjaar is er weer intensief en regelmatig samengewerkt met de Huurdersvereniging (HVB). Zo is de HVB betrokken geweest bij en geïnformeerd over het Jaarverslag, het Jaarplan (incl. Meerjarenbegroting) en de prestatieafspraken met beide gemeenten. Ook hebben zij advies uitgebracht over het huurbeleid.

Wij faciliteren de HVB bij het communiceren met haar achterban.

### 9.2 BEWONERSPARTICIPATIE

#### 9.2.1 Buurtcommissies

Brederode Wonen werkt met kleinere buurtcommissies die zich inzetten voor hun directe woonomgeving. De behoefte om bij de woonomgeving betrokken te zijn bestaat vooral als er daadwerkelijk iets in de buurt zelf plaatsvindt. Het uitbreiden van bestaande persoonlijke contacten, het actief benaderen van bewoners en hen te vragen deel te nemen aan de (nog te vormen) buurtcommissies, blijkt de meest aangewezen weg om deze commissies op termijn uit te bouwen. Buurtcommissies hebben geen vertegenwoordigende rol. Wij streven naar een commissie in iedere buurt waar we werkzaam zijn en benaderen huurders actief voor deelname. Wij hebben in 2019 een flyer rondgestuurd aan alle huurders, om nieuwe leden te werven. Dit heeft helaas geen resultaat opgeleverd..

#### 9.2.2 Projectcommissies

Bij ingrijpende renovatieprojecten wordt een projectcommissie opgericht bestaand uit bewoners die actief betrokken en geïnformeerd worden over alle werkzaamheden. Zij fungeren als spreekbuis voor de overige bewoners. Mede door de betrokkenheid van deze bewoners verlopen deze projecten goed en kunnen eventuele klachten verholpen worden. Op dit moment is er een projectcommissie actief voor het nieuwbouwproject Leidsevaart.

Doelstelling	Status 2019
• Aantal actieve buurtcommissies is eind 2019 minimaal 20	• Gerealiseerd Huidig aantal actieve buurtcommissies: 20

### 9.3 KLACHTENAFHANDELING

Gelukkig kan eventuele ontevredenheid van een klant meestal worden weggenomen door het onderliggende probleem op te lossen. Vaak is een goed gesprek voldoende. Als de klacht hiermee niet is opgelost en de ontevredenheid het functioneren van de organisatie of de houding van onze medewerkers\* betreft, kunnen huurders formeel schriftelijk een klacht indienen. Hiermee start de interne klachtenprocedure. Eén medewerker coördineert de klachtenafhandeling, registreert de klachten en monitort of de klachten op tijd zijn afgehandeld.

---

\* Het personeel van bedrijven die in opdracht van Brederode Wonen werken, valt daar ook onder.

Er zijn in het verslagjaar 5 klachten ingediend. Eind 2019 is de stand van zaken dat daarvan 4 klachten in behandeling zijn genomen en afgehandeld. Alle klachten zijn middels de interne klachtenprocedure behandeld en opgelost, wat betekent dat de geschillencommissie niet is ingeschakeld. Er is nog 1 klacht in behandeling.

De klachten variëren van de houding van een medewerker tot een dispuut over de erfafscheiding. Klachten met betrekking tot de medewerkers zullen worden besproken in het overleg tussen de bestuurder en de teamleiders.

## 10. ORGANISATIE, NETWERK EN SAMENWERKING

Om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken zijn een goede organisatie, een effectief netwerk en goede samenwerkingspartners noodzakelijk.

### 10.1 EEN VERENIGING MET LEDEN

Als één van de weinige corporaties in Nederland heeft Brederode Wonen nog de vereniging als rechtsvorm. Wet- en regelgeving houden voorsnog dan ook weinig tot geen rekening met de gevolgen die bepaalde voorschriften hebben voor de organisatie van een woningbouwvereniging. Voor de kleine organisatie die Brederode Wonen is, betekent dit een zeer inefficiënte werkwijze, leidend tot kostenverhoging die niet in het belang van Brederode Wonen noch in het belang van de huurders is.

In het verslagjaar zijn 2 Algemene Ledenvergaderingen gehouden. Onderwerpen waren de jaarstukken over 2018, het jaarplan 2020, de meerjarenbegroting en de rechtsvorm van de corporatie. Bij deze vergaderingen waren ongeveer 15 stemgerechtigden aanwezig, wat nog geen 2% van de leden van de vereniging is. Voorsnog heeft de ALV overigens nog geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid om schriftelijk te adviseren.

#### Overzicht leden Brederode Wonen 2019

	Aantallen
Per 1 januari 2019 bedroeg het aantal leden niet-huurders	31
Aan het eind van het verslagjaar 2019 bedroeg het aantal leden niet-huurders	22
Van de huurders zijn lid van de vereniging:	785
Het totaal aantal leden bedroeg per 31-12-2019	<b>807</b>

Het totaal aantal leden van de vereniging is in 2019 gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar (was 885 in 2018). Waarschijnlijk is het aanpassen van de hoogte van de contributie voor lidmaatschap (van € 1,50 naar € 2,00) en de mogelijkheid om te beëindigen hier debet aan. Ook worden nieuwe huurders bij aanvang van het contract doorgaans geen lid meer van de woningbouwvereniging, maar enkel van de huurdersvereniging.

### 10.2 BESTUUR

Brederode Wonen wordt sinds 2014 bestuurd door directeur-bestuurder Paul Vreke. Vanaf de herbenoeming in 2018, is zijn tweede bestuurstermijn van 4 jaar ingegaan.

Bestuur en Raad van Commissarissen hebben de bevoegdheden en verantwoordelijkheden vastgelegd in een bestuursreglement, een procuratiereglement en een Reglement voor de Raad van Commissarissen.

#### Permanente educatie (PE)

Volgens de Governancecode dient een bestuurder zijn kennis te blijven ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen, waarbij aandacht wordt besteed aan gewenst gedrag. In een driejaarsperiode dient een bestuurder 108 zogenoemde PE-punten te halen.

In de jaren 2017 t/m 2019 behaalde de bestuurder van Brederode Wonen, de heer Vreke, in totaal 124 PE punten. In 2019 behaalde hij 49 PE-punten.

### **Bestuursvergoedingen 2019**

De door het bestuur in 2019 ontvangen vergoedingen (bezoldiging van € 122.976,00 excl. BTW) zijn vastgesteld binnen de WNT-normen en staan vermeld in de jaarrekening onder XI.

### **Verzekering**

Voor het bestuur is een aansprakelijkheidsverzekering ten aanzien van de consequenties van zijn besluiten afgesloten. Deze omvat een bedrag van € 2.500.000 als maximum per schade en per verzekeringsjaar.

## **10.3 RAAD VAN COMMISSARISSEN**

Het toezichthoudend orgaan van Brederode Wonen is de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen verantwoordt zich in een eigen jaarverslag. Dit verslag is te lezen vanaf pagina 54.

## **10.4 WERKORGANISATIE**

De werkorganisatie bestond, inclusief de directeur-bestuurder, ultimo 2019 uit 15 personen, die samen 13,11 fulltime formatieplaatsen (fte's) vervullen (gemiddeld 2018: 12,1 fte). Het betreft 9 vrouwen (60%) en 6 mannen (40%).

Om grote pieken in de werkdruk op te vangen is enkele malen externe expertise voor de afdeling Financiën ingehuurd. Daarnaast is ervoor gekozen om ook voor 1/2 dag in de week de ICT-capaciteit van collega-corporatie Velison Wonen te benutten.

### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuimpercentage over het verslagjaar bedraagt 3,67% (2018: 2,42%). Vanwege de geringe omvang van de organisatie drukt het langdurig ziekteverzuim van één medewerker, zoals het geval was in 2019, relatief zwaar op het ziekteverzuimpercentage.

### **Medewerkersbestand en personeelsplanning**

Een kleine werkorganisatie als Brederode Wonen kan alleen functioneren als de medewerkers over een zekere mate van flexibiliteit beschikken. Kortdurend verlof van een medewerker, wegens ziekte of andere reden, wordt opgevangen door collega's. Zo heeft praktisch niemand binnen de organisatie een strak afgebakend werkpakket. In de huidige samenstelling is een aanzienlijk deel van het medewerkersbestand 60 jaar of ouder. Dat houdt in dat binnen afzienbare tijd een belangrijk deel van de organisatie met pensioen gaat. Een exacte personeelsplanning is moeilijk op te stellen. Bovendien zou de toegevoegde waarde van zo'n planning in onze overzichtelijke organisatie gering zijn. Wel houden wij bij mutaties in het medewerkersbestand rekening met te verwachten pensioneringen, over te nemen taken en eventueel (op termijn) ontbrekende expertise. Dit is ondermeer onderwerp van gesprek geweest tijdens een in het najaar van 2019 gehouden heidag van de bestuurder met de teamleiders.

In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat – anticiperend op het pensioen van een van de medewerkers van de afdeling onderhoud – er eind 2019 al een nieuwe medewerker is aangetrokken die niet alleen de werkzaamheden van de vertrekkende medewerker zal overnemen maar ook over de capaciteiten beschikt om projecten te begeleiden.

### **Personeelsbeleid**

Het gevoerde personeelsbeleid is met name gericht op kwaliteit en samenwerking. Jaarlijks vindt met alle medewerkers een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats. Er is aandacht voor



ontwikkeling van zowel team als organisatie en individuele medewerkers. In het kader daarvan is er uiteraard ook budget en ruimte voor training en opleiding. Brederode Wonen volgt en werkt conform de CAO Woondiensten.

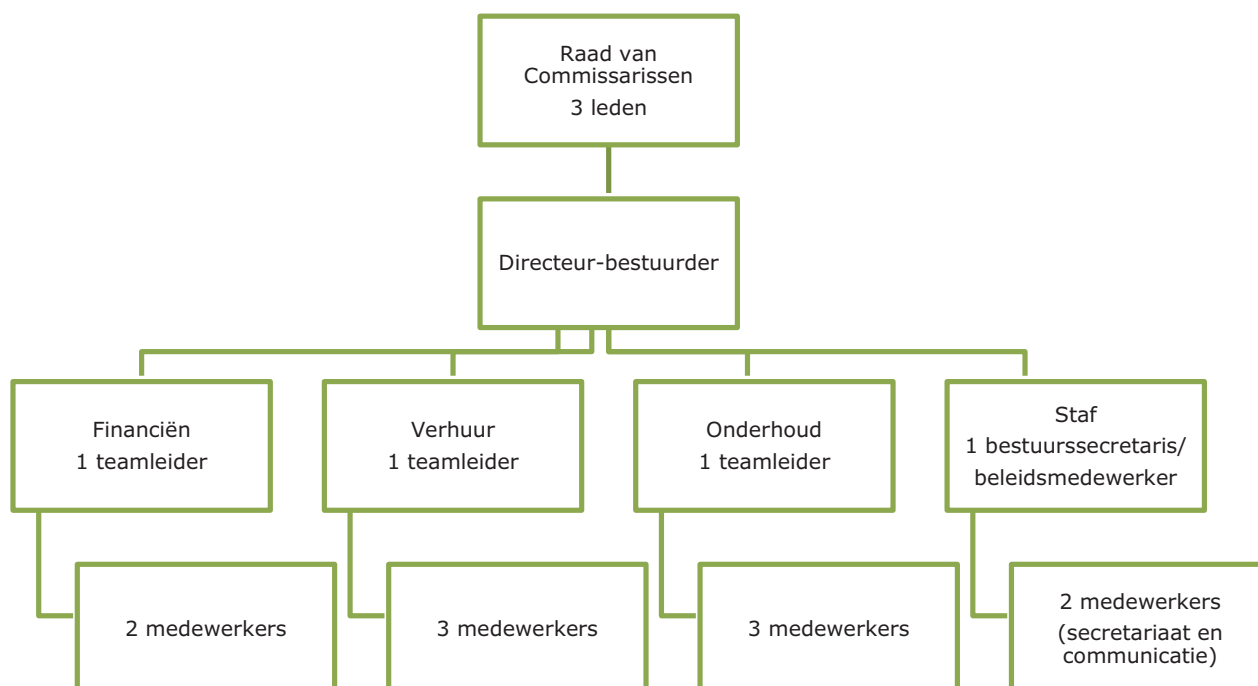
### Betrokkenheid en medezeggenschap medewerkers

Brederode Wonen beschikt vanwege de kleine schaal niet over een ondernemingsraad. Wel vindt er maandelijks een lunchbespreking met alle medewerkers plaats, waarbij iedereen op de hoogte wordt gesteld van de actuele ontwikkelingen binnen de organisatie en in het werkveld en er ruimte is voor discussie en het stellen van vragen.

Doelstelling	Stand van zaken 2019
• Jaarlijkse heidag RvC met directeur-bestuurder.	• Gerealiseerd

## 10.5 ORGANIGRAM

### Ultimo 2019



## 10.6 BELANGHEBBENDEN

Brederode Wonen beschikt niet over een formeel, vast platform van belanghebbenden. Door middel van individuele en georganiseerde contacten met onze direct belanghebbenden, zijn wij er evenwel in geslaagd om hen op effectieve wijze te betrekken bij de werkzaamheden en ontwikkelingen van de corporatie. In het kader van de in het verslagjaar uitgevoerde visitatie zijn onze stakeholders

bovendien zowel schriftelijk als in persoonlijke gesprekken met de visitatoren bevroegd en zijn zij daaraan voorafgaand nog eens uitgebreid geïnformeerd over onze visie en activiteiten.

### 10.6.1 Huurdersvereniging Brederode (HVB)

De Huurdersvereniging, en dan met name de vertegenwoordiging in de vorm van het bestuur van de HVB is onze belangrijkste belanghebbende. Het bestuur van de huurdersvereniging zet zich zeer actief in voor de belangen van haar achterban. De HVB heeft ultimo 2019 375 betalende leden, maar vertegenwoordigt alle huurders van Brederode Wonen. De HVB neemt haar vertegenwoordigende rol en de inhoud daarvan zeer serieus.

Er is gedurende het jaar onder meer overleg tussen Brederode Wonen en het bestuur van de HVB geweest over het huurbeleid, de jaarstukken over 2018, het jaarplan en de onderhoudsbegroting 2019. Daarnaast zijn de prestatieafspraken in beide gemeenten tussen corporaties, gemeente en huurdervertegenwoordigingen ook in 2019 een belangrijk onderwerp geweest. Overige onderwerpen waarover gesproken is, zijn asbest, zonnepanelen, strategisch voorraadbeleid en tuinenbeleid.

Doelstelling	Status 2019
• <b>Versterking HVB en intensivering samenwerking</b>	• <b>Gerealiseerd</b> Het betreft een doorlopend proces. Ook in 2019 is nauw samengewerkt, goed en effectief overlegd en om advies gevraagd. Brederode Wonen faciliteert de HVB waar nodig en mogelijk.

Andere belanghebbenden/samenwerkingspartners zijn gedurende het jaar geïnformeerd over de actuele stand van zaken en waar mogelijk/nodig zijn gesprekken aangegaan en/of adviezen ingewonnen.

## 10.7 PRESTATIEAFSPRAKEN

In beide gemeenten waarin wij werkzaam zijn, hebben wij in intensief en goed overleg prestatieafspraken gemaakt met alle betrokken belanghebbende partijen; gemeente, huurdervertegenwoordigingen en collega-corporaties. De prestatieafspraken voor 2019 maken deel uit van ons jaarplan. Daar waar wij onze plannen niet of niet volledig hebben kunnen realiseren, overleggen wij met de partijen en zorgen wij voor correcte verantwoording. Evaluatie van de wederzijdse afspraken vindt jaarlijks plaats.

## 10.8 LIDMAATSCHAPPEN, NETWERKEN EN SAMENWERKINGEN

Brederode Wonen maakt zowel lokaal, regionaal als landelijk deel uit van een effectief netwerk van (o.a.) collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Ook deelname aan diverse congressen en corporatienetwerken leveren interessante en bruikbare contacten en informatie op.

### 10.8.1 Aedes, vereniging van woningcorporaties

Brederode Wonen is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties. Door ons lidmaatschap van de landelijke branchevereniging Aedes worden wij landelijk vertegenwoordigd en worden wij doorlopend van actuele informatie voorzien. Brederode Wonen conformeert zich aan de Governancecode van Aedes. De wijze waarop Brederode Wonen invulling en uitvoering geeft aan deze code is te lezen in hoofdstuk 12.

## 10.8.2 Platform middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW)

Het MKW heeft binnen Aedes de ambitie om een goede en effectieve belangenbehartiging van middelgrote en kleine woningcorporaties te waarborgen. Brederode Wonen maakt deel uit van dit platform.

## 10.8.3 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Sinds 2008 is Brederode Wonen lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Meer over dit onderwerp en de meting in 2019 leest u in Hoofdstuk 7.3 van dit verslag.

## 10.8.4 Gemeente Bloemendaal

Brederode Wonen heeft inhoudelijk overleg gepleegd met de gemeente, collega-corporatie Pré Wonen en de huurdersvertegenwoordigingen van zowel Brederode Wonen als Pré Wonen. Dit heeft eerder al geresulteerd in Prestatieafspraken tussen partijen voor de periode 2018-2021. In 2019 is, als in ieder jaar van de betreffende periode, door de partijen de balans opgemaakt en zijn er voor het komende jaar meer concrete afspraken gemaakt.

Daarnaast is er overleg geweest met de gemeente over – onder meer - de overlegstructuur en uitvoering van de prestatieafspraken, de bouwmogelijkheden in de gemeente en de huisvesting van statushouders en andere urgenten in de gemeente.

Ook heeft de directeur-bestuurder tijdens een beeldvormende avond een presentatie gehouden voor de gemeenteraad. Dit met als doel de raad te informeren over sociale woningbouw en de doelgroep en de raadsleden te overtuigen van de noodzaak van deze vorm van woningbouw in de gemeente.

## 10.8.5 Zuid-Kennemerland

In de regio Zuid-Kennemerland heeft de directeur-bestuurder namens de vereniging deelgenomen aan plenaire vergaderingen van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV). In het ROSV is, tijdens de vier overleggen die in 2019 hebben plaatsgevonden, onder meer gesproken over de samenwerking tussen de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond, Woonservice, het Pact voor uitstroom, kwetsbare urgenten, en de Regionale Geschillencommissie.

Uit hoofde van zijn functie maakt de bestuurder van Brederode Wonen, net als de andere deelnemers aan het ROSV, deel uit van het bestuur van Woonservice. Woonservice kan daarom worden beschouwd als verbonden onderneming.

## 10.8.6 Gemeente Velsen

Brederode Wonen heeft conform de Woningwet prestatieafspraken gemaakt.

In de gemeente Velsen bestaan een Directieoverleg, een Bestuurlijk Overleg Wonen en een Ambtelijk Overleg Wonen, waaraan Brederode Wonen samen met de andere twee corporaties en de gemeente deelneemt. Voor zover van belang voor Brederode Wonen is de meeste tijd besteed aan de onderwerpen 'prestatieafspraken', 'duurzaamheid' en 'betaalbaarheid'.

## 10.8.7 RAP Zuid Kennemerland/IJmond

Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is een instrument om ervoor te zorgen dat er meer afstemming en samenwerking komt tussen gemeenten (en stakeholders) binnen de regio op het brede beleidsveld wonen. Het is een initiatief van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, in samenwerking met de provincie Noord-Holland. In het RAP staan afspraken die de

gemeenten en de provincie maken over onder andere de woningbouwprogrammering, duurzaamheid, wonen, zorg en welzijn en binnenstedelijk bouwen.

### 10.8.8 Samenwerking

Overleg met Pré Wonen heeft ook in 2019 regelmatig plaatsgevonden. Zowel inhoudelijk als over de vorm en verwachtingen van de samenwerking. Er is samengewerkt met betrekking tot de prestatieafspraken in de gemeente Bloemendaal en de corporaties hebben gezamenlijk nieuwbouwmogelijkheden verkend.

De samenwerkingsovereenkomst tussen Brederode Wonen en Pré Wonen waarin de beheeropdracht voor Brederode Wonen was verankerd, is in het eerste kwartaal van 2019 beëindigd en is daarna niet verlengd. Vóór het aflopen van deze overeenkomst zijn uitgangspunten bepaald om te blijven samenwerken in de gemeente Bloemendaal en met betrekking tot (potentiële) ontwikkellocaties. De intentie van beide partijen is nog steeds om samen op te trekken bij het verkennen van nieuwbouwmogelijkheden.

Doelstelling	Status 2019
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Viermaal per jaar overleg met de gemeenten over volkshuisvesting in het algemeen en prestatieafspraken in het bijzonder.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gerealiseerd</b> Er vindt regelmatig (minimaal 4 maal per jaar) overleg plaats met de gemeenten Bloemendaal en Velsen, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.</li></ul>

# 11. HET WAARBORGEN VAN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

## 11.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In november 2018 presenteerden de Autoriteit woningcorporaties en het WSW de opzet van het nieuwe beoordelingskader, met onder meer de beoordelingscriteria voor de financiële continuïteit. Hierin wordt de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde. De beleidswaarde sluit aan op de marktwaarde in verhuurde staat, waarin in vier eenduidige stappen de verantwoording van de maatschappelijke opgave ten opzichte van de marktwaarde inzichtelijk wordt gemaakt.

Brederode Wonen wil een degelijk financieel beheer voeren waarmee de continuïteit op de korte en de lange termijn gewaarborgd is. Wij beoordelen dit aan de hand van de financiële kengetallen van het WSW. De actuele ontwikkeling in deze kengetallen monitoren wij in onze kwartaalrapportages. Naar de toekomst toe ontwikkelen wij scenario's mede op basis van de afspraken met de gemeenten en de huurdersvereniging, deze scenario's worden beoordeeld op basis van de bewuste kengetallen.

Onderstaande tabel toont de waarde van de ratio's over 2019 en in de komende jaren:

Tabel risicoscore	Norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR	> 1,40	1,56	1,58	2,03	2,39	2,43	2,36
Solvabiliteit obv marktwaarde	> 20%	83%	82%	81%	80%	79%	79%
Loan to Value obv beleidswaarde	< 75%	52%	63%	66%	68%	70%	70%
Dekkingsratio	< 50%	11%	10%	11%	11%	11%	12%

Ter toelichting:

- *ICR (Interest Coverage Ratio)* geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- *Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat)* meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- *Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)* geeft de verhouding weer tussen de leningportefeuille en de waarde van het bezit.
- *Dekkingsratio* meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (tegen WOZ waarde) van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

Uit de tabel blijkt dat wij op korte en langere termijn voldoen aan de normen van het WSW. Dit vormt een waarborg voor de financiering van onze projecten. Voor de Loan to Value bestaat nog voldoende ruimte, maar naar verwachting zal deze ratio wel gaan bewegen naar de WSW norm toe. De reden hiervoor is dat investeringen (in duurzaamheid) doorgaans onrendabel zijn, maar wel voor het volledige bedrag moeten worden gefinancierd.

## 11.2 VERLICHT REGIME

De Autoriteit Wonen heeft in 2017 goedkeuring verleend aan Brederode Wonen om het zogenoemde verlichte regime toe te passen. Dit betekent dat er geen scheiding tussen DAEB-activiteiten en niet-DAEB activiteiten hoeft te worden toegepast in de jaarstukken. In de winst- en verliesrekening wordt wel onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB.

### 11.3 WAARDERING VASTGOED

Conform de Woningwet waarderen we met ingang van het verslagjaar 2016 onze onroerende zaken in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat (verder: marktwaarde). De praktische uitwerking hiervan vindt plaats aan de hand van het Handboek Waardering vastgoed dat onderdeel is van de Woningwet. Kort gezegd is de marktwaarde het bedrag dat we kunnen verdienen als we ons vastgoed zouden exploiteren als een commerciële belegger. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar het maken van maximale winst en dat een woning verkocht wordt indien dat meer oplevert dan de verhuur ervan. Brederode Wonen is echter geen commerciële belegger maar een maatschappelijke onderneming. Onze doelstelling is niet het maken van winst, maar het bieden van betaalbare huisvesting aan lage inkomens en in tweede instantie aan lage middeninkomens. Wij maken andere beleidskeuzes waardoor wij de marktwaarde niet kunnen realiseren. De belangrijkste beleidskeuzes in dit verband zijn:

- Beschikbaarheid: we kiezen ervoor woongelegenheden bij mutatie door te exploiteren om zo voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze doelgroep, ook als dit financieel gezien minder gunstig is dan verkopen;
- Betaalbaarheid: we hanteren bij mutatie een streefhuur gebaseerd op de maximale huur op basis van WWS-stelsel en niet de markthuur om zo onze woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep;
- Kwaliteit: we kiezen een onderhoudsniveau voor onze woningen dat hoger ligt dan een marktpartij zou hanteren;
- Service & leefbaarheid: we kiezen ervoor extra uitgaven te doen voor sociaal beheer, woonruimteverdeling, leefbaarheid om zo te voldoen aan onze volkshuisvestelijke opgaven.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor het woningbezit van Brederode Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 20,0 miljoen gegroeid naar een waarde van € 296,8 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De methodische wijzigingen in het handboek en software en tevens de lage rentestand zijn mede bepalende factoren voor een toegenomen waarde.

De daling van de mutatiekans, wijziging van complexdefinitie en verkooprestricties en parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het handboek hebben een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling.

#### **Beleidswaarde**

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om de in het verleden gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. Corporaties vermelden de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

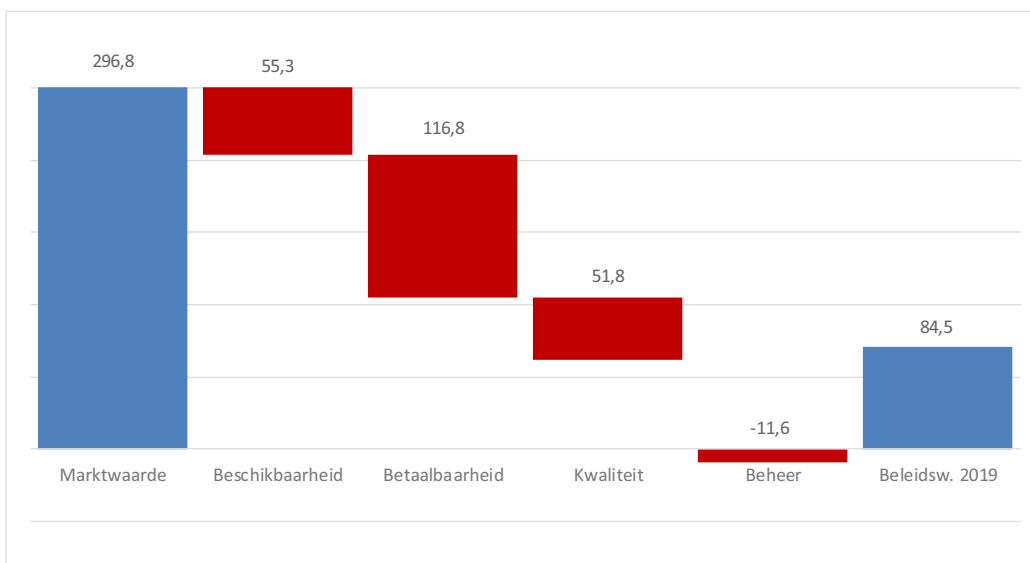
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Brederode Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Brederode Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus - investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

#### Grafische weergave beleidswaarde

Het bestuur van Brederode Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

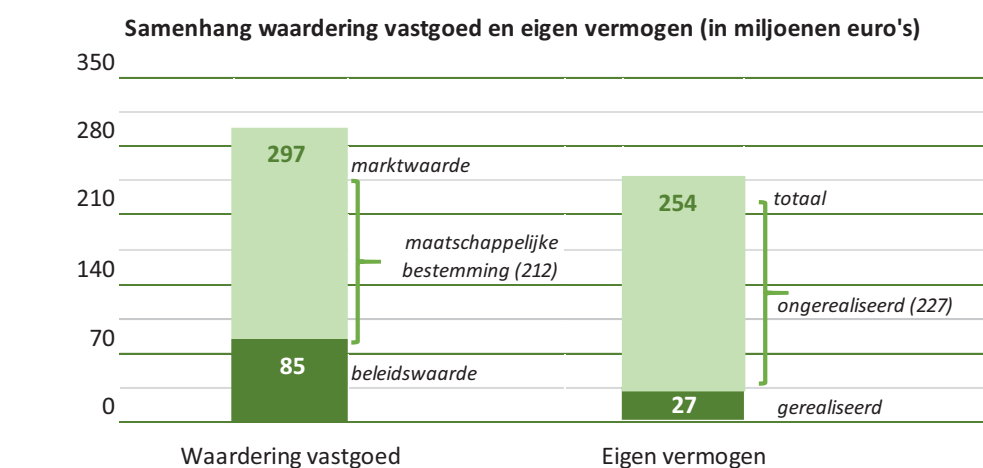
Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie ad € 84,5 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ad € 296,8 miljoen en bedraagt circa € 212,3 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:



Noot: de gemiddelde (conform het handboek marktwaarde 2019) norm voor beheer (inclusief zakelijke lasten) ad € 981,17 is hoger dan de gemiddelde norm beheer voor de beleidswaarde van Brederode Wonen ad € 671,00.

Per 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen € 254 miljoen. Hiervan is € 227 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 27 miljoen gerealiseerd. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.



Ruim 89 % van het totale eigen vermogen is niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

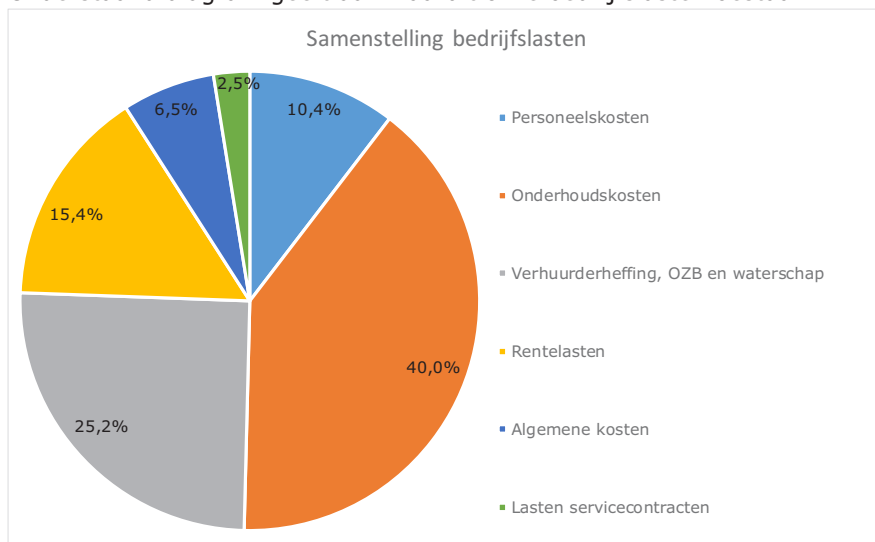


## 11.4 RESULTAAT

Het resultaat voor belastingen over 2019 is ten opzichte van 2018 gedaald met € 14,1 miljoen (van € 35,1 miljoen naar € 20,9 miljoen). Deze daling is grotendeels te verklaren door de mutatie van de niet gerealiseerde waardeveranderingen met € 13,7 miljoen. Zonder de niet gerealiseerde waardeveranderingen resteert een positief resultaat voor vennootschapsbelasting van € 0,4 miljoen. Alle verdere opbrengsten en lasten bleven op gelijkwaardig niveau, met uitzondering van de verkopen van vastgoedportefeuille. In onderstaande overzicht volgt een nadere uitsplitsing hiervan.

• Toename huuropbrengsten	€ 200.000
• Hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten i.c.m. overige directe operationele lasten	-76.000
• Hogere onderhoudskosten	-339.000
• Lager resultaat verkoop vastgoed	-326.000
• Lagere kosten overige activiteiten	21.000
• Lagere overige organisatiekosten	21.000
• Lagere rentelasten	135.000

Onderstaand diagram geeft aan waaruit onze bedrijfslasten bestaan.



De verhoudingen tussen de diverse lastencomponenten zijn vergelijkbaar met 2018. De rentelasten zijn in 2019 1,8% gedaald. Deze ruimte wordt gecompenseerd door de toename van de onderhoudskosten met 1,6%.

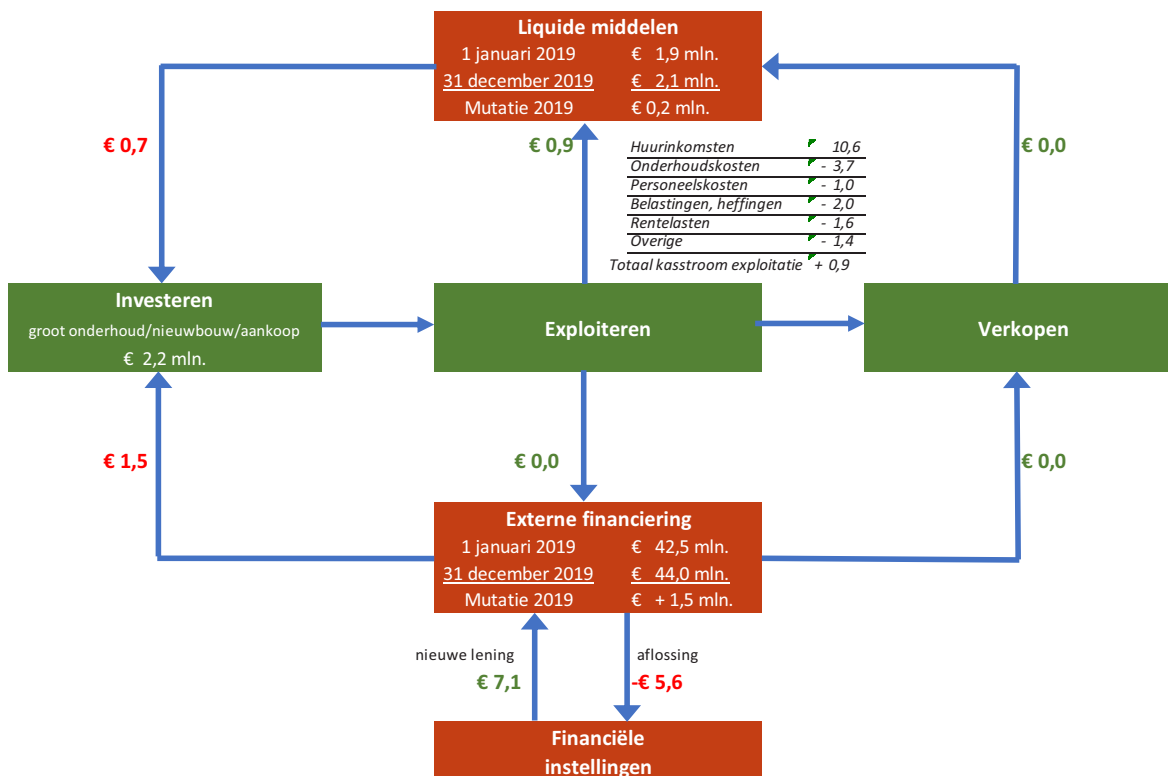
### Verdeling huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB

bedragen x € 1.000

Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DAEB	10.167	10.620	11.069	11.405	11.830	12.249
niet-DAEB	468	480	490	498	507	518
<b>Totaal</b>	<b>10.634</b>	<b>11.100</b>	<b>11.559</b>	<b>11.903</b>	<b>12.337</b>	<b>12.767</b>
percentage niet-DAEB:	4,4%	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%	4,1%

## 11.5 KASSTROMEN

Uit onderstaand schema blijkt dat wij uit exploitatie (€ 0,9 miljoen) en het aantrekken van nieuwe leningen (€ 7,1 miljoen) in 2019 in totaal € 8,0 miljoen hebben binnengekregen. Hiervan is € 2,2 miljoen geïnvesteerd. Daarnaast is € 5,6 miljoen gebruikt voor aflossingen van bestaande leningen. Per saldo nam het saldo liquide middelen toe met € 0,2 miljoen tot € 2,1 miljoen.



De operationele kasstroom is over 2019 minimaal gedaald ten opzichte van 2018 met circa € 0,1 miljoen. De huurinkomsten namen toe met € 0,2 miljoen, dit effect wordt gecompenseerd door een daling van de overige bedrijfsontvangsten met hetzelfde bedrag. De uitgaven zijn nagenoeg gelijk gebleven.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten laat in 2019 een uitstroom van middelen zien van € 2,2 miljoen. Dit betreft met name de investeringen in nieuwbouwcomplex de Witte Hond, duurzaamheidsprojecten en woningverbeteringen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in 2019 ten opzichte van 2018 circa € 1,5 miljoen hoger door het aantrekken van nieuwe leningen.

bedragen in € miljoen

Meerjarenoverzicht kasstromen	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Operationele kasstromen	0,9	0,8	1,2	1,5	1,5	1,6
(des)Investeringskasstroom	-2,2	-5,1	-4,6	-6,0	-5,8	-3,6
Financieringskasstroom	1,5	3,3	3,4	4,6	4,3	2,0
Toename/ afname geldmiddelen	0,2	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand liquide middelen 31/12	2,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1

## 11.6 FINANCIËEL MANAGEMENT

### Algemeen

In het treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) staat het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Ook zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van dat beleid vastgelegd. Voor de uiteenzetting omtrent de leningenportefeuille wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 in de toelichting op de balans van de jaarrekening. Brederode Wonen heeft ultimo 2019 geen financiële derivatenportefeuille.

### Financieringsmanagement

Externe financiering wordt zoveel mogelijk beperkt door primair beschikbare interne financiering toe te passen. Indien externe financiering noodzakelijk is, wordt er gelet op bundeling bij kleinschalige financieringsbehoeften en een evenwichtige opbouw van de leningenportefeuille, gericht op vervalttermijnen van aflossingen en renteconversies alsmede op looptijden. Bij het aantrekken van financiering wordt getracht dit onder garantstelling (WSW) te bewerkstelligen, zodat lagere rentekosten worden gerealiseerd. In principe zijn alle leningsvormen toegestaan zoals annuïtair, lineair en fixe, voor zover ze voldoen aan de beleidsregels van het WSW.

### Beleggingsmanagement

Brederode Wonen streeft een beleggingsbeleid na, waarbij de nadruk ligt op het voorkomen van risico's. De volgende beleggingscategorieën komen in aanmerking:

- Voor de korte termijn (beleggingshorizon tot 1 jaar): rekening-courant en/of deposito's;
- Voor de lange termijn (beleggingshorizon vanaf 1 jaar, met een maximale periode van 5 jaar): deposito's.

De positieve liquide middelen hebben in 2019 deels op een spaarrekening gestaan bij de Rabobank, die voldoet aan de gestelde minimum ratingeis binnen de geldende wet- en regelgeving. De bankinstellingen waarbij wordt belegd dienen een hoofdvestiging te hebben in Nederland en voldoende rating te hebben, namelijk minimaal A (Standard & Poors) en A2 (Moody's).

### Cashmanagement

Het uitgangspunt is dat de liquiditeitspositie voldoende moet zijn om verplichtingen tijdig te kunnen nakomen. Eventuele tekorten kunnen worden opgevangen met een kasgeldfaciliteit of een rekening-courantkrediet. Eventuele overschotten worden vastgelegd in geldmarktproducten (deposito's of rekening-courant tegen een marktconforme creditrente).

### Renterisicobeleid

Brederode Wonen streeft naar een gelijkmatige spreiding van renterisico's. Voor de meting van het renterisicovolume worden per jaar de ingeschatte kasstroommutaties en renteconversies opgeteld en vervolgens gerelateerd aan de omvang van het rentedragend vreemd vermogen. Het renterisicovolume is gemaximeerd tot 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen ultimo jaar voorafgaand aan het jaar waarin het renterisico wordt gemeten.

### Reglement Financieel Beleid en Beheer

Op basis van artikel 55a van de Woningwet is een Toegelaten Instelling gehouden een Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) op te stellen. Het reglement moet er toe bijdragen dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Artikel 55a van de Woningwet is nader uitgewerkt in het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV) en de Ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (MR). Het meest recente RFBB op basis van de Veegwet Wonen is door de Aw goedgekeurd.

#### Treasurystatuut en investeringsstatuut

Het treasury statuut en het investeringsstatuut zijn ondergeschikt aan het RFBB. In het vierde kwartaal van 2019 is het investeringsstatuut geactualiseerd en vervolgens intern vastgesteld en goedgekeurd. Het treasury statuut is niet gewijzigd. Voor beide documenten is geen goedkeuring van de Aw nodig.

## 12. GOVERNANCE

Brederode Wonen heeft zich geconformeerd aan de Governancecode Woningcorporaties. Tot en met december van het verslagjaar was de in 2017 gewijzigde versie de geldende code. Met ingang van 1 januari 2020 is een herijkte versie van kracht. Hieronder volgt een korte beschrijving van de wijze waarop Brederode Wonen in het verslagjaar is omgegaan met governance. De 5 principes van de toen geldende code vormen daarbij het uitgangspunt.

### 12.1 DE 5 PRINCIPES

#### ***Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht***

- In 2015 hebben Bestuur en Raad van Commissarissen een nieuw bestuursreglement en reglement van de Raad van Commissarissen opgesteld, waarvan de inhoud in overeenstemming is met de normen volgend uit de Governancecode. Als gevolg van de in 2016 doorgevoerde statutenwijzigingen is in 2017 het bestuursreglement daaraan aangepast. Door veranderingen in wet- en regelgeving moesten vóór 2019 de statuten van Brederode Wonen opnieuw worden aangepast en vastgesteld. Deze herziening vormde aanleiding om interne reglementen, die vaak een uitwerking van het in de statuten gestelde bevatten, tegen het licht te houden met de vraag of actualisatie noodzakelijk of wenselijk is. Begin 2019 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de interne reglementen, waaronder het bestuursreglement en het reglement van de RvC. Ingrijpende wijzigingen waren niet noodzakelijk; het betreft met name de wijziging van benaming van het toezichthoudend orgaan van Raad van Toezicht naar Raad van Commissarissen.
- De RvC heeft een visie op toezicht en besturen geformuleerd, waarin expliciet aandacht is besteed aan de taken en verantwoordelijkheden die bestuur en RvC hebben met betrekking tot het maatschappelijk belang dat de corporatie dient.
- De RvC heeft een remuneratiecommissie en een gecombineerde audit- en treasurycommissie.

#### ***Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af***

- Het bestuur en de werkorganisatie werken volgens het ondernemingsplan. Per jaar wordt op basis van dit ondernemingsplan een jaarplan voor het komende jaar gemaakt en worden vervolgens de resultaten verantwoord in een jaarverslag. Vanaf 2019 is gewerkt volgens het eind 2018 vastgestelde ondernemingsplan (2019-2023) 'Duurzaam dichtbij'. Alle stukken zijn, inclusief begrotingen en jaarrekeningen, vrij beschikbaar via de website van de vereniging;
- Tussentijds legt het bestuur verantwoording af aan de RvC middels kwartaalrapportages;
- In 2019 heeft de periodieke visitatie van de corporatie plaatsgevonden. Meer hierover leest u in hoofdstuk 2.2.1. De onafhankelijke visitatiecommissie beoordeelde Brederode Wonen op het onderdeel 'governance' als ruim voldoende (6,8)
- Brederode Wonen legt ieder jaar volledig en transparant verantwoording af aan de Autoriteit woningcorporaties en levert daartoe alle benodigde informatie.

#### ***Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak***

- Het functioneren van het bestuur is periodiek – in ieder geval jaarlijks – aan de orde bij de RvC. De remuneratiecommissie van de RvC spreekt met zowel de bestuurder als de teamleiders om het functioneren van de bestuurder te beoordelen en evalueren;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2017 een positieve zienswijze gegeven voor de herbenoeming van mevrouw Aardenburg als lid van de RvC;

- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2017 een positieve zienswijze gegeven voor de herbenoeming van de heer Vreke als bestuurder van de de corporatie;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2018 een positieve zienswijze gegeven voor de benoeming van de heer Mulder als voorzitter van de RvC en voor de benoeming van mevrouw Kwaak als lid van de RvC;
- De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Eenmaal per twee jaar gebeurt dit onder externe begeleiding. Dit had in 2018 moeten plaatsvinden. Vanwege de destijds recent gewijzigde samenstelling van de RvC is dit uitgesteld. De zelfevaluatie onder externe begeleiding heeft daarom plaatsgevonden in het voorjaar van 2019. U leest hierover meer in het jaarverslag van de RvC;
- De corporatie beschikt over en hanteert een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, die beide op de website gepubliceerd zijn.

***Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen***

- Het bestuur voert overleg met de huurdersvertegenwoordiging, met de (lokale) collega-corporaties en de gemeenten en doet hiervan verslag aan de RvC;
- De RvC voert overleg met de huurdersvertegenwoordiging en oriënteert zich regelmatig op wat er onder andere belanghebbende partijen leeft. De visitatiecommissie heeft aangegeven van mening te zijn dat de RvC wellicht meer zichtbaar zou kunnen zijn in de invulling van haar maatschappelijke rol. De RvC vindt dit in eerste instantie een taak van de bestuurder en heeft als RvC een mate van contact met belanghebbende partijen die past bij haar maatschappelijke taak en bij de positie van Brederode Wonen in het maatschappelijk veld.

***Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten***

Over de interne risicobeheersing- en controlesystemen leest u in Hoofdstuk 13.

## 13. INTERNE RISICOBEBEERSING- EN CONTROLESYSTEMEN

Brederode Wonen neemt deel aan het maatschappelijk rechtsverkeer. Dit brengt diverse risico's met zich mee. Het beleid richt zich op het managen van deze risico's door vooraf in te schatten door welke risico's onze beleidsdoelen mogelijk in gevaar komen. Het bestuur van Brederode Wonen heeft een hoog risicobewustzijn en beseft dat kennis en integriteit van bestuur en medewerkers de belangrijkste schakel vormen in het tijdig identificeren en beheersen van risico's. Hierdoor wordt een balans gevonden tussen de gewenste risicobeperking enerzijds en het behoud van de slagkracht van de medewerkers anderzijds. Mogelijke risico's worden onderkend, waarna wordt overwogen wat de impact van het risico op de organisatie zou zijn, wat de kans is dat het risico zich voordoet en wat de bereidheid tot het lopen van deze risico's is. Die risicobereidheid is bij Brederode Wonen over het algemeen laag. Dat betekent dat wij geen onnodige risico's nemen en dat onze bereidheid daartoe direct gerelateerd is aan de potentiële bedreiging van het voortbestaan van de corporatie.

De strategie van Brederode Wonen is de leidraad bij het bepalen en analyseren van relevante risico's. Bestuurder en Raad van Commissarissen moeten voortdurend inzicht hebben in de risico's en onzekerheden, deze vervolgens analyseren en op basis daarvan besluiten nemen. Onder (eind) verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder zijn op praktische wijze bewakings- en controlemechanismen ingericht die, op een manier die past bij Brederode Wonen, een adequate beheersing van risico's borgen. Daarnaast vinden wij een heldere interne en externe communicatie over risico's belangrijk. In de meerjarenbegroting, kwartaalrapportages, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening wordt zowel over strategische als operationele risico's gerapporteerd als deze zich voordoen of dreigen voor te doen. In de dagelijkse praktijk vindt door het bestuur en het TLO\* bewaking van de belangrijkste risico's plaats aan de hand van het planningsoverzicht.

### 13.1 AANDACHTSGEBIEDEN

Belangrijke aandachtsgebieden waaraan doorlopend aandacht wordt besteed zijn:

- Leegstand en huurachterstand (het voorkomen van)
- Consequenties vanuit (EU-)regelgeving, regionale afspraken en afspraken met stakeholders (prestatieafspraken ed.)
- De relatie met de huurdersorganisatie
- Ontwikkeling van onderhoudskosten en kosten van de werkorganisatie
- Financiële en fiscale ontwikkelingen
- Duurzaamheidsaspecten
- Prijs- en renteontwikkelingen
- Ontwikkel- en investeringsrisico's van nieuwbouw- en verbeterprojecten
- Beheersingsmaatregelen

#### **Beheersmaatregelen**

Wij hebben een intern risicobehersing- en controlesysteem om de diverse risico's te beheersen. De werking ervan is vooral gebaseerd op het vastleggen van waarborgen in interne processen en waar nodig formele procedures en natuurlijk gezond verstand. Belangrijke onderdelen hiervan zijn onder andere:

---

\* TLO = teamleidersoverleg; de teamleiders Verhuur, Onderhoud en Financiën en de Bestuurssecretaris o.l.v. de directeur-bestuurder

- Functiescheiding voor kritische processen, zoals verhuur- en verkoop van bezit, inkopen, opdrachtverstrekking, lonen en salarissen, treasury en betalingstransacties
- Bevoegdheden en hieraan gekoppelde budgetverantwoordelijkheid
- Een Integriteitscode voor toezicht, bestuur en medewerkers
- Het samenspel van administratieve organisatie en maatregelen van interne controle voor de belangrijke en risicovolle processen
- Een volgens de geldende normen vormgegeven privacybeleid met een daarbij behorend ingericht verwerkingsregister
- Een portefeuillestrategie die periodiek wordt herijkt
- Meerjarenonderhoudsplan en -begroting gebaseerd op actuele inspectiegegevens
- Periodieke inspectie en beoordeling van delen van ons bezit op basis van conditiescore per bouwelement volgens de NEN 2767 methodiek
- Financiële meerjarenprognose gebaseerd op de uitgangspunten van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.
- Kwartaalrapportages over de ontwikkeling van de strategische en operationele risico's. In deze rapportages zijn ook begrepen de resultaat- en liquiditeitsprognose, analyse van de (financiële) projectvoortgang en de projectrisico's. De kwartaalrapportages worden behandeld in de vergaderingen van het TLO en de RvC
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld
- Goedkeuringsproces voor vastgoedinvesteringen door het TLO, het bestuur en de RvC met beslisdocumenten ter definitieve goedkeuring
- Investeringsreglement dat geldt als toetsingskader voor de investeringen
- Financieel-reglement en treasurywet, waarin duidelijke randvoorwaarden, bevoegdheden en procedures zijn vastgelegd voor het aangaan van verplichtingen. Voor de hypothetische aanschaf van financiële derivaten zijn strikte voorwaarden vastgelegd.
- Een scherpe interne controle van de inkomensvoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans bij toewijzing beperkt is.
- Hanteren van een automatiseringstool bij huurachterstanden en daarop aangepaste processen en protocollen die zijn afgestemd met de gemeente, waardoor we sneller kunnen acteren, het risico op huurachterstand is verkleind en we sneller preventietrajecten kunnen starten.
- Outsourcing van de server bij TSC, waardoor praktisch en contractueel ICT-risico's voor de corporatie zijn afgedekt.

Wij realiseren ons dat adequate en effectieve risicobeheersings- en (al dan niet geautomatiseerde) controlesystemen geen absolute garantie bieden voor het realiseren van onze organisatiedoelstellingen. Het volledig uitsluiten en uitbannen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kunnen wij dan ook niet. Fundament voor de werking van onze control en interne beheersing is de houding en het gedrag van onze medewerkers. Deze staan voor ons voorop en zijn van doorslaggevend belang. Om houding en gedrag te reguleren die de interne 'checks en balances' in de organisatie verankeren, hebben wij een aantal documenten vastgesteld, waaronder de Klokkenluidersregeling en de Integriteitscode. Ook budgetverantwoordelijkheid maakte in 2019 - in het kader van de interne beheersing - deel uit van de beheersingskaders om ervoor te zorgen dat medewerkers kostenbewust(er) zijn en letten op kostenbeheersing.

Gezien de resultaten van de corporatie, onze lage risicobereidheid, de al genomen beheersmaatregelen en de geringe schaal van de organisatie zien wij geen aanleiding tot aanpassing van ons risicobeheersingssysteem.



## 13.2 IDENTIFICATIE VAN RISICO'S

Voor de hele corporatiesector zijn veel risico's te identificeren. Voor onze corporatie hebben we vooral de focus gelegd op die risico's die het meest manifest waren, waarvan de kans van intreden het grootst was en waarop we maatregelen hebben genomen. De betreffende risico's komen in de volgende paragrafen aan de orde.

### 13.2.1 Organisatorische risico's

Door verantwoordelijkheden zo laag mogelijk in de organisatie te leggen, wordt het risicobewustzijn van de medewerkers gestimuleerd. Hierop wordt gestuurd bij het aannemen van nieuw personeel en investeren we in onze huidige medewerkers door middel van trainingen en opleidingen. Door het creëren van een open cultuur worden risico's sneller onderkend, beheerst en waar nodig onder de aandacht van het management gebracht. Gezond verstand en de visies van verschillende medewerkers binnen de organisatie leiden tot een bepaalde risico-inschatting, waarop besloten wordt al dan niet te acteren.

- Door de omvang van de organisatie is Brederode Wonen kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten. Daar hebben we oog voor en richten we processen op in.
- Ook als er extra capaciteit wordt gevraagd, legt dat extra druk op de organisatie. Met name in een proces als dat van de implementatie van nieuwe wet- en regelgeving of een samenloop van verschillende projecten wordt dit zicht- en voelbaar. Daar spelen we op in met (inhuur van) extra fte. Daardoor kunnen we doen wat we moeten doen, zijn we compliant.
- Automatisering vraagt continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden, anderzijds door ontwikkelingen bij leveranciers. In 2019 is de crediteurenadministratie overgegaan op digitale factuurverwerking, waarmee het facturenproces verder is gestroomlijnd.
- Op termijn vraagt de leeftijd van de medewerkers aandacht. Het huidige medewerkersbestand telt in verhouding veel 50- en 60-plussers. Dat betekent dat er tijdig moet worden rekening gehouden met de periode waarin meerdere medewerkers met pensioen gaan. De organisatie is zich hier van bewust en formuleert een strategische personeelsplanning (gereed in 2020).
- Effectieve besluitvorming kan door de verenigingsstructuur (in het kader van de Woningwet 2015 en met name de Veegwet) in het gedrang komen. Voor elk voorgenomen besluit dat aan de RvC moet worden voorgelegd, moet de ALV namelijk de gelegenheid krijgen te adviseren. Dat kan ook het organisatiebelang raken, omdat niet ieder individueel lid voldoende inzicht heeft in die organisatie belangen, dan wel deze belangen niet altijd afdoende kan wegen. In de praktijk is vooralsnog juiste en zorgvuldige communicatie naar de leden en dialoog met de bij de ALV aanwezige leden voldoende om dit risico te beperken.

De organisatie kan haar taken nu goed aan, maar we monitoren voortdurend of dat steeds het geval blijft. Voordeel van de huidige schaal en omvang is wel dat we dicht bij onze huurders staan. De eventuele gevolgen van het zich onverhoopt voordoen van de risicosituaties zijn niet exact te kwantificeren. Het komt er hierbij op neer dat Brederode Wonen de risico's onderkent en beheerst. Mede gelet op de schaal zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk, noch gewenst.

### 13.2.2 Financiën

De risico's met betrekking tot de financiën zijn divers: te lage inkomsten, te grote uitgaven en te hoge heffingen of in het ergste geval een combinatie daarvan. De inkomsten kunnen tegenvallen door huurachterstanden en mutatiegerelateerde huurderiving. Dit risico wordt ondervangen door een strikt en effectief achterstandenbeleid, gekenmerkt door maatwerk. Ook zorgt het

maandelijkse rapportagesysteem – en dat geldt ook voor de mutatiegerelateerde huurderiving – voor de voortdurende monitoring die het mogelijk maakt om tijdig in te grijpen, maatregelen te treffen of anderszins passend in te spelen op de situatie.

Hetzelfde geldt voor het risico van de uitgaven. Op het risicovan de heffingen hebben wij minder invloed in die zin dat wij, behoudens het steunen van de branchelobby, niet kunnen voorkomen dat heffingen worden opgelegd. Wel kunnen wij ervoor zorgen dat deze heffingen de financiële gezondheid van de organisatie niet in gevaar brengen zonder de doelstellingen en kwaliteitsnormen van de Brederode Wonen uit het oog te verliezen. Het financiële management en beleid, inclusief reglementen, van de corporatie zijn daar op ingericht. Het risico is, zoals voor praktisch iedere organisatie, weliswaar reëel, maar voor Brederode Wonen is de kans klein dat het zich zal voordoen. Immers, wij zorgen ervoor dat wij voortdurend voldoen aan de door de sectorinstuten geformuleerde normen en parameters.

### 13.2.3 Politiek

#### Lokaal

De bestuurlijke onrust in de gemeente Bloemendaal duurt inmiddels al jaren en het lijkt er niet op dat hier op korte termijn verandering in komt. Een en ander komt ook de woningbouw niet ten goede. Ruimte om te bouwen blijft een issue. Het is lastig om goede locaties te vinden, zonder dat dit tot negatieve reacties leidt van omwonenden of fracties in de gemeenteraad.

Gemeente Bloemendaal heeft in 2019 haar woonvisie geactualiseerd en ook Velsen heeft een gemeentelijke woonvisie. Met beide gemeenten zijn, samen met de lokale collega-corporaties en alle betreffende huurdersvertegenwoordigingen, prestatieafspraken gemaakt. Wel is het zo dat door de voorgeschreven processen het risico dreigt dat er relatief veel tijd wordt besteed aan het maken van ten opzichte van de uitvoering van de afspraken.

Om dit risico zoveel mogelijk te beperken houden wij de lijnen tussen organisatie en de betreffende ambtenaren kort. Ook zorgen wij ervoor zichtbaar voor en gekend te zijn door de verschillende politieke partijen door hen te voorzien van de relevante informatie.

#### Landelijk

Onzekerheid over de uitwerking van politieke agenda's blijft een risico. De politiek is wispelturig als het om (sociale) huisvesting gaat. Er vinden zeer geregeld herzieningen in wet- en regelgeving plaats die vaak vanwege het onderlinge verband tussen verschillende wetgeving weer tot nieuwe aanpassingen leidt. Het zorgt in ieder geval voor veel extra werk voor de organisatie om beleid en procedures steeds aan te passen. We hebben hier echter weinig tot geen invloed op. Enkel via de brancheorganisatie en in sommige gevallen middels (regionaal) opgestelde brandbrieven kunnen wij trachten de politiek enigszins te beïnvloeden of ten minste een signaal af te geven richting de beleidsmakers. Brederode Wonen volgt in eerste instantie alle ontwikkelingen om tijdig in te kunnen spelen op wijzigingen. Tegelijkertijd hebben wij als corporatie een heldere lijn wat betreft onze kernwaarden en –taken, die wij daarin blijven volgen. Hiermee beperken wij het risico dat landelijke maatregelen ons overkomen zonder dat wij daarop zijn voorbereid.

### 13.2.4 Techniek/onderhoud

Veel van onze bewoners zijn op leeftijd en blijven tot op hoge leeftijd in de woning die zij van Brederode Wonen huren, wonen. We hebben goed zicht op de onderhoudsstaat aan de buitenkant van de woning, maar inzicht in de staat van de binnenkant ontbreekt bij een klein deel van de woningen omdat er door de bewoners geen beroep op ons wordt gedaan voor reparaties en er zich

geen andere aanleidingen voordoen voor het betreden van de woning. In sommige gevallen treffen we (bij mutatie) een behoorlijke interne onderhoudsachterstand aan. Een mogelijk risico hiervan is dat de uitgaven aan – met name – mutatiegerelateerd onderhoud niet exact te voorspellen zijn, met als gevolg daarvan een (dreigende) budgetoverschrijding wordt of dreigt te worden. Om dat risico te verkleinen, worden de onderhoudsuitgaven op de verschillende onderdelen (gepland onderhoud, reparaties en mutatie onderhoud) voortdurend gemonitord.

De doelstelling van de corporatie houdt o.a. in dat er vanwege de schaarste zo min mogelijk woningen worden verkocht en dat de kwaliteit van het onderhoud aan onze normen voldoet. Terwijl deze doelstelling leidend is, is het totale onderhoudsbudget een voorwaardelijk gegeven. Dat betekent dat er – afhankelijk van de nog te verwachten en geplande werkzaamheden- tussentijds bijgestuurd kan worden en aanpassingen in plannen kunnen worden gemaakt en er bij wijze van uitzondering in bepaalde gevallen toch kan worden besloten tot verkoop van een woning. Onevenredig hoge kosten voor het opnieuw verhuurbaar maken van een mutatiewoning kunnen daarvoor de reden zijn.

Opdrachten voor groot onderhoud worden niet ver van te voren verleend om eventuele niet te vermijden overschrijding van (andere) deelbudgetten te kunnen opvangen.

### 13.2.5 Duurzaamheid

De Nederlandse overheid heeft met de corporatiesector een aantal convenanten gesloten op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zijn de ambities van de overheid de laatste jaren nog een aantal malen aangescherpt. Brederode Wonen heeft de eigen ambities vastgesteld, binnen haar bezit diverse categorieën woningen benoemd, daarvoor pakketten maatregelen vastgesteld en de haalbaarheid daarvan (ruwweg) doorgerekend. Vooralsnog streven wij naar CO2 neutraal in 2050 en gemiddeld label B in 2023. Van de organisatie zal dit meer projectmanagement vragen. Reëel risico blijft dat huurders per project 'tegen' kunnen zijn. Om dit risico te verkleinen wordt in een vroeg stadium van projecten veel aandacht besteed aan het informeren van en communiceren met onze huurders. Dit doen wij vaak in nauwe samenwerking met de aannemer / leverancier.

### 13.2.6 De voorraad: omvang en differentiatie

Nieuwbouw is maar zeer beperkt mogelijk voor Brederode Wonen. Er zijn maar weinig geschikte locaties voorhanden en als er locaties zijn, levert dat de nodige maatschappelijke discussie op. Toch is het voor Brederode Wonen belangrijk om nieuw te kunnen blijven bouwen. Er is in een gemeente als Bloemendaal onverminderd vraag naar sociale woningbouw. Er is nog steeds een wachtlijst en de wachttijd neemt niet af. Daarbij komt nog de noodzaak om op korte termijn woningen te bieden aan een opgelopen aantal statushouders binnen de gemeente Bloemendaal.

Ook differentiatie van ons aanbod is gewenst. Relatief veel ouderen blijven samen of alleenstaand een voor hen (te) grote eengezinswoning bewonen. Mogelijkheden om door te stromen naar een passend en betaalbaar appartement zijn er echter (nog) niet – of in ieder geval onvoldoende - in Bloemendaal. Wij benutten elke gelegenheid om de lokale politiek te informeren over de wenselijkheid om sociale huurwoningen toe te voegen.

Tegelijkertijd verandert ook de vraag van verschillende doelgroepen. Op dit moment zijn wij nog niet voldoende in staat om aan de vraag te voldoen die als gevolg van huishoudensverdunding opkomt. Ook hierover zijn en blijven we met gemeente en andere partijen in gesprek. Bovendien maken genoemde onderwerpen en aandachtspunten steeds onderdeel uit van de besprekingen in het kader van ons strategisch voorraadbeleid en onze portefeuillestrategie. Op die manier maken wij gefundeerde afwegingen en keuzes en blijft het risico van 'stilstand' zo klein mogelijk.

### 13.2.7 Leefbaarheid

Wij worden in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multi-problematiek. Vanuit onze expertise en Brederode Wonen zijn wij niet geschoold om hiermee om te gaan, het behoort immers niet tot onze kernactiviteiten als verhuurder van woningen. Het legt een relatief groot beslag op onze organisatie; een klein deel van de bewoners vraagt een groot deel van onze aandacht. De betreffende medewerkers worden geschoold op het herkennen van signalen en overleggen nauw met betrokken instanties. Hier is de schaal van de organisatie overigens juist een voordeel. We vinden elkaar snel en kunnen ook snel schakelen met de betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties).

### 13.2.8 COVID-19

Tot slot is de uitbraak van COVID-19 als onzekerheid te benoemen. De aanwijzingen van de overheid hebben wij direct opgevolgd. De werkprocessen zijn contactarm en waar mogelijk contactloos ingericht. Veel huurders hebben een vast inkomen. We verwachten dan ook niet op grote schaal betalingsregelingen te moeten treffen. Het verdere verloop van de pandemie, eventuele aanvullende maatregelen van de overheid en de impact daarvan zijn onzeker en moeilijk in te schatten.

Brederode Wonen blijft de aanwijzingen van de overheid nauwlettend volgen en zal wanneer dat nodig is haar beleid verder aanpassen. Een verdere toelichting wordt in het volgende hoofdstuk 'De Nabije Toekomst; Een Vooruitblik' beschreven.

## DE NABIJE TOEKOMST; EEN VOORUITBLIK

Voor de komende jaren, 2020 en 2021, heeft Brederode Wonen het nodige op de planning staan. De belangrijkste ontwikkelingen zijn het realiseren van nieuwbouw en het zetten van grote stappen op het gebied van duurzaamheid. Met betrokkenheid van stakeholders zijn onze plannen opgenomen in jaarplan 2020 en de meerjarenbegroting. Dat geldt uiteraard ook voor de planning en kosten van onze overige activiteiten en werkzaamheden. Of dit alles precies zo kan doorgaan als gepland is echter niet zeker. Wij verwachten dat wij hierin wel een aantal wijzigingen zullen moeten aanbrengen in verband met de uitzonderlijke situatie waar wij mee te maken hebben.

Ten tijde van de afronding van dit volkshuisvestingsverslag bevinden wij ons midden in de crisis veroorzaakt door het zogenoemde coronavirus, covid-19. Het is een onzekere tijd, maar geen tijd om stil te zitten. We moeten vooruitdenken, nieuwe prognoses en inschattingen maken van de gevolgen die deze crisis heeft voor onze huurders, voor onze doelgroep en voor onze organisatie. De gevolgen zijn niet nu al te voorzien. Daarvoor zijn er nog te veel onzekere factoren. Wel is het duidelijk dat deze crisis gevolgen heeft voor de hele samenleving en de hele economie. Bovendien weten we nu ook al dat de gevolgen groot en voor de lange duur zijn. Het is nog te vroeg om op grote schaal in te grijpen in onze planning voor zover het de langere termijn betreft. Vooralsnog loopt het nieuwbouwproject de Witte Hond bijvoorbeeld conform planning door. Voor nu volgen wij de voorschriften van de overheid en houden zo goed mogelijk contact met onze huurders. Daarbij is in het bijzonder aandacht voor de oudere, alleenstaande huurders. Een kwetsbare doelgroep voor wie de dreiging van zowel het heersende virus als van eenzaamheid zeer reëel is.

Dat maatwerk tot onze reguliere werkwijze behoort, komt in situaties als deze van pas. Wij spelen dan ook per geval in op de situatie, maar zonder willekeur. Dat betekent niet dat wanneer een huurder in verband met teruglopende of zelfs helemaal wegvallende inkomsten een huurachterstand dreigt op te lopen, wij de huur kwijtgeschelden of matigen. Dat zou immers ten koste gaan van de andere huurders. Wel zoeken wij samen met de huurder naar een passende manier om de huurachterstand niet te ver op te laten lopen en staan wij open voor het afspreken van een haalbare betalingsregeling.

Ook in praktische zin hebben wij een aantal aanpassingen doorgevoerd. We hebben onze bereikbaarheid beperkt, alsmede de contactmomenten van medewerkers met elkaar en met derden. Thuiswerken is voor alle medewerkers mogelijk gemaakt. De mogelijkheid om op afstand te overleggen en vergaderen is gerealiseerd. De mutatieprocedure is aangepast waardoor het proces contactarm is geworden. Reparatieverzoeken die niet spoedeisend zijn, worden uitgesteld. Spoedeisende verzoeken worden in overleg met huurder en aannemer opgepakt en onder bepaalde veiligheidsvoorwaarden uitgevoerd. Zoals elk jaar zullen we in de zomer ons SVB weer tegen het licht houden en actualiseren. We hopen dat we dan zicht hebben op het aflopen van de coronacrisis en dat mee te kunnen nemen in een eventueel aangepast voorraadbeleid.

Hoe de toekomst er uit ziet weten wij niet. Daarom blijven wij alert op eventueel nodige aanpassingen in plannen en beleid. Uiteraard doen wij ons uiterste best om samen met onze huurders en met onze partners zo goed mogelijk door deze moeilijke periode heen te komen.

## VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Brederode Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2019 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Tevens verklaart het bestuur dat de interne beheersingssystemen adequaat zijn opgezet en effectief hebben gewerkt gedurende het verslagjaar.

Daarmee hebben we een redelijke mate van zekerheid dat:

1. De financiële verslaglegging betrouwbaar is.
2. De organisatie heeft gehandeld in overeenstemming met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
3. De organisatie voldoende inzicht heeft in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen zijn gerealiseerd.
4. De organisatie geen risico's heeft gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Paul Vreke

Directeur-bestuurder

Bloemendaal, 11 mei 2020

# JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

## INLEIDING

Het jaar 2019 was het eerste volledige kalenderjaar voor de Raad van Commissarissen (RvC) in de huidige samenstelling. In dit jaar heeft de RvC intern de samenwerking werkenderwijs verder vormgegeven. De zelfevaluatie met externe begeleiding heeft daaraan bijgedragen. In de samenwerking met het bestuur en met de huurdersvertegenwoordiging is, evenals in het vastatieproces dat dit verslagjaar plaatsvond, gebleken dat de RvC goed op elkaar is ingespeeld en dat de afzonderlijke expertises complementair zijn.

## ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft in 2019 toezicht gehouden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en heeft het bestuur ter zijde gestaan. In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. Daarbij heeft de RvC zich gehouden aan de van kracht zijnde richtlijnen, in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. In het jaarverslag van de corporatie wordt een apart hoofdstuk aan de Governancecode gewijd. De RvC conformeert zich aan de tekst over de Governance.

## TOEZICHT

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Brederode Wonen en nader uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Daarnaast heeft de RvC een visie op toezicht en besturen geformuleerd. Daarin zijn ook uitgangspunten en gedragsnormen opgenomen. Voorbeeld daarvan is dat vertrouwen in het bestuur een wezenlijk uitgangspunt is voor de relatie tussen RvC en het bestuur en dat zogenoemd "groupthink" binnen de RvC wordt vermeden.

De RvC vervult de rol van werkgever van het bestuur. De RvC houdt o.a. toezicht op het algemene beleid van het bestuur. Het bestuur wordt gevormd door één directeur-bestuurder (m). Wanneer er een vacature ontstaat, gaat de RvC uit van gelijke kansen voor mannen en vrouwen.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen voert de RvC, naast het reguliere overleg, over belangrijke aangelegenheden incidenteel overleg met de directeur-bestuurder.

## Toezietskader

Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC onder meer het Jaarplan en de Meerjarenbegroting met betrekking tot het lopende jaar. De RvC is in het afgelopen jaar op de hoogte gebleven van ontwikkelingen van woningbouwcorporaties door:

- voor de uitoefening van zijn taak relevante informatie van het bestuur van de corporatie,
- informatie uit vakbladen (Aedes, Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), websites van o.a. het ministerie van VROM en de pers),
- deelname aan trainingen, cursussen en seminars in het kader van permanente educatie,
- gesprekken met stakeholders van de corporatie, waaronder huurders(vereniging) en wethouders van de betreffende gemeentes en
- overleg met de accountant.

## SAMENSTELLING RVC

De statuten van de vereniging bepalen dat de Raad van Commissarissen uit minimaal 3 en maximaal 5 personen bestaat. In het verslagjaar bestond de RvC uit 3 personen: de heer Mulder (voorzitter), mevrouw Aardenburg (lid) en mevrouw Kwaak (lid).

De RvC bestaat daarmee uit 1 man (33%) en 2 vrouwen (66%). Wanneer een vacature ontstaat, wordt bij het vervullen ervan rekening gehouden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van de RvC. Voor de vervulling van vacatures hanteert de RvC een profielschets en een werving- en selectieprocedure. De RvC is van oordeel dat, mede met gebruikmaking van deze stukken, de onafhankelijkheid van de RvC voldoende is gewaarborgd. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

Ultimo 2019 was de RvC als volgt samengesteld:

<b>Dhr. Drs. F.W. Mulder RA (m)</b>	Voorzitter (1964)
Deskundigheid:	Financieel-economisch
Beroep:	Financieel Directeur
Nevenfuncties:	Voorzitter Raad van Advies Jinc Kennemerland Lid Raad van Advies Hogeschool TIO
<b>Mevr. Drs. M.A.C. Kwaak (v)</b>	Lid (1973)
Deskundigheid:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening
Beroep:	Volkshuisvestelijk en Projectontwikkeling/vastgoed Manager vastgoed bij Parteon
Nevenfuncties:	n.v.t.
<b>Mevr. Mr. Drs. W. Aardenburg (v)</b>	Lid op voordracht van huurders (1966)
Deskundigheid:	Juridisch, personeelsmanagement
Beroep:	Rechter
Nevenfuncties:	Plaatsvervangend voorzitter/lid van de klachtencommissie van de NVM/lid van de Raad van Toezicht Zonnehuisgroep Amstelland

## Commissies

Na de overgang naar een RvC van 3 in plaats van 5 personen in 2018, is de pragmatische keuze gemaakt de auditcommissie en treasurycommissie samen te voegen (hierna te noemen 'auditcommissie'). Deze wordt gevormd door de heer Mulder en mevrouw Kwaak. Ook kan het voorkomen dat bepaalde audit- of treasuryonderwerpen direct in de RvC-vergadering besproken worden. Bij deze agendapunten zijn de directeur-bestuurder en teamleider Financiën van Brederode Wonen aanwezig, alsmede een eventueel uit te nodigen extern deskundige.

**De Auditcommissie** van de RvC heeft als taak de RvC te adviseren over (voornamelijk) financiële en bedrijfseconomische aspecten. Dit zorgt voor een optimalisering van de besluitvorming. De directeur-bestuurder en de teamleider financiën van Brederode Wonen wonen het overleg bij. De auditcommissie is in 2019 tweemaal bijeengekomen, beide keren in tegenwoordigheid van de externe accountant. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- Concept Jaarrekening 2018 (in aanwezigheid van de accountant)
- Concept Meerjarenbegroting
- Managementletter 2019 (in aanwezigheid van de accountant)



**De Remuneratiecommissie** van de RvC bestaat uit mevrouw Aardenburg en de heer Mulder. De remuneratiecommissie heeft in 2019 tweemaal vergaderd over functioneren en honorering van de bestuurder en heeft in het kader daarvan ook gesprekken gevoerd met de teamleiders en bestuurssecretaris van Brederode Wonen. De RvC heeft de bestuurder positief beoordeeld.

### Diverse taken

Ten behoeve van de uitvoering van diverse taken heeft de RvC in haar vergaderingen frequent aandacht besteed aan verscheidene audit-onderwerpen, waarvan twee keer in tegenwoordigheid van de externe accountant.

### Profielschets

De RvC werkt met een profielschets voor de RvC als collectief, waaruit de profielschetsen voor vacatures worden afgeleid. De profielschets dient steeds herijkt te worden om aan te sluiten bij de specifieke kenmerken van de organisatie op een bepaald moment en bij de toekomstplannen. Deze profielschets wordt gepubliceerd op de website.

## FUNCTIONEREN

### Integriteit en zelfreflectie

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de woningbouwvereniging en de leden van de RvC wordt, conform de geldende Integriteitcode van de corporatie, vermeden. De RvC is ook het afgelopen jaar alert geweest en heeft situaties voorkomen waarbij sprake had kunnen zijn van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij zijn leden betrokken zouden kunnen zijn. Hier is geen sprake van geweest.

### Zelfevaluatie

In principe houdt de RvC ieder jaar een zelfevaluatie. Om het jaar gebeurt dat onder externe begeleiding. In 2018 heeft deze zelfevaluatie in verband met de ledenwisselingen binnen de RvC niet plaatsgevonden. Er is voor gekozen deze uit te stellen tot het eerste halfjaar van 2019 en die gelegenheid direct aan te grijpen om de visie van de nieuwe RvC op toezicht te formuleren. Dit heeft met externe begeleiding plaatsgevonden en heeft geresulteerd in een heldere visie op toezicht en bestuur. Dit visiedocument is openbaar gemaakt via de website van de corporatie. Het betreft een 'levend document'. Externe ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen aanleiding voor aanpassing of accentverschuiving zijn. De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC is het periodieke moment om hier bij stil te staan.

### Permanente educatie

Leden van de Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Volgens het PE-systeem dat de VTW hanteert voor toezichthouders, dient een toezichthouder per kalenderjaar 5 PE-punten te behalen. Hieronder volgt het overzicht van de in 2019 behaalde PE-punten:

F.M. Mulder, <i>voorzitter</i>	30
W. Aardenburg, <i>lid</i>	8
M.A.C. Kwaak, <i>lid</i>	5

## BEZOLDIGING

De vergoeding van de leden en de voorzitter van de RvC sluit aan bij de norm van de VTW.

### **Bezoldiging (in euro's – exclusief BTW)**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
F.W. Mulder, voorzitter ( <i>vanaf 1-7-2018</i> )	14.200	6.800,00
W. Aardenburg, lid	9.500	9.100,00
M. Kwaak, lid ( <i>vanaf 1-7-2018</i> )	9.500	4.550,00

De bezoldiging van de RvC valt binnen de geldende marges die de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft aangegeven; voor de voorzitter geldt als maximum 15% van de maximale bezoldiging van de bestuurder en voor een lid is dit 10%.

## INTREED- EN AFTREEDROOSTER

Leden	Datum intrede	Aftredend	Termijn
W. Mulder	2018	2022	1 <sup>e</sup>
W. Aardenburg	2013	2021	2 <sup>e</sup>
M. Kwaak	2018	2022	1 <sup>e</sup>

1. De leden van de RvC worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar.
2. De leden treden af volgens een nog vast te stellen rooster. Dat rooster zal in beginsel betrekking hebben op de tweede termijn.
3. De RvC streeft ernaar het aftreden van leden met gelijktijdig aflopende zittingstermijnen te spreiden ten behoeve van de continuïteit van het toezicht.
4. Aftredende leden zijn terstond en maximaal eenmaal herbenoembaar.

## INHOUDELIJK TOEZICHT RVC

De RvC is in 2019 zeven keer in vergadering bijeen geweest met de directeur-bestuurder, waarvan twee keer in het bijzijn van de accountant. De RvC heeft voorafgaand aan de vergaderingen informeel overleg gehad en buiten de vergadering om informeel overleg via de mail of WhatsApp. De voorzitter van de RvC heeft in 2019 periodiek overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Verder heeft de RvC in 2019 deelgenomen aan de algemene ledenvergaderingen van de vereniging en heeft de voorzitter van de RvC deze voorgezeten. Mevrouw Aardenburg heeft als door de huurders voorgedragen lid de ALV van de huurdersvereniging bijgewoond.

De RvC ontvangt steeds alle relevante stukken en informatie van de directeur-bestuurder en/of medewerkers van de werkorganisatie. Door middel van tussentijdse rapportages (per kwartaal) blijft de RvC op de hoogte van de voortgang van de uitvoering van het Jaarplan, evenals van de realisatie door het jaar heen ten opzichte van de begroting.

## Overige onderwerpen

### **a. Huurbeleid**

- De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de gemaakte keuzes m.b.t. de bepaling van het huurbeleid 2019. De RvC kon zich vinden in de door het bestuur gemaakte keuzes.
- Evaluatie passend toewijzen.

**b. Managementrapportages**

De drie managementrapportages zijn met de RvC besproken.

**c. Financiële toezichthouders**

De RvC is op de hoogte gesteld van de beoordelingen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en onderschrijft de conclusies van deze toezichthouders.

**d. Verhuurdersheffing**

- De RvC heeft de bestuurder schriftelijk toestemming gegeven de verhuurdersheffing ten bedrage van € 1.839.116 te betalen.

- De RvC is geïnformeerd over het aansluiten van de corporatie bij het initiatief vanuit de sector om bezwaar te maken

**e. Mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden**

Naast het onderwerp bouwsamenwerking en de algemenere bespreking van mogelijke bouwlocaties, met name in Bloemendaal (o.a. Blekersveld), en investeringsmogelijkheden, is de RvC concreet betrokken geweest bij het sloop-nieuwbouwproject 'De Witte Hond' aan de Leidsevaart in Vogelenzang. Per fase wordt de RvC betrokken bij het project.

**f. Audit en Treasury**

- Vaststelling investeringsstatuut
- Aanbestedingsmethode
- Afdekken financiële behoefte 2019

**g. Kwaliteitsmeting Brederode Wonen**

De RvC is op de hoogte gesteld van de uitslag van de KWH meting van 2018 op basis waarvan Brederode Wonen het KWH-label mag blijven voeren.

**h. Visitatie**

De RvC heeft opdracht gegeven voor uitvoering van een visitatie in 2019 bij Brederode Wonen door Cognitum. De RvC was tot en met de eindfase van het traject betrokken bij de visitatie van de corporatie.

**i. Duurzaamheidsbeleid**

Het tempo waarin duurzaamheidsmaatregelen worden doorgevoerd is eerder (2018) aangepast in verband met de betaalbaarheid. De snelheid en termijn van de uitvoering zijn hiermee naar beneden bijgesteld, de duurzaamheidsambitie zelf niet. Hierover heeft de bestuurder overlegd met de RvC. De stand van zaken met betrekking tot de energielabels van het bezit en de duurzaamheidsdoelstellingen zijn doorlopend onderwerp van gesprek.

**j. De organisatie**

- Rechtsvorm van de corporatie
- Organisatieontwikkeling en toekomstscenario's

**k. Strategisch voorraadbeleid en portefeuillestrategie**

**l. Jaarstukken 2018**

De RvC heeft, in aanwezigheid van de accountants van EY, de jaarstukken over 2018 met het bestuur en de werkorganisatie besproken en geanalyseerd.

**m. Prestatieafspraken**

De RvC is door de bestuurder op de hoogte gehouden van de stand van zaken met betrekking tot de totstandkoming van de prestatieafspraken in de gemeente Bloemendaal en in de gemeente Velsen. Met beide gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt.

**n. Oordeelsbrief Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

**o. Meerjarenbegroting 2020-2029**

Deze meerjarenbegroting is evenals het Jaarplan 2020 besproken en goedgekeurd.

**p. Opdrachtverstrekking accountant 2020 (EY)**

**q. Managementletter 2019 van EY**

**r. Governance**

- Actualisatie Reglement RvC en Bestuursreglement
- Visie op toezicht en bestuur

**s. Diverse onderwerpen met betrekking tot de actualiteit**

Gedurende het jaar is de RvC geïnformeerd over en heeft gesproken over actuele landelijke en lokale ontwikkelingen die van invloed zijn op de sector in het algemeen en/of Brederode Wonen in het bijzonder:

- Resultaten van landelijke corporatie Benchmark
- Lokale politiek
- Maatschappelijke rol van de corporatie

**t. Functioneren bestuurder**

De remuneratiecommissie heeft met de bestuurder gesproken over het functioneren.

## Huurdersvereniging

In 2019 is eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Brederode. Daarnaast heeft de toezichthouder die is benoemd op voordracht van de huurders tussentijds overleg gevoerd met de leden van het bestuur van de Huurdersvereniging.

## Algemene Ledenvergadering

De voorzitter van de RvC zat de algemene ledenvergaderingen voor in 2019.

Bloemendaal, 11 mei 2020

drs. F.W. Mulder RA, voorzitter

mr. drs. W. Aardenburg, lid

drs. M.A.C. Kwaak, lid



A decorative graphic consisting of a horizontal bar with rounded ends on the left, overlaid by a large red circle. The text 'Jaarrekening' is positioned on the bar, and '2019' is centered within the red circle.

**Jaarrekening**

**2019**



## INHOUD

I.	Balans per 31 december 2019	64
II.	Winst- en verliesrekening over 2019	66
III.	Kasstroomoverzicht 2019	67
IV.	Algemene grondslagen	68
V.	Grondslagen voor de balans	71
VI.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	78
VII.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	82
VIII.	Toelichting op de balans	83
IX.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	100
X.	Toelichting op het kasstroomoverzicht	106
XI.	Overige toelichtingen	107
XII.	Gebeurtenissen na balansdatum	109
XIII.	Afzonderlijke overzichten	110
XIV.	Ondertekening jaarrekening	117
XV.	Overige gegevens	118



# I. BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na voorlopige resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
	€ 1.000	€ 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1 Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	284.591	263.189
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.192	11.572
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.794	6.555
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	73	0
	303.650	281.316
<b>1.2 Materiële vaste activa</b>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	482	459
<b>1.3 Financiële vaste activa</b>		
1.3.1 Overige vorderingen	61	61
Totaal Vaste Activa	304.193	281.836
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.4 Vorderingen</b>		
1.4.1 Huurdebiteuren	27	30
1.4.2 Overige vorderingen	7	1
1.4.3 Overlopende activa	8	10
	41	41
<b>1.5 Liquide middelen</b>	2.084	1.921
Totaal Vlottende Activa	2.125	1.962
<b>Balanstotaal</b>	<b>306.318</b>	<b>283.798</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
<b>2.1 EIGEN VERMOGEN</b>		
2.1.1 Overige reserves	21.666	21.969
2.1.2 Herwaarderingsreserve	232.567	211.499
	254.233	233.468
<b>2.2 VOORZIENINGEN</b>		
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	21	36
2.2.2 Overige voorzieningen	8	12
	28	48
<b>2.3 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
2.3.1 Leningen overheid	258	275
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	37.883	36.568
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	6.794	6.555
	44.935	43.398
<b>2.4 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	5.801	5.640
2.4.2 Schulden aan leveranciers	319	236
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	228	125
2.4.4 Overige schulden	89	134
2.4.5 Overlopende passiva	685	749
	7.122	6.884
<b>Balanstotaal</b>	<b>306.318</b>	<b>283.798</b>

## II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.633	10.433
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	254	259
3.1.3 Lasten servicecontracten	-254	-259
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-608	-2.328
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.334	-3.995
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.606	-823
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.086</b>	<b>3.287</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	1.394
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	-8
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	-1.065
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>-5</b>	<b>321</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-641	-197
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.615	33.823
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>19.974</b>	<b>33.626</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	96	144
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-113	-134
<b>Overige activiteiten</b>	<b>-17</b>	<b>10</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-439</b>	<b>-461</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-90</b>	<b>-83</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	4
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.533	-1.667
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.529</b>	<b>-1.663</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>20.979</b>	<b>35.051</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-213	-333
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>20.766</b>	<b>34.718</b>

### III. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.110	9.921
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	415	421
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	25
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	39	38
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	53	51
Vergoedingen	221	248
Overige bedrijfsontvangsten	1	168
Renteontvangsten	3	4
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>10.867</i>	<i>10.876</i>
Lonen en salarissen	733	701
Sociale lasten	153	117
Pensioenlasten	102	107
Onderhoudsuitgaven	3.731	3.589
Overige bedrijfsuitgaven	1.616	1.551
Rente-uitgaven	1.602	1.705
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	144
Verhuurderheffing	1.828	1.759
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	25	12
Vennootschapsbelasting	187	243
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.977</i>	<i>9.928</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>890</b>	<b>948</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	435
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	970
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>1.405</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	714	197
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.146	1.152
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	51	0
Aankoop woongelegenheden	211	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	705
Investeringen overig DAEB	65	33
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	12
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>2.187</i>	<i>2.099</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-2.187</b>	<b>-694</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	7.100	2.500
Aflossing geborgde leningen DAEB	-5.261	-2.701
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-379	-355
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.460</b>	<b>-556</b>
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	163	-302
Liquide middelen per 1 januari	1.921	2.223
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>2.084</b>	<b>1.921</b>

## 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 11 mei 2020.

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 2019 tot en met 31 december 2019  
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.

## Foutherstel

Tot en met het boekjaar 2018 maakte Brederode Wonen gebruik van Flux (een software pakket) voor de uitwerking van de waardering van haar vastgoed. In 2020 is geconstateerd dat er in het pakket van Flux voor wat betreft 2018 een fout heeft gezeten in de toepassing van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit heeft geresulteerd in aanvullend onderzoek, waaronder een vergelijking met andere berekeningspakketten. Hieruit is gebleken dat de geconstateerde rekenfout in Flux een geïsoleerde fout betrof.

De impact van de rekenfout betekent dat de waarde van het vastgoed ultimo 2018 € 6.156.000 lager is dan opgenomen in de jaarrekening over 2018. Het resultaat over 2018 (niet gerealiseerde waardeveranderingen) en het eigen vermogen (herwaarderingsreserve) zijn eveneens met dit verschil van € 6.156.000 verlaagd. De vergelijkende cijfers over 2018 en per 31 december 2018 zijn in deze jaarrekening aangepast hetgeen als volgt kan worden samengevat:

Per 31 december 2018	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2019	Vershil
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
DAEB vastgoed in exploitatie	269.279	263.188	-6.091
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.637	11.571	-66
Eigen Vermogen (Herwaarderingsreserve)	217.655	211.499	-6.156
Resultaat (Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille)	39.979	33.823	-6.156

De beleidswaarde over 2018 daalt vanwege de impact van het foutherstel met € 2,8 miljoen. Overigens maakt Brederode Wonen voor de uitwerking van de waardering van haar vastgoed met ingang van het boekjaar 2019 gebruik van het software pakket Wals van Ortec.

## Presentatie

In het boekjaar 2019 is de indeling van winst- en verliesrekening over 2019 aangepast aan de actuele handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019. Als gevolg daarvan zijn enkele posten geherrubriceerd, welke in de toelichting staan aangegeven. Deze aanpassingen leiden niet tot een resultaatteffect dan wel een vermogenseffect.

## 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'.

## 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 waardebeoordeling 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.

De waardering van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijk taxateur. Behalve de contracten die genoemd zijn onder 'Niet uit de balans blijvende verplichtingen' zijn er geen contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoed bestemd voor exploitatie.

### 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

Brederode Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 waarderings. 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG en MOG is alleen het doorexploteerscenario 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 waarden 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 overgangmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 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 2019 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 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*

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het volkshuisvestingsverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 beklemmingen 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 € 2.466 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 € 1.831 per verhuureenheid (de verhuurderheffing is hierin opgenomen voor een bedrag van € 1.164 per verhuureenheid).

### **Materiële vaste activa (Ref 1.2)**

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 1.2)*

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 (Ref 1.3.1)*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties 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 verkoworden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

#### *Overige vorderingen (Ref 1.3.2)*

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.

#### *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 nominale 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 huurderiving 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 deriving 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 aangepane 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 welkomstbijeekkomsten 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 aflossingspremie 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 KASTROOMOVERZICHT

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

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	284.591	263.189
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.192	11.572
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.794	6.555
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	73	0
Totaal vastgoedbeleggingen	303.650	281.316

Het verloop van de materiële vaste activa in het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB in exploitatie		Niet-DAEB in exploitatie		Onroerende zaken VOV	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	263.189	229.196	11.572	10.948	6.555	6.742
Stelselwijziging (cumulatief)	0	0	0	0	0	0
Herrekenende boekwaarde	263.189	229.196	11.572	10.948	6.555	6.742
<i>Mutaties:</i>						
Effect fouterstel 2018	0	-6.090	0	-66	0	0
Investerings	1.146	1.152	51	0	0	0
Toevoeging in DAEB, verkoop uit VOV	211	0	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0	-358	0	0
Sfeerovergang/herclassificatie	0	0	0	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde*	20.046	38.931	570	1.048	457	-186
Verkoop uit VOV, toevoeging naar DAEB	0	0	0	0	-219	0
Totaal mutaties	21.402	33.993	621	624	238	-186
Boekwaarde 31 december	284.591	263.189	12.192	11.572	6.794	6.555
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	216.939	196.827	9.655	9.086	5.973	5.586

\* in de 'Aanpassingen marktwaarde' van DAEB in exploitatie ad € 20.046 zit een desinvestering verwerkt van de 9 gesloopte woningen aan de Leidsevaart (het oude complex 111) ad € 1.038.

### Marktwaarde

De vastgoedbeleggingen (DAEB en niet-DAEB) worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt bepaald op basis van het 'Handboek Marktwaardering 2019' welke is gepubliceerd door het Ministerie van BZK op 31 oktober 2019.

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 waarden 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 doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur 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:

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5
<b>Algemeen</b>	Inflatiereeks							
	Prijsinflatie	1,70%	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	XX	XX	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Bouwkostenstijging	XX	XX	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	1,70%	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
	Leegwaarde stijging Woongelegenheden	10,80%	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Woongelegenheden</b>	Instandhoudingsonderhoud EGW	903,00	<b>724,74</b>	724,74	724,74	724,74	724,74	724,74
	Instandhoudingsonderhoud MGW	903,00	<b>567,90</b>	567,90	567,90	567,90	567,90	567,90
	Mutatie onderhoud EGW	XX	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatie onderhoud MGW	XX	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Beheerkosten EGW	436,00	<b>447,00</b>	447,00	447,00	447,00	447,00	447,00
	Beheerkosten MGW	429,00	<b>439,00</b>	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	XX	<b>0,1042%</b>	0,1042%	0,1042%	0,1042%	0,1042%	0,1042%
	Belastingen, verzekeringen, ov.zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	<b>0,0900%</b>	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%
	Verhuurderheffing	0,591%	XX	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
	Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	1,00%	XX	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
	Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	0,00%	XX	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Huurderving	1,00%	<b>1,00%</b>	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren	XX	<b>5,41%</b>	5,41%	5,41%	5,41%	5,41%	5,41%
	Mutatiekans uitponden	XX	<b>4,84%</b>	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%	4,84%
	Juridische splitsingskosten	518,00	<b>531,00</b>	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
	Technische splitsingskosten	XX	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	3	<b>3</b>	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,50%	<b>1,40%</b>	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	
Overdrachtskosten	XX	<b>3,00%</b>						
Disconteringsvoet EGW/MGW	6,21% - 6,58%	<b>6,33%</b>	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%	
<b>MOG</b>	Instandhoudingsonderhoud m2	6,55	<b>6,80</b>	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
	Mutatie onderhoud m2	10,80	<b>11,40</b>	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
	Achterstallig onderhoud	XX	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	<b>6</b>	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	<b>14,00%</b>	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	2,00%	<b>2,00%</b>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	XX	<b>0,3330%</b>	0,3330%	0,3330%	0,3330%	0,3330%	0,3330%
	Belastingen, verzekeringen, ov.zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	<b>0,1300%</b>	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	XX	<b>7,00%</b>					
	Disconteringsvoet	8,53%	<b>8,53%</b>	8,53%	8,53%	8,53%	8,53%	8,53%
<b>Parkeren</b>	Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	166,00	<b>173,00</b>	173,00	173,00	173,00	173,00	173,00
	Beheerskosten - Garagebox	36,00	<b>38,00</b>	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00
	Belastingen en verzekeringen %	0,24%	<b>0,24%</b>	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
	Juridische splitsingskosten	518,00	<b>531,00</b>	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
	Verkoopkosten	518,00	<b>531,00</b>	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
	Mutatieleegstand (In maanden)	6	<b>6</b>	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	XX	<b>7,00%</b>					
	Mutatiekans doorexploiteren	6,49%	<b>6,75%</b>	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
	Mutatiekans uitponden	XX	<b>6,69%</b>	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%
Disconteringsvoet	XX	<b>3,19%</b>	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	

Vergelijkende parameters over 2018 zijn op een andere manier gerangschikt	XX
---	----

## Verloop marktwaarde

De toename van de marktwaarde over 2019 met 8% is als volgt weer te geven:

## Verloopstaat Marktwaaarde 2018 - 2019 | Brederode Wonen

bedragen x € 1.000				DAEB			Niet-DAEB		Totaal
	Woningen	MOG	Parkeren		Woningen	MOG	Parkeren		
<b>Marktwaaarde 2018</b>	262.739	450	0	263.189	10.854	0	718	11.572	274.761
<b>Voorraadmutaties</b>									
Sloop	-1.038	0	0	-1.038	0	0	0	0	-1.038
Overige voorraadmutaties	245	0	0	245	0	0	0	0	245
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>-793</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-793</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-793</b>
<b>Mutatie objectgegevens</b>									
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	0	-1	0	-1	0	0	0	0	-1
Contractuur en leegstand	2.851	17	0	2.867	98	0	25	123	2.990
Maximaal redelijke huur	707	0	0	707	0	0	0	0	707
WOZ-waarde	21.559	0	0	21.560	554	0	55	609	22.169
Contractgegevens MOG	0	-3	0	-3	0	0	0	0	-3
Mutatiekans	-6.808	0	0	-6.808	-651	0	122	-529	-7.337
Complexdefinitie en verkooprestrictie:	-4.457	0	0	-4.457	0	0	0	0	-4.457
<b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>	<b>13.852</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13.865</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>202</b>	<b>203</b>	<b>14.068</b>
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>									
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	8.013	0	0	8.013	277	0	0	277	8.290
Minimale mutatiekans in eindwaarde	1.349	0	0	1.349	141	0	8	149	1.498
Overige rekenmethodiek woningen	1	0	0	1	0	0	0	0	1
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b>	<b>9.363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.363</b>	<b>418</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>426</b>	<b>9.789</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>									
Markthuur na validatie	-4.278	0	0	-4.278	0	0	0	0	-4.278
Disconteringsvoet na validatie	-5.725	0	0	-5.725	-428	0	0	-428	-6.153
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>	<b>-10.003</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10.003</b>	<b>-428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-428</b>	<b>-10.431</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>									
Macro-economische parameters	-790	-4	0	-794	-32	0	-6	-38	-832
Markthuur	318	1	0	319	0	0	0	0	319
Leegwaardestijging	-4.680	0	0	-4.680	-185	0	0	-185	-4.865
Splitsings- en verkoopkosten	453	0	0	453	8	0	20	28	481
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	0	-3	0	-3	0	0	-5	-5	-8
Beheerkosten	-249	0	0	-249	-7	0	-1	-8	-257
Belastingen en verzekeringen	1.188	-3	0	1.185	41	0	0	41	1.226
Verhuurderheffing	-547	0	0	-547	-1	0	0	-1	-548
Disconteringsvoet	13.286	0	0	13.286	586	0	2	588	13.874
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>	<b>8.979</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>8.970</b>	<b>410</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>420</b>	<b>9.390</b>
<b>Marktwaaarde 2019</b>	<b>284.137</b>	<b>454</b>	<b>0</b>	<b>284.591</b>	<b>11.254</b>	<b>0</b>	<b>938</b>	<b>12.192</b>	<b>296.783</b>
Percentage marktwaaarde 2019 t.o.v. 2018	108,14%	100,89%	0,00%	108,13%	103,69%	0,00%	130,64%	105,36%	108,01%

### Toelichting

De gemiddelde marktwaaarde van woningen die in exploitatie blijven is 174.454 in 2018.

In 2019 zijn 9 woningen gesloopt met een gemiddelde marktwaaarde van 115.313 euro. In 2019 is er 1 VHE gekocht met een gemiddelde marktwaaarde van 244.829 euro in exploitatie.

De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 557,84 in 2018 naar 566,16 in 2019 (+1,49%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 0 in 2018 naar 13 in 2019. Het aantal gereguleerde woningen is ongewijzigd gebleven tussen 2018 en 2019, in beide jaren 1.523.

De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 827,64 in 2018 naar 862,83 in 2019 (+4,25%).

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 236.796 in 2018 naar 263.886 in 2019 (+11,44%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.

De gemiddelde historische mutatiekans van woningen is gedaald van 5,87% in 2018 naar 5,39% in 2019 (-0,48 procentpunt).

Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, is gestegen van 219 in 2018 naar 565 in 2019 (+157,99%). Het aantal woningen met een afgedwongen doorexploiteerscenario is gedaald van 276 in 2018 naar 254 in 2019 (-7,97%).

Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario. Daarnaast geldt in het doorexploiteerscenario dat er geen verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Tenslotte is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het doorexploiteerscenario is gestegen van 898,26 in 2018 naar 1.387,62 in 2019 (+54,48%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het uitpondscenario is gedaald van 898,26 in 2018 naar 573,11 in 2019 (-36,2%).

In de eindwaardeberekening wordt, in tegenstelling tot in 2018, conform handboek een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd, dit heeft een positief effect op de eindwaarde en dus de marktwaaarde.

De gemiddelde markthuur van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2018 gedaald van 1.112,60 naar 977,10 (-12,18%).

De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2018 gestegen van 6,55% naar 6,73% (+0,18 procentpunt).

De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2019 lager ingeschat dan in 2018. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaaarde.

De gemiddelde markthuur van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen van 977,10 naar 986,25 (+0,94%).

De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 20,8% in 2018 naar 18,8% in 2019 (-2,0 procentpunt). Dit leidt tot een lagere gehanteerde leegwaarde en dus lagere verkoopopbrengsten.

Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van Parkeren is gestegen van 166,00 in 2018 naar 173,00 in 2019 (+4,22%). De beheerkosten zijn, conform handboek, met gemiddeld tien euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaaarde.

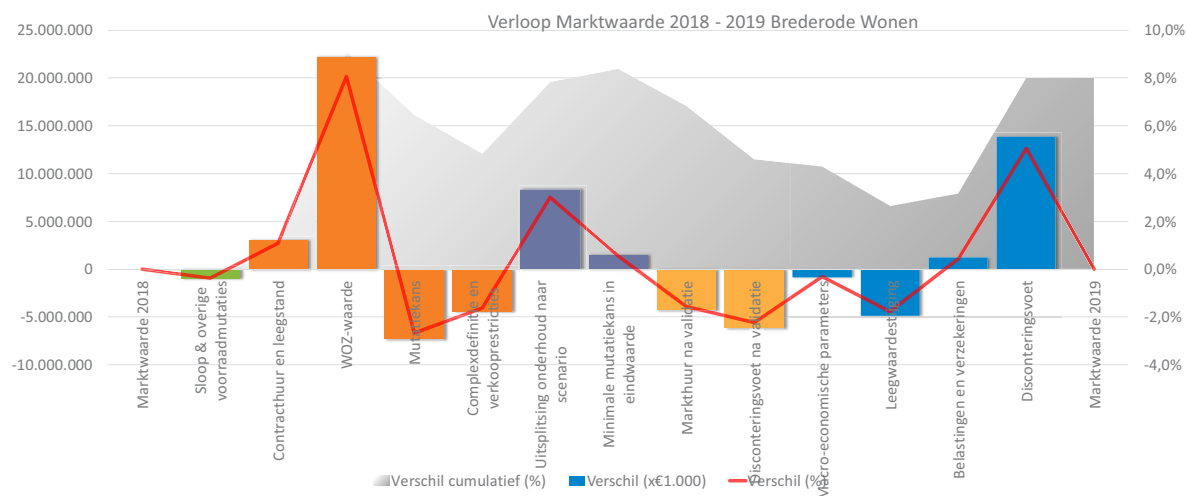
Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2019 lager dan in 2018, dit heeft een positief effect op de marktwaaarde.

Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Echter door de aanpassing van de hoogte van de WOZ-cap (€ 250.000,- aangepast naar € 270.000,-) ontstaat er een negatief effect op de marktwaaarde.

De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 6,73% naar 6,32% (-0,41 procentpunt).

De gemiddelde marktwaaarde van woningen, die in exploitatie zijn in beide jaren, is met 8% gestegen van 174.454 in 2018 naar 188.953 in 2019.

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 2019:	€	274,8 miljoen
- Voorraadmutaties, 9 woningen gesloopt, 1 woning aangekocht	€	-0,8
- Mutatie objectgegevens:		
stijging gemiddelde contractuur en stijging leegstaande woningen per 31-12-2019	€	3,7
stijging WOZ-waarde (en hiermee samenhangende leegwaarde en verkopen)	€	22,2
daling mutatiekans	€	-7,3
wijziging complexdefinitie en verkooprestricties	€	-4,5
	€	14,1
- Methodische wijzigingen handboek en software:		
uitsplitsing onderhoud naar scenario	€	8,3
minimale mutatiekans van 2% in de eindwaarde	€	1,5
	€	9,8
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:		
markthuur na validatie	€	-4,3
disconteringsvoet na validatie	€	-6,1
	€	-10,4
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen:		
macro-economische parameters	€	-0,5
leegwaardestijging	€	-4,9
belastingen, verzekeringen en overige	€	0,8
disconteringsvoet	€	13,9
	€	9,3
Marktwaarde per 31 december 2019:	€	296,8 miljoen

## 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

<i>Afwijking mutatiegraad (x € 1.000)</i>	<u>+ 1 % punt</u>	<u>-/- 1 % punt</u>
Effect op marktwaarde DAEB	11.636	-11.087
Effect op marktwaarde niet-DAEB	40	-49
<i>Afwijking discontovoet (x € 1.000)</i>	<u>+ 1 % punt</u>	<u>-/- 1 % punt</u>
Effect op marktwaarde DAEB	-31.671	55.072
Effect op marktwaarde niet-DAEB	-1.489	2.020
<i>Afwijking instandhoudingsonderhoud (x € 1.000)</i>	<u>+ 10 % punt</u>	<u>-/- 10 % punt</u>
Effect op marktwaarde DAEB	-2.092	2.167
Effect op marktwaarde niet-DAEB	-78	78
<i>Afwijking beheerkosten (x € 1.000)</i>	<u>+ 10 % punt</u>	<u>-/- 10 % punt</u>
Effect op marktwaarde DAEB	-1.046	1.046
Effect op marktwaarde niet-DAEB	-29	29

## 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 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 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	284.591	12.192	296.783
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-53.143	-2.110	-55.253
Betaalbaarheid (huren)	-86.444	-1.607	-88.051
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-28.768	0	-28.768
Kwaliteit (onderhoud)	-50.846	-993	-51.839
Beheer (beheerkosten)	11.009	629	11.639
subtotaal	<u>-208.193</u>	<u>-4.081</u>	<u>-212.273</u>
<b>Beleidswaarde</b>	<u>76.398</u>	<u>8.112</u>	<u>84.510</u>

Hierna volgt de gevoeligheidsanalyse van de beleidswaarde waarin afwijkingen in duizenden euro's ten opzichte van € 84.510 zijn weergegeven. Er is een analyse toegepast in streefhuurpercentage (namelijk + 5% of - 5% ten opzichte van 77,5 %) , alsmede een analyse in toe- en afname van € 100 voor de onderhoudslasten en lasten beheer:

#### **Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde**

<i>Afwijking streefhuur (x € 1.000)</i>	<u>+ 5 % punt</u>	<u>-/- 5 % punt</u>
Effect op beleidswaarde	4.960	-5.595
<i>Afwijking onderhoudslasten (x € 1.000)</i>	<u>+ € 100</u>	<u>-/- € 100</u>
Effect op beleidswaarde	-4.769	4.769
<i>Afwijking lasten beheer (x € 1.000)</i>	<u>+ € 100</u>	<u>-/- € 100</u>
Effect op beleidswaarde	-4.724	4.724

### **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 2019 de restschuld € 1.295.000.

De overige financieringen zijn onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangegaan. Deze financieringen hebben per 31 december 2019 een restschuld van totaal € 42.646.000 (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 verzekerde waarde is vastgesteld op een herbouwwaarde van € 100.000 per woning. De laatste wijziging van de verzekerde waarden was in 2019.

## WOZ waarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedroeg volgens de WOZ grondslag met de peildatum 01-01-2019 circa € 450 miljoen (per 1-1-2018 circa € 414 miljoen).

### 1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Betreft per einde 2019 in totaal 22 (eind 2018: 23) woningen. In 2019 zijn geen woningen uit het DAEB vastgoed verkocht onder voorwaarden. 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 2019 één woning uit de VoV portefeuille teruggekocht en als DAEB woning in exploitatie genomen.

### 1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar	714	197
Afboeking ontwikkelingskosten	-641	-197
Boekwaarde 31 december	73	0

De stichtingskosten van het project 21 nieuwbouw appartementen 'De Witte Hond' in Vogelenzang bedragen € 4.304.000. Na aftrek van het onrendabel over 2019 ad € 641.000 en over voorgaande boekjaren ad € 221.000 is de marktwaarde in verhuurde staat € 3.442.000.

## 1.2 Materiële vaste activa

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

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.050	1.016
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-591	-523
Boekwaarde 1 januari	459	493
Mutaties:		
Investeringen	65	33
Desinvesteringen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Afschrijvingen	-41	-68
Totaal mutaties	-24	-35
Saldo 31 december:		
Aanschafwaarde	1.115	1.050
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-632	-591
Boekwaarde 31 december	482	459



1.4.1 Huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2019	2018	2019	2018
			€ 1.000	€ 1.000
Huidige huurders per periode:				
Minder dan 1 maand	41	38	15	17
1 maand tot < 2 maanden	9	3	8	2
2 maanden tot < 3 maanden	3	5	4	3
3 maanden tot < 4 maanden	1	6	1	2
4 maanden tot < 5 maanden	1	4	2	1
5 maanden tot < 6 maanden	0	4	0	5
6 maanden of langer	0	10	0	10
Subtotaal	55	70	32	42
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-5	-12
Totaal huurdebiteuren			27	30

Per 31 december 2019 bedraagt de huurachterstand € 31.727. Dit is 0,30 % van de bruto jaarhuur over 2019 (2018: € 42.390 resp. 0,41 %).

Het aantal huurders met een betalingsachterstand per 31 december 2019 is 55 (2018: 70). Een verdeling naar tijdsduur is bovenstaand weergegeven.

1.4.2 Overige vorderingen	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vorderingen	7	1

1.4.3 Overlopende activa	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vooruitbetaalde posten	8	10

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

### 1.5 Liquide middelen

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Direct opvraagbaar:</i>		
Kas	3	1
Rekening-courant en spaarrekeningen banken	2.081	1.920
Totaal liquide middelen	2.084	1.921

Er is een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten voor maximaal € 800.000. Eind 2019 was het niet nodig hiervan gebruik te maken. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

## 2.1 Eigen vermogen

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	233.468	198.750
Mutaties in het boekjaar	20.766	34.718
Boekwaarde 31 december	254.233	233.468
<i>Specificatie boekwaarde 31 december:</i>		
2.1.1 Overige reserve	21.666	21.969
2.1.2 Herwaarderingsreserve	232.567	211.499
Totaal eigen vermogen	254.233	233.468

2.1.1 Overige reserve	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	21.969	21.465
Jaarresultaat	20.766	34.718
Afname ten gunste van Herwaarderingsreserve	-21.069	-34.214
Boekwaarde 31 december Overige reserve	21.666	21.969

### Bestemming van het resultaat 2019

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 2018	163.116	8.397	5.772	177.285
Effect fouterstel 2018	-6.090	-66	0	-6.156
Desinvesteringen	0	-293	0	-293
Mutatie herwaardering einde boekjaar	39.801	1.048	-186	40.663
Boekwaarde 31 december 2018	196.827	9.086	5.586	211.499
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

\*In de 'Mutatie herwaardering einde boekjaar' van DAEB in exploitatie ad € 20.112 zit een desinvestering verwerkt van de 9 gesloopte woningen aan de Leidsevaart (het oude complex 111) ad € 620.

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

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	21	36
2.2.2 Overige voorzieningen	8	12
Totaal voorzieningen	28	48

<b>2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	36	0
Mutaties in het boekjaar	-15	36
Boekwaarde 31 december	21	36

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	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
1.2.1 Latente belastingvorderingen	4	11
2.2.1 Latente belastingverplichtingen	25	47
Totaal	21	36

Zowel in 2019 als in 2018 zijn de latenties per saldo een belastingverplichting, deze zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

### 1.3.1 Latente belastingvorderingen

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 tegen contante waarde opgenomen:

a. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afwijkende afschrijvingstermijnen/-bedragen leiden tot een actieve belastinglatentie.

b. Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

c. Afschrijving op onroerende goederen in exploitatie

Op een aantal investeringen in onroerende goederen in exploitatie wordt fiscaal een afschrijving toegepast, die leidt tot een actieve belastinglatentie.

De specificatie van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	11	14
Mutaties in het boekjaar	-7	-3
Boekwaarde 31 december	4	11

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

	Balans		Winst- en verlies	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Afschrijving OG in exploitatie	0	0	0	-65
Overige belastingvorderingen	4	11	-7	-3
Subtotaal belastingvorderingen	4	11	-7	-68

De nominale waarde van de belastingvordering ad € 4.000 bedraagt € 4.000. De gehanteerde netto-disconteringsvoet over 2019 bedraagt 2,67%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 5 jaar.

### 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 2019 tegen contante waarde opgenomen:

- a. De passieve latentie voor het waarderingsverschil van vastgoed in exploitatie tussen de marktwaarde voor € 296.783.000 en de fiscale boekwaarde ad € 278.163.000 bedraagt € 18.620.000 à 21,7 % vennootschapsbelasting ofwel € 4.041.000. 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 actieve belastinglatentie.
- c. Waarderingsverschil te verkopen woningen  
Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde, welke bij effectuering van de verkoop tot uitdrukking zal komen. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie.

De specificatie van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	47	15
Mutaties in het boekjaar	-22	-62
Boekwaarde 31 december	-25	-47

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	
	2019	2018	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	-25	-24	-1	-26
Waarderingsverschil te verkopen woningen	0	-23	22	-36
Subtotaal belastingverplichtingen	-25	-47	-22	-62

De nominale waarde van de belastingverplichting ad € 25.000 bedraagt € 27.000. De gehanteerde netto-disconteringsvoet over 2019 bedraagt 2,79%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2019:

	Commercieel	Fiscaal	Vershil	25%
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Waarderingsverschil te verkopen woningen	0	0	0	0
Disagio leningportefeuille	0	0	0	0
Overige MVA ten dienste van de exploitatie	35	53	18	4
Onroerend goed ten dienste van de exploitatie	121	0	-121	-26

<b>2.2.2 Overige voorzieningen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Voorziening loopbaanontwikkeling:</i>		
Saldo 1 januari	12	13
Jaardotatie	0	0
Vrijval / correctie voorziening voorgaande periode	0	0
Onttrekkingen	-4	-1
Totaal voorziening loopbaanontwikkeling	8	12

### 2.3 Langlopende schulden

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
2.3.1 Leningen overheid	258	275
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	37.882	36.568
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	6.794	6.555
Totaal langlopende schulden	44.933	43.398

<b>2.3.1/2 Overheid / kredietinstellingen</b>	<b>Stand per 31-12-2019</b>	<b>Aflossingsverplichting 2020</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 1 jaar</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	258	16	242	189
Schulden/leningen kredietinstellingen	37.883	5.785	32.098	26.564
Totaal schulden/leningen	38.141	5.801	32.340	26.753

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 2019 exclusief opgelopen rente bedraagt € 49.722.000.

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

	<b>Aflosbaar over 2 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 3 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 4 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 5 jaar</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	17	17	18	18
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.801	4.100	1.684	1.733
Totaal schulden/leningen	3.818	4.117	1.702	1.751

	<b>2019</b>				<b>2018</b>	
	<b>Looptijd &lt; 5 jaar</b>	<b>Looptijd &gt; 5 jaar</b>	<b>Totaal</b>	<b>Rentevoet</b>	<b>Totaal</b>	<b>Rentevoet</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	%	€ 1.000	%
Leningen overheid	86	189	275	3,01	291	3,01
Leningen kredietinstellingen	17.103	26.564	43.667	3,57	42.192	3,99
Totaal leningen	17.189	26.753	43.942	3,56	42.483	3,98

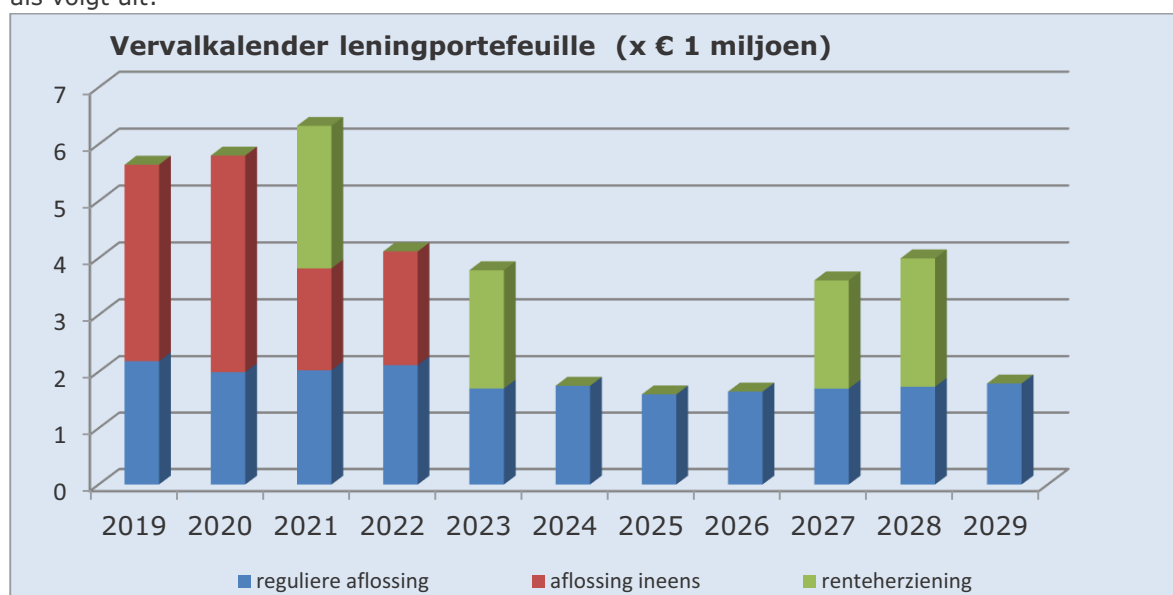
Alle leningen hebben een vast rentepercentage (evenals voorgaand boekjaar).



De mutaties in 2019 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2019, totale schuld	€ 1.000 274	€ 1.000 36.568	€ 1.000 36.842
Nieuwe leningen, aangegaan in 2019	0	7.100	7.100
Aflossingsverplichting vervallend binnen 1 jaar	-16	-5.785	-5.801
Stand per 31 december 2019	258	37.883	38.141

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 2019 € 5.801.000 (2018: € 5.640.000). Onder de langlopende schulden komen geen achtergestelde schulden voor. De duration van de leningportefeuille bedraagt 5,58 jaar. Van de leningen overheid en leningen kredietinstellingen is voor een schuldrestant per ultimo 2019 van € 42.645.821 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borging verkregen.

### 2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

Deze post heeft per eind 2019 betrekking op de terugkoopverplichting van 22 onder voorwaarde verkochte woningen (2018: 23 woningen). Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	6.555	6.742
Herwaardering via resultaat	238	-186
Stand per 31 december	6.794	6.555

## 2.4 Kortlopende schulden

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	5.801	5.640
2.4.2 Schulden aan leveranciers	319	236
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	228	125
2.4.4 Overige schulden	89	134
2.4.5 Overlopende passiva	685	749
Totaal kortlopende schulden	7.122	6.884

2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	5.801	5.640

2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Loonbelasting en sociale lasten	26	55
Omzetbelasting	130	70
Vennootschapsbelasting	72	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	228	125

2.4.4 Overige schulden	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Nog te verrekenen leveringen en diensten	7	40
Nog te verrekenen posten met beheerwoningen	0	13
Afdracht bedrijfspensioenfondsen	14	0
Advieskosten	5	46
Accountantskosten	35	31
Diverse posten	28	4
Totaal overige schulden	89	134

2.4.5 Overlopende passiva	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente	605	675
Vooruitontvangen huren	80	74
Totaal overige schulden	685	749

## 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 2019 heeft Brederode Wonen een aangegane obligoverplichting van € 1.642.000 (2018:

€ 1.571.000). 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 2019-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0 % van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Brederode Wonen dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2020 € 111.000
- 2021 € 116.000
- 2022 € 119.000
- 2023 € 124.000
- 2025 € 128.000

#### **Investeringsverplichtingen**

##### Herstructurering Leidsevaart in Vogelenzang

In Vogelenzang zijn in september 2019 alle negen woningen van complex 111 aan de Leidsevaart gesloopt en in de plaats hiervan komen er 21 appartementen. In maart 2019 is wegens de nieuwbouw een overeenkomst met een aannemer aangegaan voor € 3.053.500 exclusief BTW. De start van de nieuwbouwwerkzaamheden is in november 2019 begonnen.

##### Duurzaamheidsproject C.007 Gestelsestraatje 1 – 5 (oneven), Gestelsestraatje 2 – 16 (even) en Donkerelaan 34, 36 en 38 in Bloemendaal

Als duurzaamheidsproject worden in de winter van 2019/2020 14 woningen van complex 007 energetisch verbeterd. In december 2019 is hiervoor een overeenkomst met een aannemer aangegaan voor € 391.000 exclusief BTW.

##### Duurzaamheidsproject C.113 Brouwerskolkweg in Overveen en C.115 Graaf Florislaan in Vogelenzang

Op 17 oktober 2019 is een bouwteamovereenkomst met een aannemer aangegaan om bovengenoemde complexen duurzaam te verbeteren. De definitieve prijzen zijn op het moment van samenstellen van deze jaarrekening nog niet exact vastgesteld. Ter indicatie zal de aanneemprijs van 3 woningen van complex 113 circa € 126.000 exclusief BTW bedragen en de aanneemprijs van 12 woningen van complex 115 circa € 452.000 exclusief BTW.

##### Duurzaamheidsproject C.004 C.Schulzlaan (rieten daken) in Bloemendaal en C.016 Bloemendaalsestraatweg/ H.van de Graafaan in Santpoort-Zuid

Op 18 december 2019 is een bouwteamovereenkomst met een aannemer aangegaan om bovengenoemde complexen duurzaam te verbeteren. De definitieve prijzen zijn op het moment van samenstellen van deze jaarrekening nog niet exact vastgesteld. Ter indicatie zal de aanneemprijs van 17 rietgedekte woningen van complex 4 circa € 519.000 exclusief BTW bedragen en de aanneemprijs van de 11 woningen van complex 16 circa € 184.000 exclusief BTW.

#### **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 2019 resteren nog 29 maandtermijnen voor totaal € 20.735 (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 te optimaliseren.

### 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

<b>3.1.1 Huuropbrengsten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	10.136	9.951
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	418	421
Onzelfstandige overige woongelegenheden DAEB	25	25
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	39	41
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	54	54
	10.672	10.492
Af: huurderiving wegens leegstand	-39	-59
Totaal huuropbrengsten	10.633	10.433

De huur is met € 200.000 toegenomen als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2019 tot een bedrag van € 86.000. Voor het verslagjaar 2019 was dit 1,63 % (2018: 1,54 %) voor woningen DAEB en 2,20 % (2018: 1,70 %) voor woningen niet-DAEB;
- verhoging van de huren wegens mutaties en na-effecten woningverbeteringen voor € 114.000.

<b>3.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	254	259

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

<b>3.1.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Uitgaven voor energie, tuinonderhoud en schoonmaak	254	259

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.

<b>3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Verhuurderheffing	0	1.759
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	0	13
Toegerekende organisatiekosten	608	556
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	608	2.328

De verhuurderheffing en bijdrageheffing Aw 2019 zijn door herrubricering opgenomen onder resp. 3.1.6 Overige directe operationele lasten bezit en 3.6 Overige organisatiekosten.

<b>3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	486	500
Planmatig onderhoud	3.388	3.115
Toegerekende organisatiekosten	460	380
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	4.334	3.995

<b>3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Verhuurderheffing	1.828	0
Belastingen en lokale heffingen exploitatie bezit	685	604
Verzekeringen exploitatie bezit	41	38
Overige directe exploitatiekosten	52	181
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.606	823

Jaarlijks wordt de verhuurderheffing geheven. De afdracht over 2019 is gebaseerd op een heffingspercentage van 0,561% (2018: 0,591 %) over de WOZ-waarde van € 327.828.000 (2018: € 295.719.000) van de DAEB wooneenheden.

Door herrubricering is de verhuurderheffing met ingang van 2019 niet langer verantwoord onder 3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten.

### **3.2 Verkoop vastgoedportefeuille**

<b>3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Opbrengst verkoop één niet-DAEB woning uit vastgoedportefeuille	0	435
Af: direct toerekenbare kosten (taxatiekosten)	0	-2
3.2.1 Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	433
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	-3
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-360
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	70

<b>3.2.2 Verkoop teruggekochte woningen VOV</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Opbrengst verkoop twee teruggekochte VOV woningen	0	970
Af: direct toerekenbare kosten (taxatiekosten)	0	-9
3.2.1 Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	961
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	-5
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-705
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-5	251

In 2019 is één VOV woning teruggekocht en als DAEB woning in exploitatie genomen.

### **3.3 Waardeverandering vastgoedportefeuille**

<b>3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Dotatie aan voorziening onrendabele investering (nieuwbouwproject)	-641	-197

<b>3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	20.046	32.840
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	570	983
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.615	33.823

<b>3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	457	186
Waardeverandering terugkoopverplichtingen vastgoed VOV	-457	-186
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	0	0

### 3.4 Overige activiteiten

<b>3.4.1 Opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Dienstverlening aan derden	3	56
Vergoeding serviceabonnementen	73	72
Contributies leden	16	12
Overige opbrengsten	4	4
Totaal opbrengsten overige activiteiten	96	144

De contributies voor het lidmaatschap (vrijwillig) van Brederode Wonen zijn € 18 per jaar. De overige bedrijfsopbrengsten zijn recognitiecontracten en overige posten.

<b>3.4.2 Kosten overige activiteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten uit hoofde van serviceabonnementen	93	90
Toegerekende organisatiekosten	20	44
Totaal kosten overige activiteiten	113	134

### 3.5 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€ 1.000	€ 1.000
a. Lonen en salarissen	733	701
b. Sociale lasten	156	148
c. Pensioenlasten	116	107
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.005	956

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fte	Fte
Exploitatie vastgoedportefeuille	8,8	8,2
Verkoop uit vastgoedportefeuille	0,0	0,1
Overige activiteiten	0,2	0,4
Leefbaarheid	0,5	0,6
Overhead/algemeen	2,7	2,8
Totaal	12,2	12,1

### 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 113,2% ultimo 2019 (31-12-2018: 115,9%). De vereiste dekkingsgraad is 125,5%. 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

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	12	0
Personeelskosten	247	40
Bestuurs- en toezichtkosten	59	53
Huisvestingskosten	10	27
Algemene kosten	112	445
Doorberekend aan specifieke activiteiten	0	-118
Totaal overige organisatiekosten	439	447

Door herrubricering is de bijdrageheffing Aw met ingang van 2019 niet langer verantwoord onder 3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten.

### 3.7 Leefbaarheid

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten leefbaarheid	25	12
Toegerekende organisatiekosten	65	71
	90	83



### 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:

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Jaarrekeningcontrole en overige assurance betreffend boekjaar	58	0
Jaarrekeningcontrole en overige assurance vorig boekjaar	0	53
Totaal	58	53

### 3.8 Financiële baten en lasten

3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Rente op rekening-courant banken	3	4

3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Rente leningen overheid	9	9
Rente leningen kredietinstellingen	1.524	1.658
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.533	1.667

### 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	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Latentie afschrijving OG in exploitatie	0	-65
Latentie waarderingsverschil te verkopen woningen	23	-36
Latentie fiscale verrekenbare verliezen	0	0
Overige latenties	-9	-28
Totaal mutatie belastinglatenties	14	-129
Acute vennootschapsbelasting 2019	-224	-210
Acute vennootschapsbelasting 2018	-3	7
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsvoering	-213	-333

De belastbare winst over 2019 bedraagt € 944.985. Hierover is € 224.246 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. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de aansluiting tussen het commerciële resultaat voor belastingen en het (voorlopige) fiscale resultaat.

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	20.979	35.051
<i>Correctie in verband met:</i>		
Waardeveranderingen vastgoed	-19.974	-33.626
Fiscale afschrijvingen activa in exploitatie en ten dienste van de exploitatie	30	-36
Fiscaal hoger onderhoud	-570	-691
Fiscaal lager onderhoud	0	389
Kosten energielabels	-43	0
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	528	0
Saneringssteun niet aftrekbaar	0	144
Loopbaanbudget fiscaal geen voorziening	-4	1
Dotatie herinvesteringsreserve en investeringsaftrek	0	-357
Gemengde kosten	5	5
Overige kleine posten	-6	0
Belastbaar bedrag	945	880

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% 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 1,02% (2018: 0,95%).

### 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. Ten tijde van het vaststellen van de jaarstukken zijn er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum te melden welke het gepresenteerd inzicht over 2019 beïnvloeden.

## X. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

### 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

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
Liquide middelen op 1 januari	1.921	2.223
Mutatie volgend uit:		
- operationele activiteiten	890	948
- (des)investeringsactiviteiten	-2.187	-694
- financieringsactiviteiten	1.460	-556
Liquide middelen op 31 december	2.084	1.921

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 2019 over het gehele jaar in dienst (in 2018 eveneens het gehele jaar in dienst).

Vanwege de grootte van de corporatie (Brederode Wonen valt met 1.624 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 € 123.000 (over 2018 bedroeg het maximum € 118.000).

Het totaal van de bezoldiging van de bestuurder over 2019 bedraagt € 122.968. Resumerend zijn het salaris en de secundaire arbeidsvoorwaarden over 2019 onder het bezoldigingsmaximum van de WNT gebleven.

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

	2019	2018
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	103.452	100.805
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	19.516	17.120
Totaal bezoldiging	122.968	117.925
Toepasselijk WNT-maximum	123.000	118.000

Uit bovenstaande blijkt dat zowel in 2019 als in 2018 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 € 33.200 (2018: € 35.597) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

		2019			2018	
		Periode	Beloning	WNT-max	Periode	beloning
Voorzitter	F.W. Mulder	1/1 - 31/12	€ 14.200	€ 18.450	1/7 - 31/12	€ 6.800
Voorzitter	T.W. van Grafhorst	-	-	-	1/1 - 30/06	6.491
Lid	W. Aardenburg	1/1 - 31/12	9.500	12.300	1/1 - 31/12	9.100
Lid	M. Kwaak	1/1 - 31/12	9.500	12.300	1/7 - 31/12	4.550
Lid	F.A.L. van der Bruggen	-	-	-	1/1 - 30/06	4.328
Lid	M. Vink	-	-	-	1/1 - 30/06	4.328
Totaal			33.200			35.597

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 € 12.300,- voor de leden en maximaal € 18.450,- 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 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 en 2018 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**

Sinds maart 2020 heeft Nederland en grote delen van de 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.

Op pagina 52 in het hoofdstuk 'De Nabije Toekomst; Een Vooruitblik' is een nadere uiteenzetting gegeven van eventuele maatregelen en effecten.

## 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 2019 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.166	468
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	251	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-251	-3
3.1.4 Overheidsbijdragen	0	0
3.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-591	-17
3.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.206	-128
3.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.577	-29
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.792</b>	<b>294</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	-5
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-641	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.045	570
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>19.404</b>	<b>570</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	93	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-110	-3
<b>Overige activiteiten</b>	<b>-16</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-427</b>	<b>-12</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-90</b>	<b>0</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.533	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.529</b>	<b>-0</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>20.134</b>	<b>845</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-154	-59
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>19.980</b>	<b>786</b>



## Winst- en verliesrekening over 2019 DAEB

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.166	9.961
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	251	255
3.1.3 Lasten servicecontracten	-251	-255
3.1.4 Overheidsbijdragen	0	0
3.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-591	-2.312
3.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.206	-3.898
3.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.577	-797
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.792</b>	<b>2.954</b>
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
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-641	-197
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.045	32.840
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>19.404</b>	<b>32.643</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	93	141
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-110	-131
<b>Overige activiteiten</b>	<b>-16</b>	<b>10</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-427</b>	<b>-435</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-90</b>	<b>-83</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	4
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.533	-1.667
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.529</b>	<b>-1.663</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>20.134</b>	<b>33.426</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-154	-183
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>19.980</b>	<b>33.243</b>

## Winst- en verliesrekening over 2019 niet-DAEB

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	468	472
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	3	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-3	-3
3.1.4 Overheidsbijdragen	0	0
3.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17	-16
3.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-128	-97
3.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29	-25
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>294</b>	<b>333</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	1.394
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	-8
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	-1.065
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>-5</b>	<b>321</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	570	983
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>570</b>	<b>983</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	3	4
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-3	-4
<b>Overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>845</b>	<b>1.625</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-59	-150
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>786</b>	<b>1.475</b>

## Kasstroomoverzicht over 2019 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.110	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	415
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	0
Huren overige niet wooneenheden DAEB	39	0
Huren overige niet wooneenheden niet-DAEB	0	53
Vergoedingen	218	3
Overige bedrijfsontvangsten	1	0
Renteontvangsten	3	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>10.396</i>	<i>471</i>
Lonen en salarissen	712	21
Sociale lasten	149	4
Pensioenlasten	99	3
Onderhoudsuitgaven	3.616	115
Overige bedrijfsuitgaven	1.569	47
Rente-uitgaven	1.602	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	1.828	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	25	0
Vennootschapsbelasting	135	52
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.735</i>	<i>242</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>661</b>	<b>229</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten wooneenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet wooneenheden DAEB	714	0
Woningverbetering, woon- en niet wooneenheden DAEB	1146	51
Aankoop, woon- en niet wooneenheden DAEB	211	0
Aankoop wooneenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	65	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>2.136</i>	<i>51</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-2.136</b>	<b>-51</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	7.100	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	-5.261	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-379	0
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.460</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>-15</b>	<b>178</b>

## Kasstroomoverzicht over 2019 DAEB

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.110	9.921
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	0
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	25
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	39	38
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Vergoedingen	218	245
Overige bedrijfsontvangsten	1	168
Renteontvangsten	3	4
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>10.397</i>	<i>10.401</i>
Lonen en salarissen	712	681
Sociale lasten	149	114
Pensioenlasten	99	104
Onderhoudsuitgaven	3.616	3.503
Overige bedrijfsuitgaven	1.569	1.507
Rente-uitgaven	1.602	1.705
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	140
Verhuurderheffing	1.828	1.759
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	25	12
Vennootschapsbelasting	135	133
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.735</i>	<i>9.659</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>662</b>	<b>742</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
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	714	197
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1146	1.152
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	211	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	65	33
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>2.136</i>	<i>1.382</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-2.136</b>	<b>-1.382</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	7.100	2.500
Aflossing geborgde leningen DAEB	-5.261	-2.701
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-379	-355
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.460</b>	<b>-556</b>
<b>Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>-15</b>	<b>-1.196</b>

## Kasstroomoverzicht over 2019 niet-DAEB

	2019	2018
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	415	421
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	53	51
Vergoedingen	3	3
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>471</i>	<i>475</i>
Lonen en salarissen	21	20
Sociale lasten	4	3
Pensioenlasten	3	3
Onderhoudsuitgaven	115	86
Overige bedrijfsuitgaven	47	43
Rente-uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	4
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	52	110
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>242</i>	<i>269</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>229</b>	<b>206</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	435
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	970
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>1.405</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	51	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	705
Investerings overig DAEB	0	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	12
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>51</i>	<i>717</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-51</b>	<b>688</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	0	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	0	0
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>178</b>	<b>894</b>

## **XIV. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING**

### **Bestuur**

De jaarrekening van Brederode Wonen is vastgesteld door het bestuur op 11 mei 2020.

ir. P.H. Vreke  
Directeur-bestuurder

### **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 11 mei 2020.

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 2019 van de onafhankelijke accountant is op de hierna volgende pagina's opgenomen.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Brederode Wonen

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Brederode Wonen te Bloemendaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Brederode Wonen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2019;
- de winst-en-verliesrekening over 2019;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Brederode Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

**Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 83 e.v. Hierin staat beschreven dat Brederode Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

#### Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Brederode Wonen is uiteengezet in het bestuursverslag onder paragraaf 13.2.8 op pagina 51 alsmede pagina 52 en de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum op pagina 109. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag/volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 11 mei 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.C. van Dijk RA