



Brederode  
wonen  
Thuis in goed wonen

# VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2018

Brederode Wonen

concept



# INHOUD

Voorwoord .....	4
1. Wat wij doen, voor wie en waarom .....	5
1.1 Onze doelgroep .....	5
2. Ontwikkelingen.....	6
2.1 Externe ontwikkelingen .....	6
2.2 Interne ontwikkelingen .....	9
3. Verhuur, verkoop en woonruimteverdeling .....	11
3.1 De principes van ons huurbeleid .....	11
3.2 Woningtoewijzingen .....	13
3.3 (Markt)ontwikkelingen.....	15
3.4 Woningbezit en verkoop .....	16
3.5 Beheer .....	17
4. Onze woningen.....	18
4.1 De woning naar wens .....	18
4.2 Duurzaamheid.....	18
4.3 Strategie en beleid.....	19
4.4 Uitvoering onderhoud .....	21
4.5 De kosten van onderhoud .....	22
5. Ontwikkeling nieuwbouw en herstructurering .....	23
5.1 Ontwikkelvisie .....	23
5.2 Ontwikkelkansen en –(on)mogelijkheden.....	23
5.3 Sloop/nieuwbouw .....	24
6. Wonen en Zorg.....	25
7. Dienstverlening en communicatie.....	26
7.1 Communicatie en maatwerk .....	26
7.2 Huurders informeren .....	26
7.3 Kwaliteit van dienstverlening.....	27
8. Leefbaarheid en maatschappij .....	28
8.1 Algemeen .....	28
8.2 Teamwerk.....	28
9. Relatie met huurders en bewoners .....	30
9.1 Huurdersvereniging.....	30
9.2 Bewonersparticipatie .....	30
10. Organisatie, netwerk en samenwerking .....	32
10.1 Een vereniging met leden .....	32

10.2	Bestuur .....	33
10.3	Raad van Commissarissen .....	33
10.4	Werkorganisatie .....	33
10.5	Organigram.....	34
10.6	Belanghebbenden .....	35
10.7	Prestatieafspraken .....	35
10.8	Lidmaatschappen, netwerken en samenwerkingen .....	35
11.	Het waarborgen van financiële continuïteit .....	38
11.1	Financiële continuïteit.....	38
11.2	Verlicht regime .....	39
11.3	Waardering vastgoed .....	39
11.4	Resultaat .....	42
11.5	Kasstromen.....	44
11.6	Financieel management .....	45
12.	Governance.....	47
12.1	De 5 principes .....	47
13.	Interne risicobeheersing- en controlesystemen .....	49
13.1	Aandachtsgebieden .....	49
13.2	Identificatie van risico's .....	50
	Verklaring van het bestuur .....	54
	Jaarverslag Raad van Commissarissen .....	55
	Jaarrekening 2018 .....	62

## VOORWOORD

Voor u ligt ons volkshuisvestingsverslag, waarin wij onze in 2018 geplande en uitgevoerde activiteiten verantwoorden. Het was een intensief en interessant jaar waarin wij hebben kunnen inspelen op de ontwikkelingen die op ons pad kwamen. Zo was er de implementatie van strengere privacywetgeving, kregen wij te maken met stijgende bouwkosten en werd het belang van duurzaamheidsmaatregelen nog duidelijker. Ook zetten we belangrijke stappen in het proces om te komen tot de realisatie van het sloop-nieuwbouwproject in Vogelenzang.

Met het Klimaatakkoord is in 2018 de duurzaamheidsopgave voor corporaties expliciet geworden. Daarmee wordt het toch al aanwezige spanningsveld tussen duurzaamheid en betaalbaarheid nog duidelijker. Verduurzaming vraagt immers investeringen, terwijl ook het betaalbaar houden van de voorraad investeringsruimte vraagt.

Bovendien is er nog de aanhoudende hoge woningnood, waarin wij willen voorzien door woningen toe te voegen aan ons aanbod voor de doelgroep. Ook dat vergt investeringsruimte.

Kortom; we moeten prioriteren. Dat betekent afwegingen maken tussen betaalbaar, beschikbaar en duurzaam. Elke euro kan immers maar één keer uitgegeven worden.

Uiteindelijk staat, wat Brederode Wonen betreft, betaalbaarheid voor onze doelgroep voorop.

Deze afwegingen maken ook deel uit van ons in 2018 herijkte ondernemingsplan, getiteld 'Duurzaam dichtbij'. Met waardevolle input van onze huurders en andere belanghebbenden zijn wij in dit plan gekomen tot aanscherping van onze missie, visie en doelstellingen en de manier waarop wij deze willen realiseren in de periode 2019-2023.

Wij kijken met een goed gevoel en positief resultaat terug op 2018 en zetten ons graag ook de komende periode in om onze ambities te realiseren.

Paul Vreke,

Directeur-bestuurder

# 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 huishoudens met lagere inkomens (huishoudinkomen tot € 36.798 (prijspeil 2018)).

### 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 wijze waarop wij in 2018 invulling hebben gegeven aan de doelen van ons Jaarplan 2018. Het Jaarplan is gebaseerd op ons ondernemingsplan 'Van mensen- en maatwerk', geldend tot en met 2018. De belangrijkste speerpunten uit dat ondernemingsplan waar wij ons op richten zijn:

1. Huurders en woningzoekenden met een laag inkomen.
2. Extra aandacht voor senioren.
3. Actieve samenwerking in wederkerigheid met onze lokale partners.
4. Realiseren van financiële continuïteit.
5. Constante verbetering van kwaliteit met een bedrijfscultuur waar de mens, flexibiliteit en maatwerk de toon zetten.

In het verslagjaar is gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan voor de periode vanaf 2019. Met de richting die daarin is gekozen, is gedurende het jaar uiteraard al rekening gehouden. Meer over dit ondernemingsplan leest u in hoofdstuk 2.2.2.

## 2. ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de externe en interne ontwikkelingen die in het jaar 2018 voor de ons en onze huurders van belang zijn geweest.

### 2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

#### 2.1.1 Landelijk

##### **Evaluatie Woningwet**

In opdracht van brancheorganisatie Aedes heeft de commissie Bochove de Woningwet 2015 geëvalueerd, wat in november 2018 geresulteerd heeft in het rapport '*Evaluatie Woningwet: kansen en belemmeringen voor de maatschappelijke opgave van woningcorporaties*'.

Belangrijkste conclusies uit het rapport zijn dat weliswaar het doel van de wet dat de corporaties zich uitsluitend met hun kerntaken bezighouden, is gerealiseerd, maar dat er behoefte is aan uitgebreidere mogelijkheid van lokaal maatwerk. Ook is de extreme, door de wet opgelegde, regel- en verantwoordingsdruk een negatieve bijwerking van de wet.

In het eerste kwartaal van 2019 komt ook het ministerie met een evaluatierapport betreffende de *herziene* woningwet.

##### **Klimaatakkoord**

Corporaties ondersteunen in principe de ambitie om met financiële steun van het Rijk de komende jaren versneld 100.000 sociale huurwoningen gasvrij te maken. Woningcorporaties blijven dan ook betrokken bij het Klimaatakkoord. Een onderzoek moet vervolgens uitwijzen of corporaties op langere termijn voldoende geld hebben om verduurzaming van hun woningen te versnellen. De corporaties gaven eerder al aan dat zonder extra geld versnelling van de verduurzaming van corporatiewoningen niet haalbaar is. Het Rijk zal met Aedes in 2019 een onderzoek doen naar de financiële mogelijkheden van woningcorporaties. Die worden bekeken in relatie tot al hun maatschappelijke opgaven, waaronder verduurzaming. Voor de corporaties blijven de kerntaken, het bieden van betaalbare woningen aan mensen met een kleine beurs, voorop staan.

##### **Sociaal Huurakkoord**

De Woonbond en Aedes sloten in december 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord voor de periode 2018-2021. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. De huurprijs van sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt de komende jaren gemiddeld met niet meer verhoogd dan het inflatiepercentage. De partijen kozen voor een landelijk kader voor het huurbeleid, waarbinnen enige ruimte is om lokaal te variëren. Dat kan alleen als lokale partijen (huurders, corporaties en gemeenten) daar in overleg voor kiezen op basis van de situatie van de woningmarkt in de regio.

##### **Beoordelingskader**

In de loop van 2018 presenteerden de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de opzet van een nieuw beoordelingskader, met ondermeer de beoordelingscriteria voor de financiële continuïteit, waarin de bedrijfswaarde wordt vervangen door de beleidswaarde. Uiteraard hebben deze wijzigingen impact op de financiële administratie en verslaglegging, maar ook op de weergave van de financiële conditie van de corporatie. Meer hierover leest u in hoofdstuk 11 van dit volkshuisvestingsverslag.

## 2.1.2 Branchebreed

### Benchmark

Brancheorganisatie Aedes werkt sinds 2014 samen met woningcorporaties en andere partijen als Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH), USP, PwC en ABF aan de Aedes-benchmark. In 2018 heeft Aedes voor de vijfde keer deze 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:

Prestatieveld	Score	Deelgebieden	
Huurdersoordeel	A	Nieuwe huurders	A
		Huurders met reparatieverzoek	A
		Vertrokken huurders	A
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	C	Beschikbaarheid	C
		Betaalbaarheid	B
		Huisvesten doelgroepen	C
Bedrijfslasten	B		
Onderhoud en Verbetering		Instandhoudingskostenindex	B
		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.

### CAO

In de zomer van 2018 zijn, na lang onderhandelen, werkgeverspartij Aedes en werknemerspartijen FNV Bouwen & Wonen, CNV Vakmensen en De Unie gekomen tot een nieuwe CAO voor de woningcorporatiebranche, CAO Woondiensten 2017-2018. Deze loopt met terugwerkende kracht van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2018 en geldt voor ruim 25.000 medewerkers.

Een voorbeeld van een wijziging van de CAO is dat corporatiemedewerkers van 55 jaar en ouder voorheen met hun individueel loopbaanontwikkelingsbudget extra roostervrije uren konden kopen. Deze mogelijkheid is in de nieuwe CAO vanaf 1 januari 2019 buiten werking gesteld. In het geval van Brederode Wonen, waar 62 % van de medewerkers ouder dan 55 jaar is, is dit zeker iets om rekening mee te houden.

Met ingang van 1 januari 2019 introduceren de CAO-partijen bovendien een generatiepact. Hierbij krijgen corporatiemedewerkers van 63 jaar en ouder de mogelijkheid om minder te gaan werken met behoud van volledige pensioenopbouw. Het generatiepact heeft een looptijd van drie jaar. Corporaties zijn verplicht om de vrijgekomen formatie op brancheniveau te herbezetten met medewerkers van 35 jaar of jonger.



### 2.1.3 Regionaal

#### **Woonruimteverdeelsysteem**

Al langere tijd is regionaal gewerkt aan het samenvoegen van de woonruimteverdeling van Zuid-Kennemerland en IJmond tot één regionaal woonruimteverdeelsysteem. Omdat Brederode Wonen in beide regio's werkzaam is, is dit bedrijfsmatig efficiënter. Nog belangrijker is dat dit voor woningzoekenden een stuk transparanter en overzichtelijker is. Op 27 november 2018 was de samenvoeging uiteindelijk een feit. Het aanbod van alle leegkomende woningen uit de regio's IJmond, Velsen en Zuid-Kennemerland is nu bij elkaar gebracht in één woningaanbodstelsel.

#### **Woningbehoefte en woonwensen**

In april 2018 is het woonwensenonderzoek "Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017" (WiMRA) verschenen. In die rapportage zijn de resultaten van het WiMRA geanalyseerd voor de regio's die binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) vallen. Op verzoek van de gemeenten van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is een nadere analyse gemaakt, uitgesplitst naar deelregio en afzonderlijke gemeenten. Deze analyse, uitgevoerd door RIGO, is in november 2018 verschenen in het rapport "Wonen in Zuid-Kennemerland / IJmond".

In de rapporten wordt het grote tekort aan sociale huurwoningen bevestigd. De regio heeft dan ook de wens om, op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek van RIGO, de omslag te maken van behoud van de sociale voorraad naar groei. De gemeenten maken in het kader van het Regionaal Actieprogramma (RAP) afspraken over een kwantitatief woningbouwprogramma voor de periode 2019-2024.

Brederode Wonen zet zich graag in voor groei, maar is daarbij evenwel in belangrijke mate afhankelijk van de - door de gemeente - geboden mogelijkheden.

### 2.1.4 Lokaal

De in maart 2018 gehouden gemeenteraadsverkiezingen hebben in Velsen weinig tot geen invloed gehad op de samenwerking met de corporaties. De al zittende wethouder 'Wonen' behield na de verkiezingen zijn functie en portefeuille. Ook voor het proces van de prestatieafspraken, dat wordt gecoördineerd door een externe partij, waren er geen consequenties.

In Bloemendaal daarentegen was er meer aan de hand. Er werden nieuwe wethouders geïnstalleerd. Daarnaast namen beide met wonen belaste ambtenaren afscheid in het voorjaar, waardoor de continuïteit van de samenwerking nog extra bemoeilijkt werd.

De gemeente Bloemendaal was toen al geruime tijd bezig met het opstellen van een nieuwe Woonvisie. Begin 2018 is een concept-woonvisie vastgesteld door het toenmalige college, maar niet bekrachtigd door de gemeenteraad. Na de gemeenteraadsverkiezingen is er door het nieuwe college voor gekozen om de concept-woonvisie te herschrijven alvorens de tekst voor te leggen aan de gemeenteraad. Behandeling van het nieuwe concept in de gemeenteraad vindt pas plaats in 2019. Tot die tijd geldt de laatst vastgestelde Woonvisie.

#### **Vitaal Vogelenzang**

De gemeenteraad Bloemendaal heeft voor één van de weinige locaties in de gemeente waar nieuwbouw mogelijk is, in het kader van 'Vitaal Vogelenzang', een plan gekozen zonder sociale woningbouw. Nog buiten het feit dat dit in strijd is met de eigen gemeentelijk verordening sociale woningbouw, wordt de kans op de zo broodnodige uitbreiding van de sociale voorraad steeds verder verkleind. Brederode Wonen heeft hierop samen met collega-corporatie Pré Wonen een brief aan het college gestuurd om de negatieve gevolgen van dit besluit expliciet onder de aandacht te brengen. Een afschrift van deze brief is aan de fracties van de gemeenteraad gezonden. Wij blijven

richting burgers, bestuurders en raadsleden zowel het belang van sociale woningbouw als de grote behoefte daaraan benadrukken. Meer over de nieuwbouw(on)mogelijkheden leest u in hoofdstuk 5.

## 2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN

### 2.2.1 Privacy: uitwerking van de AVG voor Brederode Wonen

In Nederland geldt vanaf 25 mei 2018 de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dit betekende voor zo goed als alle organisaties in Nederland dat er belangrijke wijzigingen moesten worden doorgevoerd met betrekking tot het privacybeleid en de wijze waarop met persoonsgegevens werd omgegaan. Een externe ontwikkeling met behoorlijke gevolgen voor de interne organisatie dus. Na de voortzetting van onze voorbereidingen in 2017 en de uitwerking ervan in 2018, heeft Brederode Wonen het traject – met ondersteuning van de firma Audittrail – tijdig afgerond. Dat houdt ondermeer in dat de nodige reglementen en richtlijnen zijn aangepast, dat er een verwerkersregister is ingericht en dat er met de partijen waarvoor dat nodig is, verwerkersovereenkomsten zijn afgesloten. Ook zijn alle medewerkers geïnstrueerd hoe zij in het algemeen en in de voor hen specifieke werkzaamheden de aangescherpte privacyregels dienen toe te passen.

### 2.2.2 Ondernemingsplan: andere accenten

In 2018 hebben wij ons ondernemingsplan uit 2014 herijkt. Het plan '*Van mensen- en maatwerk*' is in de basis nog steeds voor het grootste deel op onze organisatie van toepassing. Onze missie, visie en kernwaarden zijn niet extreem gewijzigd. We blijven de betrouwbare, sociale corporatie die dicht bij de huurders staat en kiest voor duurzame oplossingen. Wel hebben we gekozen voor andere accenten, passend bij de tijd en voortschrijdend inzicht.

Evaluatie van het plan, het bevragen van onze stakeholders en een analyse van de demografische en marktontwikkelingen hebben geresulteerd in ons nieuwe ondernemingsplan. Uiteraard is het concept vóór vaststelling voorgelegd aan en besproken met het bestuur van Huurdersvereniging Brederode (HVB) en de Raad van Commissarissen en voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering. Daarna is het plan, getiteld '*Duurzaam dichtbij*', voor de periode 2019-2023 formeel vastgesteld door de bestuurder. Belangrijk onderdeel daarin is, zoals de titel al aangeeft, de verduurzamingsopgave die wij als volkshuisvester hebben. De verhouding tussen deze opgave en onze prioriteit nummer 1, betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep, levert een lastig spanningsveld op. Het vinden van de juiste balans is een klus waar wij ons de komende jaren voor zullen inzetten.

### 2.2.3 Raad van Commissarissen: wijziging van omvang en samenstelling

In het verslagjaar hebben er belangrijke mutaties van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. De omvang is verkleind naar 3 personen. Dit past beter bij de grootte van Brederode Wonen. Van de 3 personen die zitting hebben in de Raad, zijn de voorzitter en 1 lid nieuw in de Raad. Het interne toezicht op het bestuur, de organisatie en het reilen en zeilen van de vereniging is hiermee goed geborgd. Het jaarverslag van de RvC is opgenomen vanaf pagina 55 van dit document.

### 2.2.4 Statutenwijziging

Door veranderingen in de wetgeving voldeden de statuten van de vereniging niet meer aan alle wettelijke vereisten en dienden derhalve te worden aangepast. Bij de aanpassing van onze statuten

sluiten we grotendeels aan bij de concept-statuten die de brancheorganisatie in overleg met het ministerie heeft opgesteld. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- de mogelijkheid van stemmen bij volmacht → van twee naar één volmacht per aanwezig lid,
- de wijze van vervanging bij ontstentenis van de RvC → twee personen worden aangewezen die tijdelijk de toezichtstaken op zich nemen en zorgdragen voor het samenstellen van een nieuwe RvC. Deze twee tijdelijke toezichthouders moeten afkomstig zijn uit de pool die de Vereniging van Toezichthouders hiervoor heeft ingesteld. Dit betreft getoetste toezichthouders.

Meer over de statutenwijziging en de ALV hierin leest u in hoofdstuk 10.1.

## 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 € 36.798. Daarnaast komen wij met (beperkte) verhuur in de vrije sector en ons verkoopprogramma 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 staat in verhouding 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.

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

1. Vanaf 2017 werden er nog maar 2 inkomensgroepen benoemd: boven en onder de € 39.874. Een deel van de mensen zou dan een fors hogere huurverhoging krijgen, terwijl hun inkomen nog onder de € 40.000,- 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.

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

Woningen met een Streefhuur tot 55%	$1,0\% + 1,4\% = \mathbf{2,4\%}$	(inclusief inflatie)
Woningen met een streefhuur van 55%-75%	$0,3\% + 1,4\% = \mathbf{1,7\%}$	(inclusief inflatie)
Woningen met een streefhuur boven 75%	$0\% + 1,4\% = \mathbf{1,4\%}$	(alleen inflatie)

#### Bezwaar

In 2018 heeft er 1 huurder bij de Huurcommissie bezwaar gemaakt tegen de aangezegde huurverhoging. Het bezwaar is afgewezen.

#### 3.1.2 Huurmatiging

##### Lagere inkomens

Bij de jaarlijkse huurverhoging zijn in 2018 de huren gedifferentieerd aangepast met de percentages 2,4%, 1,7% en 1,4% (afhankelijk van de streefhuur).

---

\* Net als in 2017 hadden we in 2018 te maken met de huursom. De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de sociale huurwoningen van een corporatie.

### **Maatwerk voor senioren**

Brederode Wonen biedt – onder voorwaarden - huurmatiging 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. Met deze maatregel hopen we de doorstroming te bevorderen. Brederode Wonen houdt een lijst bij van de senioren die hebben aangegeven in aanmerking te willen komen voor een appartement bij vrijkomen. Van deze lijst is in het verslagjaar eenmaal gebruik gemaakt van de regeling. Dat het maar zo weinig plaatsvindt, heeft diverse redenen. Ten eerste komen er maar weinig appartementen vrij. De beschikbaarheid is onvoldoende. Daarnaast zijn zittende huurders die enkel de wens maar niet de noodzaak tot verhuizing voelen, niet geneigd om ruimte in te leveren als er niet een heleboel andere woonwensen worden vervuld. Zo is de wens om te verhuizen binnen de eigen buurt vaak van doorslaggevend belang.

### **3.1.3 Huurachterstanden**

Het voorkomen van huurachterstanden was in het verslagjaar een specifiek aandachtspunt. Er is dan ook voortdurend gemonitord en we hanteren een strikt preventief en actief incassobeleid. De huurders met een achterstand worden snel 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.

Hoewel onderzoek naar de verdeling en het beperken van woonlasten nog moet worden uitgevoerd, wordt er in de praktijk 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. Bij regionale woonruimteverdeling wordt een betaalbaarheidsmonitor, *Huurwijzer* genaamd, aangeboden om te kijken of de woning met alle daarbij behorende woonlasten betaalbaar is.

In de gemeente Velsen bestaat het project "Preventie Schuldhulpverlening". Het doel hiervan is om mensen die in een schulden螺旋 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 2018 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 2018 is er 1 huurder hiernaar doorverwezen.

### **Hoogte achterstanden en oninbaarheid**

Ultimo 2018 bedraagt de totale huurachterstand € 42.390. Dit is 0,41% van de bruto jaarhuur over 2018 (2017: 0,5%).

De over 2018 afgeboekte huurachterstanden van huurders die een beroep hebben gedaan op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen bedragen afgerond € 13.749. Ultimo december 2018 bedraagt de vermoedelijke oninbaarheid door langslepende achterstanden € 12.806. 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. Alleen in uiterste gevallen gaan wij hiertoe over. In 2018 zijn er 2 vonnissen tot ontruiming geweest, beiden op basis van huurachterstand. De bewoner van 1 woning was al vertrokken naar het buitenland. Deze woning is ontruimd. Het gezin dat de andere te ontruimen woning bewoonde, heeft voor vertrek de sleutel zelf ingeleverd en is naar Limburg vertrokken.

### 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 4 meldingen van woonfraude binnengekomen. Eén huurder heeft zelf na een huisbezoek de huurovereenkomst opgezegd, bij de andere huurders is er geen woonfraude vastgesteld.

In 2018 is er 1 melding van onderverhuur via AirB&B gedaan. Na een gesprek op kantoor heeft huurder direct de advertentie verwijderd.

In 2018 is er een werkgroep opgericht, waarin de 3 Velsense corporaties zitting hebben. De werkgroep heeft een gezamenlijke aanpak van woonfraude bewerkstelligd, die nu in de praktijk wordt gevoerd.

## 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.

De huisvestingsverordeningen van respectievelijk Velsen (2017) en Bloemendaal (2016) vormen de basis voor de woonruimteverdeling.

De bedragen die zijn gehanteerd bij de definities van inkomens- en huurgrenzen zoals opgenomen in de Wet op de Huurtoeslag voor het verslagjaar 2018:

<u>Doelgroepgrenzen:</u>	<u>Jan-dec 2018</u>	<u>Huurgrenzen 2018:</u>	<u>In €</u>
• eenpersoons jonger dan 65 jaar	€ 22.400	1. Kwaliteitskortingsgrens	417,34
• meerpersoons jonger dan 65 jaar	€ 30.400	2. Laagste aftoppingsgrens	597,30
• eenpersoons 65 jaar of ouder	€ 22.375	3. Hoogste aftoppingsgrens	640,41
• meerpersoons 65 jaar of ouder	€ 30.400	4. Maximale huurprijsgrens	710,68

Gedurende het jaar 2018 zijn 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 € 597,30/€ 640,14. Woningzoekenden met een inkomen tussen de aftoppingsgrenzen en € 36.798 komen in aanmerking voor alle sociale huurwoningen met een huur tot € 710,68 per maand.
- De wettelijke eisen met betrekking tot toewijzing van woningen met een huur tot € 710,68 per maand houden in dat minimaal 80% van de gehuisveste huishoudens een huishoudinkomen heeft dat lager is dan € 36.798 bruto per jaar. Daarom komt men als woningzoekend huishouden met een gezamenlijk jaarinkomen dat hoger is dan € 36.798 bruto, in principe niet

in aanmerking voor woningen met een huur lager dan € 710,68 per maand, tenzij men een WMO-indicatie heeft.

Het percentage woningtoewijzingen aan huishoudens met een jaarinkomen onder de € 36.798 bedroeg 97,43%

### **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 3 woningen geadverteerd met "voorrang voor Bloemendalers". Dit is 11% van de door ons geadverteerde woningen in 2018. In de praktijk blijkt overigens dat ook zonder expliciete voorrang minimaal 25% van de woningen in Bloemendaal bij mutatie wordt betrokken door een Bloemendaler.

### **3.2.2 Verhuringen**

Vanaf november 2018 is er één aanbieder voor de lege woningen. Op MijnWoonservice staan de advertenties voor de hele regio IJmond, Velsen en Zuid Kennemerland. Voor de woningzoekenden is er hierdoor meer en gedifferentieerd aanbod.

#### **Aantal verhuringen naar woningtype**

<b>Type woning</b>	<b>Bloemendaal Aantal</b>	<b>Velsen Aantal</b>	<b>Totaal Aantal</b>
Eengezinswoningen	18	8	26
Appartement	15	17	32
Portiekwoning	0	0	0
Hofjeswoning	2	0	2
Maisonnette	3	0	3
Seniorenwoning	7	8	15
Vrije sector (100%)	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>33</b>	<b>78</b>

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

<b>Doelgroep</b>	<b>Bloemendaal Aantal</b>	<b>Velsen Aantal</b>	<b>Totaal Aantal</b>
Primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden)	25	14	39
Secundaire doelgroep (niet huurtoeslaggerechtigden met inkomen tot max. € 36.798)	19	18	37
Middeninkomen (80-10-10 regeling)	1	1	2
<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>33</b>	<b>78</b>

## Mutatiegraad

De mutatiegraad in 2018 van de woningen in Bloemendaal is 4,7%, in de gemeente Velsen was dat 5,9%.

## Huisvesting statushouders

In de gemeente Bloemendaal hebben we drie woningen aan statushouders aangeboden (5 personen in totaal).

Door de tijdelijke huisvesting van groepen statushouders in Velsen was er in 2018 in deze gemeente geen vraag naar, zodat Brederode Wonen hier in 2018 geen woningen voor statushouders heeft aangeboden.

Doelstelling	Stand van zaken 2018
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Extra aanbod van seniorenwoningen uit bestaand bezit</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 benedenappartement aan senioren uit een eengezinswoning verhuurd.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Doorstroming van voor een gezin geschikte woning naar appartement in 2018</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 huishouden doorgestroomd van een voor een gezin geschikte woning naar een 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>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Verlaging aantal (fysieke) scheefwoners</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoewel niet meer kwantitatief meetbaar, is er ook in 2018 voortdurend naar gestreefd, te beginnen met passend toewijzen, om het aantal scheefwoners zoveel mogelijk te beperken.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Aantal nieuwe huurders met laag inkomen in 2018: minimaal 70 (inkomen &lt; € 36.798)</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Er zijn 76 woningen toegewezen aan huurders met een inkomen onder de € 36.798 (prijsspeil 2018), waarvan 8x maatwerk, 2x woningruil, 8x WMO en 3 toewijzingen via het COA. Verder zijn er 6 woningen aangeboden aan huurders die de Leidsevaart moeten verlaten i.v.m. sloop/nieuwbouw.</li><li>• Daarnaast zijn er 2 woning toegewezen binnen de 80-10-10 regeling; dat wil zeggen met een hoger inkomen dan € 36.798.</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 2018 zijn er in Velsen 7 bemiddelingen geweest (21%).

In 2018 zijn er in Bloemendaal 20 woningen toegewezen via bemiddeling (44%). De reden voor dit hoge percentage is dat formeel ook de bemiddelingen voor de wisselwoningen, woningruil en WMO/COA hier bij gerekend worden omdat dit geen 'gepubliceerde' woningen zijn.

Bij toewijzing van vrije sectorwoningen geven we voorrang aan huishoudens met een middeninkomen (max. € 60.000). In 2018 zijn er echter geen vrije sector woningen vrijgekomen, zodat er geen woningen op deze manier zijn toegewezen.



### 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 zoekduur op te geven.

## 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 2018 was uitgegaan van een verkoopresultaat van 2 woningen van € 350.000. In 2018 zijn uiteindelijk 3 woningen verkocht, alle drie in de gemeente Bloemendaal. Het betrof één vrije sectorwoning en twee woningen die eerder onder voorwaarden waren verkocht. Deze woningen werden aan Brederode aangeboden om terug te kopen. Na aankoop is overwogen of het wenselijk zou zijn om de woningen, die in de vrije sector zouden vallen, terug te brengen in de verhuur. In beide gevallen was dit niet het geval, zodat voor verkoop is gekozen. Het hiermee in 2018 gerealiseerde verkoopresultaat is € 321.000.

#### Mutaties in woningbezit 2018

Verkoop	<ul style="list-style-type: none"><li>Vrije sectorwoningen</li><li>Verkoop van woningen die eerder onder voorwaarden waren verkocht</li></ul>	1 verkocht 2 verkocht na terugkoop
---------	---	---------------------------------------

#### Woningbezit ultimo 2018

Soort verhuureenheden	Bezit in Bloemendaal	Bezit in Velsen	Totaal
Woningen DAEB	960	560	1.520
Woningen niet-DAEB	35	4	39
Totaal Woningen	995	564	1.559
Garages/bergingen	20	40	60
Maatschappelijk onr.goed	1	-	1
Woonwagens	1	-	1
Standplaatsen	11	-	11
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>1.028</b>	<b>604</b>	<b>1.632</b>

Het maatschappelijk onroerend goed is het kantoor van de welzijnsorganisatie in Bloemendaal.

### 3.5 BEHEER

Brederode Wonen beheerde in Bloemendaal complexen die eigendom van Pré Wonen zijn. Over de voorwaarden en verantwoording van het beheer zijn afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een beheerovereenkomst tussen beide corporaties. Op 31 december 2018 is deze overeenkomst op verzoek van Pré Wonen beëindigd.

<b>Soort verhuureenheden</b>	<b>Beheer 2018</b>
Woningen	83
Garages/parkeerplekken	65
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>148</b>

## 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)

Een thuis is meer dan een vier muren en een dak. Net zo goed als bewoners die eigenaar zijn van hun huis, hebben ook huurders vaak de behoefte om de woning naar eigen inzicht aan te passen. De meeste verzoeken om aanpassingen in de woning worden – mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden – ingewilligd. De meeste verzoeken om uitbreiding van woningen (aan de buitenkant) echter niet. In 2018 zijn er 2 ZAV-aanvragen definitief goedgekeurd en uitgevoerd. Ook zijn er 9 aanvragen voorlopig goedgekeurd.

#### 4.1.2 Serviceabonnement

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 serviceabonnement van Brederode Wonen. Ultimo 2018 hebben 754 huurders een serviceabonnement (2017: 758).

### 4.2 DUURZAAMHEID

Brederode beschikt per woning over een Energielabel. Deze labels worden bij mutatie aangepast aan de situatie van de woning. Brederode Wonen verstrekt bij elke nieuwe verhuring een energie-index aan de nieuwe huurder. 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 is de termijn waarop we onze duurzaamheidsambities realiseren verlengd.

De ambitie is, mits technisch en financieel haalbaar, minimaal een B-label. Middels de energielabels is de zogenoemde CO2 voetprint van Brederode Wonen inzichtelijk en is het mogelijk te monitoren welke CO2 reductie is behaald. De reductie valt vooral te behalen bij opnieuw te verhuren woningen vanwege de bij mutatie uitgevoerde aanpassingen (optimale isolatie etc.). Wij zijn daarnaast begonnen met complexmatige aanpak van woningen, gericht op verbetering van de isolatiewaarde.

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

Wat	Waar	Wanneer
<i>Bij mutatie</i>		
Leegkomende woningen – waar dit nog niet eerder gebeurd was – volledig isoleren en zo nodig voorzien van nieuwe installaties.	66 leeggekomen woningen verspreid over het bezit	2018

<b>Wat</b>	<b>Waar</b>	<b>Wanneer</b>
<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)	Vorbereiding in 2018 , uitvoering in 2019
Projectmatige aanpak van energetische Verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild	Complex 7 (Gestelsestraatje, 11 woningen)	Vorbereiding in 2018, uitvoering in 2019
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild.	Complex 152 (Schroeder van der Kolkweg/Brederodelaan) (22 woningen)	Uitgevoerd in 2018
Vervangen van verlichting in boxgangen en trappenhuisen door energiezuinige LED-verlichting	Complex 12 (Burg. Eijsingaplantsoen) (48 woningen)	Uitgevoerd 2018

### **Warmtewet**

Brederode Wonen fungeert als warmteleverancier voor 4 complexen. De door het ACM vastgestelde tarieven worden gepubliceerd op de website en de kosten worden verrekend met de betreffende huurders.

## **4.3 STRATEGIE EN BELEID**

### **4.3.1 Strategisch voorraadbeleid**

In 2017 is met hulp van een externe adviseur gewerkt aan een andere vorm van strategisch voorraadbeleid. In het verslagjaar is hier vervolgens diverse malen over gesproken met het bestuur van de huurdersvereniging en met de Raad van Commissarissen. Het strategisch voorraadbeleid voor de periode 2019-2023 is met deze input tot stand gekomen en zal begin 2019 in definitieve vorm worden 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 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 2018
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Onafhankelijke kwaliteitsmeting onderhoudsniveau</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 2019 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> </ul>

### 4.3.2 Formaliseren professioneel opdrachtgeverschap

Brederode Wonen heeft in het verslagjaar een aantal procedures geformaliseerd en vastgelegd met betrekking tot het opdrachtgeverschap voor de verschillende werkzaamheden die door derden worden uitgevoerd. Het is belangrijk in het kader van transparantie en integriteit dat er duidelijke richtlijnen en voorwaarden zijn vastgelegd en dat deze ook bekend zijn bij de betreffende uitvoerende of offerende partijen.

Het aanbestedingsprotocol stamde uit 2014 en is aangepast aan de huidige eisen. Aanleiding daarvoor zijn de veranderende markt, nieuwe innovatieve samenwerkingsmogelijkheden met aannemers, het streven om een goede opdrachtgever te zijn en een transparante en integere wijze van aanbesteden te hebben. Vanwege de kleine omvang van de organisatie zal Brederode Wonen de deskundigheid van andere partijen benutten en per project/opdracht een bouworganisatiemodel met een aanbestedingsmodel kiezen, waarbij Brederode Wonen zelf de opdrachtgeversrol vervult.

Doelstelling	Status 2018
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aanscherpen en implementeren aanbestedingsprotocol</b></li> <li>• <b>Opstellen selectiecriteria short-list</b></li> <li>• <b>Vastleggen controles kwaliteit dagelijks onderhoud</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gerealiseerd</b> inclusief periodieke screening van vaste onderhoudspartners en screening opdrachten boven de € 100.000</li> <li>• <b>In ontwikkeling</b></li> <li>• <b>Gerealiseerd</b></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 alle 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 1.627 individuele reparatieverzoeken (excl. Beheer)</li></ul> <p>Aan dagelijks en mutatieonderhoud is in 2018 gemiddeld € 365,67 per woning uitgegeven.</p>
<b>Woningverbeteringen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aannemers hebben onder toezicht contractonderhoud uitgevoerd.</li><li>• 66 woningen zijn bij mutatie door volledige of gedeeltelijke renovatie weer in verhuurbare staat gebracht.</li><li>• Bij 36 bewoonde woningen zijn nieuwe douches, keukens en/of toiletten aangebracht.</li></ul> <p>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.</p>

## 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 2018 terechtkomt.

### Totaal van de onderhoudsuitgaven

	Begroting X €1.000	Realisatie 2018 X €1.000	waarvan investering 2018 X €1.000	Lasten onderhouds- activiteiten 2018 X €1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken	463	500	-	500
Planmatig onderhoud	2.562	3.115	-	3.115
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	380
<b>Totaal onderhoud t.l.v. resultaat</b>	<b>3.025</b>	<b>3.615</b>	<b>-</b>	<b>3.995</b>
Projectmatige verbeteringen	1.028	402	402	0
Woningverbeteringen	930	750	750	0
<b>Totaal</b>	<b>4.983</b>	<b>4.767</b>	<b>1.152</b>	<b>3.995</b>

De totale onderhoudslast over 2018 komt uit op € 3.995.000 (in de jaarrekening weergegeven onder IX. Toelichting op de winst- en verliesrekening in paragraaf 3.1.6)

Doelstelling	Status 2018
• <b>Onderhoudskosten maximaal € 1.000 per woning per jaar (gemiddeld over 3 jaar)</b>	Deze doelstelling is in 2018 reeds herzien in reactie op de grote prijsverhogingen van de laatste jaren.

## 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. Vanwege ons aandeel in de sociale huurvoorraad per gemeente ligt het voor Brederode Wonen voor de hand om de prioriteit voor nieuwbouw in de gemeente Bloemendaal en niet in de gemeente Velsen te leggen. Het geringe percentage sociale huurwoningen in de gemeente Bloemendaal ondersteunt bovendien de keuze voor deze prioritering.

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 kiezen om de in 2019 aflopende samenwerkingsovereenkomst niet te verlengen, doet hier niet aan af. Vooruitlopend op het eindigen 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 ONTWIKKELKANS EN –(ON)MOGELIJKHEDEN

Hoewel Brederode Wonen graag haar voorraad zou vernieuwen en aanvullen, is het voorlopig niet mogelijk om nieuwbouw te ontwikkelen. In ieder geval niet voldoende om op overzienbare termijn aan de grote vraag te voldoen. Dat is op zich niets nieuws. Maar waar de mogelijkheden eerder nog beperkt waren, zijn ze nu op zijn hoogst gering te noemen.

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 gewezen op de urgentie van ontwikkeling en nieuwbouw van sociale huurwoningen op korte termijn.

De gemeente Bloemendaal heeft enkele jaren geleden een vijftal locaties binnen de gemeente aangewezen, die bestemd zouden kunnen worden voor sociale woningbouw. Onder druk van omwonenden heeft de lokale politiek ervoor gekozen 2 van de 5 locaties vrijwel direct te schrappen (Bennebroek). Ook de omwonenden van locatie Bispinckpark kwamen met een handtekeningenactie bij de eerste geruchten van, hoe kleinschalig ook, sociale nieuwbouw. De kans op een succesvol ontwikkelingsproject op deze plek is hiermee niet groot.

De locatie in Vogelenzang werd meegenomen in het project 'Vitaal Vogelenzang', waarbij wij rekenden op (minimaal) 1/3 sociale huurwoningen van het totaal aantal te ontwikkelen woningen binnen dit project. Helaas werd er, na een intensief participatietraject met bewoners van het dorp, door de gemeenteraad gekozen voor uitwerking van een plan voor uitbreiding van de woningvoorraad met ruim 70 woningen, zónder sociale woningbouw. Een gemiste kans en wat ons betreft een zeer kwalijke gang van zaken. Dat hebben wij middels een brief aan het college en in persoonlijke gesprekken met de wethouder ook kenbaar gemaakt.

Blijft over de locatie Blekersveld in Overveen. Brederode Wonen heeft een stedenbouwkundig bureau opdracht gegeven een eerste studie te verrichten naar de mogelijkheden van de locatie. Hoewel er ambtelijk enthousiast werd gereageerd op het resultaat van deze studie, bleek er ook



hier veel weerstand van de buurt tegen de bouw van 50 woningen op dit terrein. De redenen hiervoor variëren van het verlies van groen tot de weerstand tegen toevoeging van sociale huurwoningen. Wij blijven in gesprek met de gemeente en zullen er – zeker gezien het feit dat dit een van de weinige locaties waar een substantieel aantal sociale woningen te kunnen toevoegen – op blijven aandringen.

Naast de hierboven beschreven ontwikkelingen op gemeentegrond onderzoeken wij uiteraard ook andere mogelijkheden. Zo hebben wij onze belangstelling kenbaar gemaakt voor de ontwikkeling van nieuwbouw op het oude PWN-terrein in Overveen. Dit plan wordt echter op de lange baan geschoven in verband met de afspraken met de huidige gebruiker waaraan de eigenaar voorlopig gebonden is.

Een locatie die ons nog enigszins hoopvol stemt is landgoed Dennenheuvel in Bloemendaal, aan de rand van Santpoort-Zuid. Hier zouden circa 20 sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd. Naar schatting zal ontwikkeling echter niet eerder dan in 2021 plaatsvinden. Wij blijven evenwel in gesprek met de eigenaar en de ontwikkelaar.

### 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. Het plan is om de bestaande 9 kleine eengezinswoningen te slopen en hiervoor 21 levensloopbestendige appartementen voor één-en tweepersoonshuishoudens terug te bouwen in een gebouw van 3 woonlagen.

Voor de begeleiding van het proces is een bouwadviesburo ingeschakeld. Er is een architectenburo geselecteerd, de huurdersvereniging, bewoners en omwonenden zijn geïnformeerd en betrokken en het traject van akkoordverklaringen is gestart.

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 huidige woningen zijn op een enkeling na uitgeplaatst. Een deel is definitief verhuisd en een deel is verhuisd naar een wisselwoning tot zij kunnen terugkeren naar de nieuwbouw. De leeggekomen woningen worden nu bewoond door tijdelijke huurders.

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. Het definitieve ontwerp is – na enkele rondes van aanpassingen – vrijwel klaar. Verdere uitwerking en voorbereiding van de bouw vindt in 2019 plaats; start, sloop en bouw staan gepland voor het 4<sup>e</sup> kwartaal 2019.

## 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 en beheerden wij tot aan het einde van het verslagjaar 39 seniorenwoningen van Pré Wonen.

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. In de loop van 2018 is daarin geen verandering opgetreden.

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. Alle activiteiten binnen deze gratis abonnementen hebben te maken met “schoon, heel en veilig rond de woning”.

- In 2018 hebben we de **huisbezoeken aan senioren** boven de 85 jaar weer opgepakt. Er zijn 27 huurders benaderd, waarvan er 12 gebruik gemaakt hebben van het aanbod. Tijdens de gesprekken wordt informatie gegeven over eventuele verhuizing naar een gelijkvloerse woning. Ook wordt de woning bekeken vanuit veiligheidsoogpunt, waarop indien nodig en mogelijk aanpassingen worden gedaan.

## 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.

### 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, Facebook 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 2018 3 keer een digitale nieuwsbrief uitgegeven.

Doelstelling	Stand van zaken 2018
<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 2018 is 1 bewonersavond georganiseerd. Hier is bewust voor gekozen, mede in verband met het grotere aantal Algemene Ledenvergaderingen (namelijk 4) in 2018.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Eind 2018 wordt minimaal 30% van de reparatieverzoeken via de website of per email ingediend</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gerealiseerd</b> Eind 2018 wordt 31% van de reparatieverzoeken digitaal (via mail of webformulier) ingediend.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Brederode beschikt over minimaal 80% van de emailadressen van de huurders.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Niet gerealiseerd</b> Eind 2018 beschikken wij over de emailadressen van 72 % van onze huurders. Na herhaaldelijke verzoeken om emailadressen en de inventarisatie van de emailadressen bij de introductie van Postex voor het verzenden van brieven is duidelijk dat dit op dit moment het maximaal haalbare percentage is met ons huidige bewonersbestand.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zichtbaarheid vergroten en activiteiten communiceren</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gerealiseerd</b> Door het geregeld verzenden van nieuwsbrieven, het organiseren van een bewonersavond en deelname aan externe activiteiten zoals een maatschappelijke markt wordt aan deze doelstelling voldaan.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Actief inzetten klantenpanel: peilingen</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Niet gerealiseerd</b> Medio 2018 is besloten hier voorlopig niet actief op in te zetten.</li></ul>

### 7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2018 gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Er zijn in 2018 in totaal zo'n 1.600 vragenlijsten uitgezet. De respons was ongeveer 35%. 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 2018:

Onderdeel	% tevreden huurders Brederode Wonen	Brederode Wonen gemiddelde beoordeling	Landelijk gemiddelde
Algemene dienstverlening	88%	7,8	7,5
Woning zoeken	100%	8,0	7,7
Nieuwe woning	100%	8,2	7,7
Huur opzeggen	100%	8,4	7,8
Reparaties	95%	8,2	7,8
Onderhoud	94%	7,9	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	8,4	7,5
Reparatieverzoek	8,0	7,4
Vertrokken huurder	8,2	7,4
Onderhoud	7,3	7,1
Kwaliteit woning	7,4	7,1

Doelstelling	Stand van zaken 2018
<b>• Klanttevredenheid wordt middels KWH meting beoordeeld met minimaal een 8,0.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• In maart 2018 is aan Brederode Wonen opnieuw het jaarlijkse KWH-label toegekend met een gemiddeld cijfer van 7,8. Dit betrof de resultaten over 2017.</li><li>• <b>Gerealiseerd</b> Op basis van de resultaten van de in 2018 gehouden meting wordt in 2019 aan Brederode Wonen opnieuw het KWH-label toegekend. Het gemiddelde over 2018 was een 8,1.</li></ul>

## 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 – praktische, maar ook financiële - bijdragen. Volgens de bepalingen in de Woningwet mogen wij dergelijke activiteiten alleen nog maar ondersteunen in het kader van 'schoon, heel en veilig'. Er zijn in 2018 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 'Velserbroek 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.

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 2018 heeft een juridische procedure plaats gevonden met betrekking tot overlast, de zaak was aanhangig gemaakt door huurder tegen Brederode Wonen als verhuurder. (De uitspraak vindt plaats in 2019).

#### **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 Team Velsen en de wijkteams Velserbroek en Santpoort. Ook neemt de medewerker

sociaal beheer deel aan diverse netwerken en overleggen, waaronder het WWZ-overleg (Wonen 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 onder andere advies uitgebracht over het huurbeleid. Wij faciliteren de HVB in praktische zin 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. Het bevorderen van sociale cohesie in de buurt is de essentie van een buurtcommissie. Het gaat erom elkaar te leren kennen. Een van de taken van de buurtcommissie is dan ook het welkom heten van nieuwe huurders in de buurt. De behoefte om bij de woonomgeving betrokken te zijn, bestaat vooral als er daadwerkelijk iets in de buurt zelf plaatsvindt. Buurtcommissies hebben geen vertegenwoordigende rol. Wij streven naar aanwezigheid van een commissie in iedere buurt waar we werkzaam zijn en benaderen huurders actief voor deelname. Wij hebben in 2018 een bijeenkomst over duurzaamheid georganiseerd voor alle buurtcommissies gecombineerd met bezoek aan afvalcentrale.

Doelstelling	Status 2018
• Aantal actieve buurtcommissies is eind 2018 minimaal 20	• Gerealiseerd Huidig aantal actieve buurtcommissies: 23

#### 9.2.2 Projectcommissies

Bij 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 direct verholpen worden. In het verslagjaar waren er twee projectcommissies actief. Eén commissie was al in 2017 opgericht voor het sloop/nieuwbouwproject Leidsevaart in Vogelenzang, de andere projectcommissie was betrokken bij een duurzaamheidsproject in Bloemendaal.

#### 9.2.3 Klachtenafhandeling

Gelukkig kan 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. Er zijn in in het verslagjaar 5 formele klachten (2017: 14 2016: 10) bij ons gemeld. De onderwerpen variëren van klachten over het niet

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

nakomen van een afspraak, te lage waterdruk en over het sluiten van een dossier overlast. Wanneer we er onverhoopt niet uitkomen, kunnen huurders een geschil voorleggen aan de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie. Dit is in 2018 tweemaal gebeurd. Eén klacht is ingetrokken en één klacht is ongegrond verklaard.



## 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

Brederode Wonen is één van de weinige corporaties in Nederland die nog de verenigingsvorm heeft. Het gaat inmiddels nog maar om 27 van de ruim 300 corporaties in Nederland. Wet- en regelgeving houden vooralsnog 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. Naast het kostenaspect zijn er ook veel praktische bezwaren. Voorgenomen bestuursbesluiten die ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen dienen te worden voorgelegd, moeten bijvoorbeeld eerst ter schriftelijke advisering aan de ALV worden aangeboden. Dit betekent dus dat er veel vaker ALV's dienen te worden georganiseerd, wat ten koste van de slagvaardigheid van de organisatie gaat. En aangezien de ALV telkens een andere samenstelling heeft, is schriftelijke advisering – een verantwoordelijkheid van de ALV zelf - niet gemakkelijk te organiseren.

Bovendien ontstaat er verwarring rond de rol van de huurdersvereniging (verankerd in de Overlegwet) ten opzichte van die van de ALV.

De hierboven genoemde regel uit de Veegwet waarin het eerst ter schriftelijke advisering aan de ALV aanbieden van bepaalde voorgenomen besluiten is geregeld, is de reden dat er in 2018 vier Algemene Ledenvergaderingen zijn gehouden. Onderwerpen die ter advisering zijn aangeboden zijn bijvoorbeeld de statutenwijziging, het ondernemingsplan 2019-2023, het jaarplan 2019 en de begroting. Vooralsnog heeft de ALV, waarbij met telkens zo'n 25 personen slechts 2,5% van de leden aanwezig is, overigens nog geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid om schriftelijk te adviseren.

De organisatie pleit voor omzetting van vereniging naar stichting. In de Algemene Ledenvergadering is hiervoor, hoewel er een meerderheid vóór omvorming stemde, niet de voor omvorming vereiste meerderheid van 90% behaald. Wel heeft de ALV ingestemd met contributieverhoging om gestegen kosten te dekken.

#### Overzicht leden Brederode Wonen 2018

	Aantallen
Per 1 januari 2018 bedroeg het aantal leden niet-huurders	48
Aan het eind van het verslagjaar 2018 bedroeg het aantal leden niet-huurders	31
Van de huurders zijn lid van de vereniging:	881
Het totaal aantal leden bedroeg per 31-12-2018	<b>912</b>

Het totaal aantal leden van de vereniging is in 2018 iets gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar (was 962 in 2017). De afname is deels te verklaren door de overdracht van het beheer van een aantal seniorenwoningen aan Pré Wonen, waarbij een deel van de huurders lid van de

vereniging was. 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 2017, 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 2015 t/m 2017 behaalde de bestuurder van Brederode Wonen, de heer Vreke, in totaal 153,5 PE punten. In 2018 behaalde hij 35,50 PE-punten.

### **Bestuursvergoedingen 2018**

De door het bestuur in 2018 ontvangen vergoedingen 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 55.

## 10.4 WERKORGANISATIE

De werkorganisatie bestond ultimo 2018 uit 13 personen, die samen 11,33 fulltime formatieplaatsen (fte's) vervullen (gemiddeld 2018: 12,1 fte). Het betreft 8 vrouwen (62%) en 5 mannen (38%).

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 2,42% (2017: 3,84%). Vanwege de geringe omvang van de organisatie drukt het langdurig ziekteverzuim van één medewerker, zoals het geval was in 2017, relatief zwaar op het ziekteverzuimpercentage.

## Personeelwisseling

In het verslagjaar heeft 1 medewerker, van de afdeling Financiën, afscheid genomen. De toegenomen verantwoordings- en regeldruk kunnen, relatief gezien zeker bij een kleine corporatie, voor een bepaalde kwetsbaarheid zorgen. Dat geldt zelfs in het bijzonder voor deze afdeling. Daarom grepen wij deze gelegenheid aan om te zoeken naar een aanvulling van de afdeling Financiën met een medewerker met een hoger opleidings-, kennis- en abstractieniveau. De vacature is echter, bij gebrek aan passende kandidaten, niet aansluitend ingevuld. Vanaf het tweede kwartaal van 2019 zal de afdeling opnieuw op volle sterkte zijn, waarmee ook de gewenste inhoudelijk versterking gerealiseerd wordt. Tot die tijd zal, waar nodig, externe kennis en mankracht worden ingehuurd.

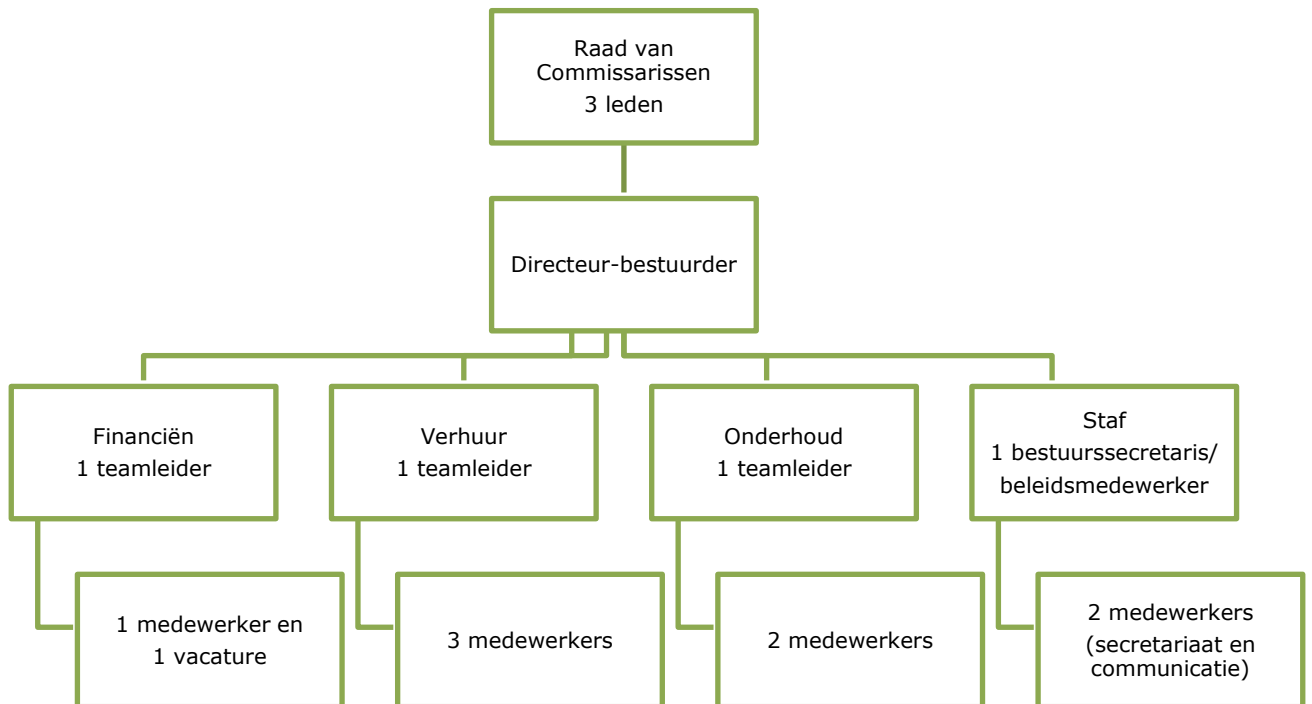
## Betrokkenheid en medezeggenschap medewerkers

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 2018
• Jaarlijkse heidag RvC met directeur-bestuurder.	• Gerealiseerd

## 10.5 ORGANIGRAM

### Ultimo 2018



## 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.

### 10.6.1 Huurdersvereniging Brederode (HVB)

De Huurdersvereniging is onze belangrijkste belanghebbende. Het bestuur van de huurdersvereniging zet zich zeer actief in voor de belangen van haar achterban. De HVB heeft ultimo 2018 378 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 2017, het jaarplan en de onderhoudsbegroting 2019 en de gevolgen van de nieuwe wetgeving, waaronder de voorgenomen statutenwijziging en de door de organisatie gewenste omvorming van vereniging naar stichting. Daarnaast zijn de prestatieafspraken in beide gemeenten tussen corporaties, gemeente en huurdervertegenwoordigingen ook in 2018 een belangrijk onderwerp geweest.

Doelstelling	Status 2018
• <b>Versterking HVB en intensivering samenwerking</b>	• <b>Gerealiseerd</b> Het betreft een doorlopend proces. Ook in 2018 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, huurdersvertegenwoordigingen en collega-corporaties. De prestatieafspraken voor 2018 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 2018 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 2018 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, het woonruimteverdeelsysteem en de bouwmogelijkheden in de gemeente.

In het kader van de prestatieafspraken hebben de huurdersvertegenwoordigingen een zeer succesvolle themamiddag voor de huurders van de corporaties in Bloemendaal georganiseerd. Zij werden daarbij gefaciliteerd door de gemeente en inhoudelijk en organisatorisch ondersteund door de corporaties. Doel van de bijeenkomst was het ophalen van input voor de prestatieafspraken.

In het voorjaar van 2018 organiseerde de gemeente Bloemendaal een zogenoemde 'Maatschappelijke Markt'. Doel van deze avond was om raadsleden en inwoners van Bloemendaal kennis met elkaar en de maatschappelijke organisaties in de gemeente te laten maken. Als een van die maatschappelijke organisaties heeft Brederode Wonen actief bijgedragen aan deze bijeenkomst.

### 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 2018 hebben plaatsgevonden, voornamelijk gesproken over de samenwerking met de regio IJmond, implementatie van en communicatie over het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, Woonservice, procuratie, privacywetgeving 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' en 'duurzaamheid'.

### 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 2018 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.

Brederode Wonen zal vanaf 2019 niet langer het beheer van complexen in eigendom van Pré Wonen voeren. De afspraken hierover liepen eind 2018 af. Ook de samenwerkingsovereenkomst tussen Brederode Wonen en Pré Wonen eindigt in het eerste kwartaal van 2019 en zal daarna niet worden verlengd. Vooruitlopend op het aflopen van deze overeenkomst zijn uitgangspunten bepaald om te blijven samenwerken in de gemeente Bloemendaal en met betrekking tot (potentiele) ontwikkellocaties. De intentie van beide partijen blijft nog steeds om samen op te trekken bij het verkennen van nieuwbouwmogelijkheden.

Doelstelling	Status 2018
<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>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Uitwerken van samenwerking functionaliteiten met Pré Wonen.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gerealiseerd</b> Het betreft een doorlopend proces.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Versterking HVB en intensivering samenwerking.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gerealiseerd</b> Het betreft een doorlopend proces.</li></ul>

# 11. HET WAARBORGEN VAN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

## 11.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In de loop van 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.

In onderstaand schema zijn de wijzigingen van beoordelingscriteria voor de financiële continuïteit weergegeven:



Figuur 4: Financiële continuïteit

Van de voorheen vijf ratio's komt er één te vervallen, namelijk de DSCR (schulddekkingsgraad).

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 op basis van de afspraken met de gemeenten en de huurdersverenigingen, deze scenario's worden mede beoordeeld op basis van de bewuste kengetallen.

De ontwikkeling van de Loan to Value is afhankelijk van de ontwikkeling van de beleidswaarde. Deze beleidswaarde heeft door middel van de afslagen wegens beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer weer een relatie met de marktwaarde. De marktwaarde heeft door diverse wijzigingen in de Handboeken (basisvariant) in het verleden nog geen consistent verloop getoond. Daarom is het op het moment van samenstellen van de jaarrekening niet mogelijk om voor de komende jaren een goede ontwikkeling van de beleidswaarde, en daarmee ook de Loan to Value weer te geven. Tevens komt de DSCR (schulddekkingsgraad) in het nieuwe beoordelingskader niet meer als kengetal voor. Onderstaande tabel toont de waarde van de ratio's nu en in de komende jaren.

Tabel risicoscore WSW	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	> 1,40	1,57	1,53	1,98	2,22	2,40	2,53
Solvabiliteit obv marktwaarde	> 20%	83%	83%	84%	84%	84%	84%
Dekkingsratio	< 50%	10%	11%	11%	10%	10%	11%

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.
- *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 voldoen aan alle normen en op korte en lange termijn financieel solide zijn. Dit vormt een waarborg voor de financiering van onze projecten en bedrijfsvoering.

## 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 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. 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 € 25,9 miljoen gegroeid naar een waarde van € 281 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,6 %.

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 lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### **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 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. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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.

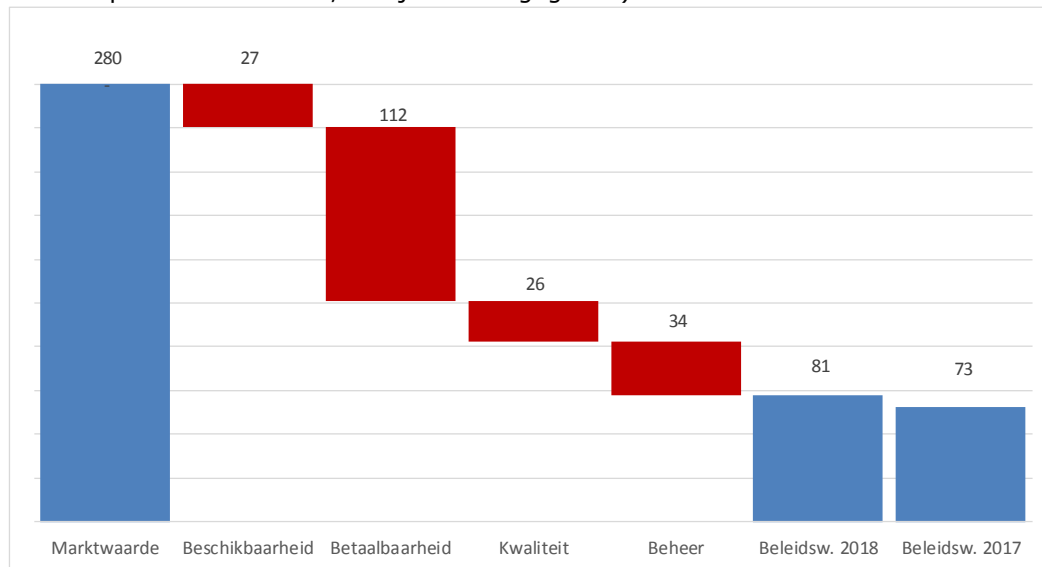
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding 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.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis

van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

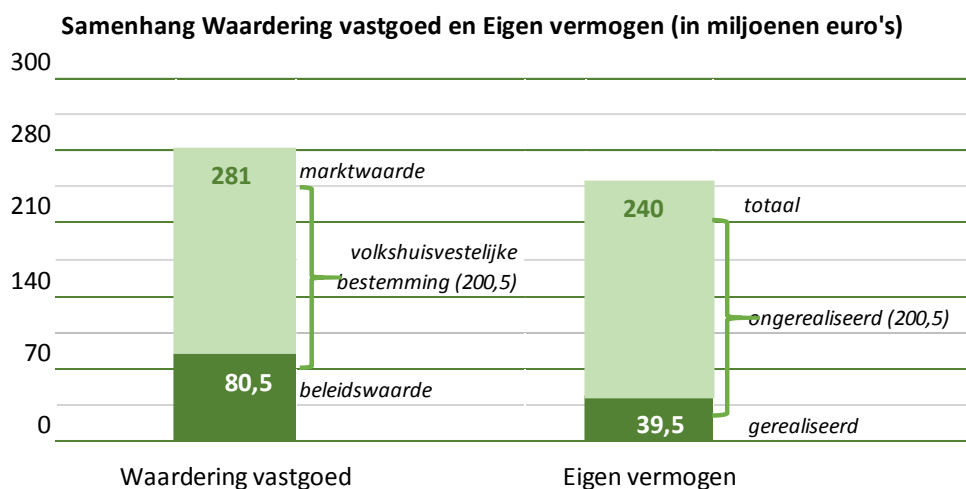
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Brederode Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen 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 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 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.

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 € 80,5 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ad € 281 miljoen en bedraagt circa € 200,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen (in onderstaande grafiek is niet de Parkeer portefeuille ad € 0,8 miljoen weergegeven) :



In de jaarrekening van 2017 werd nog de bedrijfswaarde van € 69 miljoen vermeld. In oktober 2018 is door de Aw en het WSW gevraagd om de beleidswaarde per ultimo 2017 weer te geven. Dit was € 73 miljoen en is ter vergelijking in bovenstaand schema meegenomen.

Verder is ruim 83% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



Per 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen € 240 miljoen. Hiervan is € 200,5 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 39,5 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. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat.

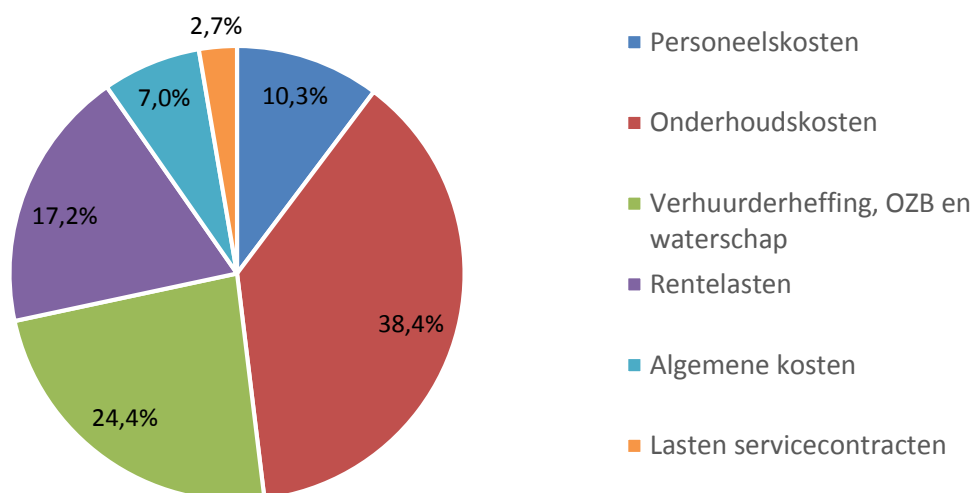
## 11.4 RESULTAAT

Het resultaat voor belastingen over 2018 is ten opzichte van 2017 aanzienlijk gestegen, van € 16,3 miljoen naar € 27,3 miljoen. Dit resultaat wordt sterk vertekend door de niet gerealiseerde waardeveranderingen van € 25,9 miljoen. Zonder de niet gerealiseerde waardeveranderingen resteert een positief resultaat voor vennootschapsbelasting van € 1,4 miljoen.

De toename van het resultaat 2018 ten opzichte van 2017 inclusief de niet gerealiseerde waardeveranderingen bedraagt € 11,0 miljoen en bestaat voor € 10,6 miljoen uit hogere waardeveranderingen van het vastgoed, en daarnaast per saldo voor € 0,4 miljoen uit de posten:

- Toename huuropbrengsten € 190.000
- Lagere lasten verhuur en beheeractiviteiten 55.000  
i.c.m. overige directe operationele lasten
- Hogere onderhoudskosten -221.000
- Hoger resultaat verkoop vastgoed 235.000
- Lagere kosten overige activiteiten 73.000
- Hogere overige organisatiekosten -66.000
- Lagere rentelasten 145.000

Onderstaand diagram geeft aan waaruit onze bedrijfslasten bestaan.



De verhoudingen tussen de diverse lastencomponenten zijn vergelijkbaar met 2017. Alleen de rentelasten zijn in 2018 1,5% gedaald. Deze ruimte wordt weer verbruikt door een verhoudingsgewijze toename van Verhuurderheffing, OZB en waterschap met 0,8% en eveneens vanwege naar verhouding toegenomen Onderhoud met 0,7%.

De overige componenten Personeel, Algemene kosten en Lasten servicecontracten zijn procentueel niet gewijzigd ten opzichte van 2017.

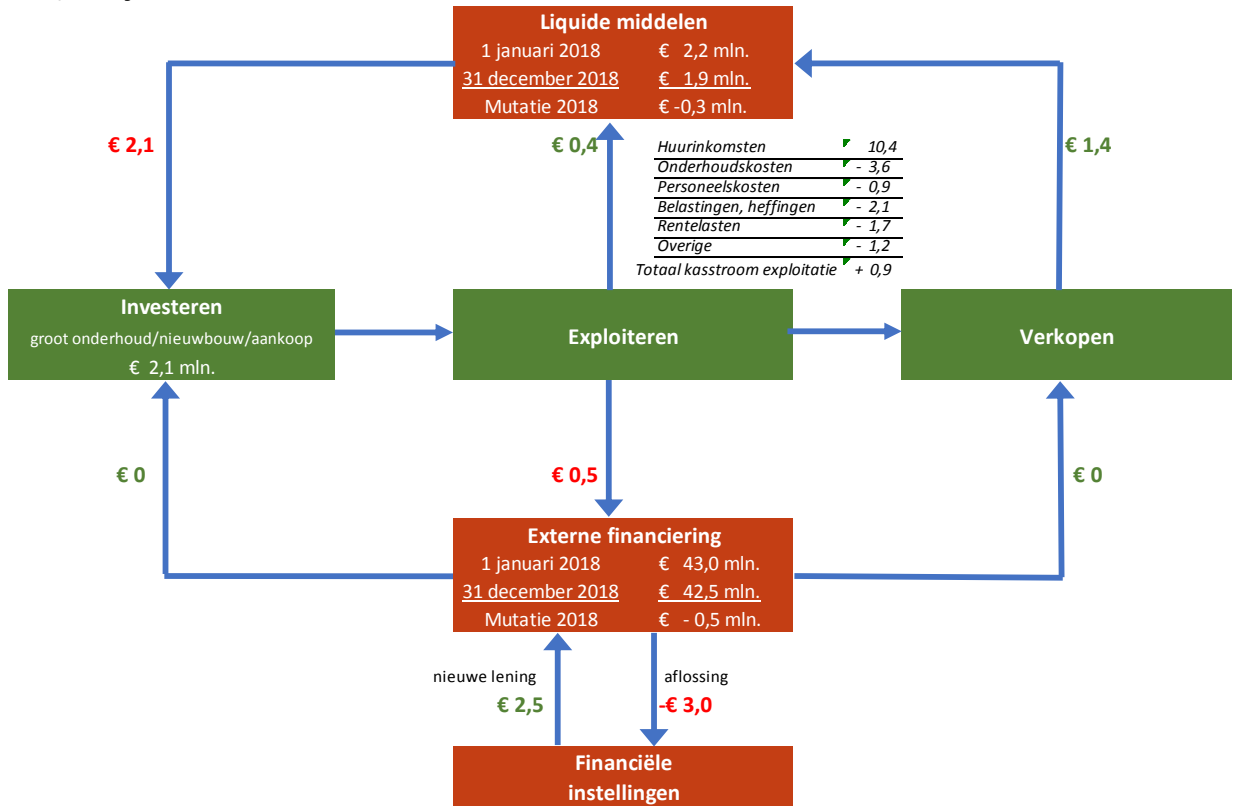
#### Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB

*bedragen in duizenden euro's*

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DAEB	9.958	10.217	10.527	10.997	11.351	11.790
Niet-DAEB	475	481	487	496	500	506
<b>Totaal</b>	<b>10.433</b>	<b>10.698</b>	<b>11.014</b>	<b>11.493</b>	<b>11.851</b>	<b>12.296</b>
<i>Percentage niet-DAEB</i>	<i>4,6%</i>	<i>4,5%</i>	<i>4,4%</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,2%</i>	<i>4,1%</i>

## 11.5 KASSTROMEN

Uit onderstaand schema blijkt dat wij uit exploitatie (€ 0,9 miljoen), verkoop (€ 1,4 miljoen) en het aantrekken van nieuwe leningen (€ 2,5 miljoen) in 2018 in totaal € 4,8 miljoen hebben binnengekregen. Hiervan is € 2,1 miljoen geïnvesteerd. Daarnaast is € 3,0 miljoen gebruikt voor aflossingen van bestaande leningen. Per saldo daalde het saldo liquide middelen met € 0,3 miljoen tot € 1,9 miljoen.



De operationele kasstroom geeft in 2018 circa € 0,3 miljoen hogere ontvangsten ten opzichte van 2017. Naast € 0,2 miljoen hogere huurinkomsten is er per saldo € 0,1 minder uitgegeven, vooral door lagere rentelasten.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten laat in 2018 een uitstroom van middelen zien van € 2,1 miljoen en een instroom van € 1,4 miljoen (verkoopopbrengsten) ofwel een investeringsaldo van € 0,7 miljoen. In 2017 was de uitstroom per saldo € 2,4 miljoen. De voornaamste reden was toen de aankoop van het complex Het Terras.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in 2018 ten opzichte van 2017 circa € 1,1 miljoen lager vanwege contractueel hogere aflossingen.

### Meerjarenoverzicht kasstromen

bedragen in miljoenen euro's

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Operationele kasstromen	0,9	1,0	1,4	1,6	1,8	2,1
(des)Investeringskasstroom	-0,7	-3,1	-3,6	-1,9	-4,1	-4,2
Financieringskasstroom	-0,5	1,5	2,1	0,2	2,3	2,1
Toename/afname geldmiddelen	<b>-0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Stand liquide middelen 31/12	1,9	1,3	1,2	1,1	1,1	1,1

## 11.6 FINANCIËEL MANAGEMENT

### Algemeen

In het treasury statuut 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 leningportefeuille wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 in de toelichting op de balans van de jaarrekening. Brederode Wonen heeft ultimo 2018 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 vermogensbehoeften en een evenwichtige opbouw van de leningportefeuille, gericht op vervaltermijnen van aflossingen en rentebetalingen 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.

### 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): deposito's.

De positieve liquide middelen hebben in 2018 op een spaarrekening gestaan bij de Rabobank, die voldoet aan de gestelde minimum ratingeis. De bankinstellingen waarbij wordt belegd dienen een hoofdvesting 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 van 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) 2015. Het in 2017 bij de Autoriteit woningcorporaties ingediende RFBB is door de Aw goedgekeurd.

#### Treasurystatuut en investeringsstatuut

Het treasurystatuut en het investeringsstatuut zijn ondergeschikt aan het RFBB. In het vierde kwartaal van 2018 is het investeringsstatuut geactualiseerd en vervolgens intern vastgesteld en goedgekeurd. Het treasurystatuut is actueel gebleken en niet gewijzigd. Voor beide documenten is geen goedkeuring van de Aw nodig.

## 12. GOVERNANCE

Brederode Wonen heeft zich geconformeerd aan de Governancecode Woningcorporaties.

### 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. Als laatste stap stemde de Algemene Ledenvergadering in met de wijzigingen en voor 1 januari zijn de gewijzigde statuten bij de KvK gedeponeerd. 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 zullen enkele wijzigingen worden doorgevoerd in de interne reglementen, waaronder het bestuursreglement en het reglement van de RvC. Er zijn geen ingrijpende wijzigingen 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 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. De komende jaren zal worden gewerkt volgens het eind 2018 vastgestelde ondernemingsplan (2019-2023). 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;
- Het meest actuele visitatierapport (2015) is op de website gepubliceerd. Visitatie vindt opnieuw plaats in 2019;
- 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 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 is in 2016 gebeurd en had daarmee weer in 2018 moeten



plaatsvinden. Vanwege de recent gewijzigde samenstelling van de RvC is dit uitgesteld. De zelfevaluatie onder externe begeleiding zal daarom plaatsvinden in het voorjaar van 2019;

- 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.

***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.

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. 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

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:

- 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

---

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

- 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 en de RvC met beslisdocumenten ter definitieve goedkeuring
- Investeringsreglement dat geldt als toetsingskader voor de investeringen
- Financieel-reglement en treasurystatuut, 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 inkomenstoetsing 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.

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 Klokkeluidersregeling en de Integriteitscode. Ook budgetverantwoordelijkheid maakte in 2018 - 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.

## 13.2 IDENTIFICATIE VAN RISICO'S

Voor de hele corporatiesector zijn veel risico's te identificeren. Voor Brederode Wonen hebben we voor het jaar 2018 vooral de focus gelegd op die risico's die het meest manifest waren, waarvan de kans van intreden het groots 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 wordt, legt dat extra druk op de organisatie. Met name in een proces als dat van de implementatie van de Woningwet 2015, de Veegwet en de AVG wordt dit zicht- en voelbaar. Daar hebben we op ingespeeld 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 2018 is de crediteurenadministratie overgegaan op digitale factuurverwerking. Ter voorbereiding hierop zijn alle relaties van Brederode Wonen waarmee wij zaken doen of waarvan wij diensten afnemen tijdig op de hoogte gebracht. De digitale facturering heeft het proces verder 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.
- 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.

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.

### 13.2.2 Politiek

#### Lokaal

In de afgelopen jaren is er in de gemeente Bloemendaal diverse malen een nieuwe burgemeester geïnstalleerd, zijn er verschillende wethouders belast met de portefeuille 'Wonen' en is er veel geruzied in de gemeenteraad. De bestuurlijke onrust in de gemeente Bloemendaal 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 Velsen heeft een woonvisie. Gemeente Bloemendaal is nog bezig met het actualiseren van haar 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 we meer met het maken van prestatieafspraken bezig zijn, dan met het uitvoeren ervan.

Met name door de inzet van de corporaties is er in de gemeenteverordening van Bloemendaal een contingent sociale huurwoningen (33%) vastgelegd voor nieuwbouwlocaties.

## 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.

### 13.2.3 Techniek/onderhoud

Op technisch en onderhoudsgebied is er een risico dat we moeilijk in kaart krijgen. 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.

### 13.2.4 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. Daarbij spelen wel een aantal zaken. Van de organisatie zal dit meer projectmanagement vragen. Brederode heeft de uitgangspunten van duurzaamheidsinvesteringen besproken met de HVB en daarop heeft de HVB positief geadviseerd. In een eerste project is een en ander getoetst aan de praktijk en dat heeft goed gewerkt, zij het dat het wel een behoorlijke extra inspanning van de organisatie heeft gevergd. Reëel risico blijft dat huurders per project 'tegen' kunnen zijn.

### 13.2.5 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.

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 huishoudensverduunning opkomt. Ook hierover zijn we met gemeente en andere partijen over in gesprek.

### 13.2.6 Leefbaarheid

Wij worden in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multi-problematiek. Vanuit Brederode Wonen zijn wij niet geschoold om hiermee om te gaan. Het legt ook 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).

## VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Brederode Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2018 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.

ir. P.H. Vreke

Directeur-bestuurder

Bloemendaal, 7 mei 2019

# JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

## INLEIDING

Het jaar 2018 was een jaar van verandering voor de Raad van Commissarissen (RvC) van Brederode Wonen. De omvang en samenstelling van de RvC zijn gewijzigd. Dat heeft uiteraard geen invloed gehad op het proces van controle en toezicht door de RvC. Een zorgvuldige overdracht van informatie en taken van de aftredende commissarissen aan de nieuwe commissarissen heeft hier zeker aan bijgedragen. Gedurende de eerste 6 maanden, tot aan de uiteindelijke benoeming per 1 juli 2018, hebben de beoogd aantredende commissarissen de vergaderingen van de RvC als toehoorders bijgewoond. Zo hebben zij kennis kunnen nemen van de lopende zaken binnen Brederode Wonen. De inhoudelijke toezichtstaken konden onverkort worden vervuld en voortgezet en ook de besluitvorming heeft geen hinder ondervonden van de overgang. De samenstelling van de nieuwe Raad is goed afgestemd op de voor de organisatie benodigde expertises. De vereniging heeft in de praktijk dan ook weinig gemerkt van de wijzigingen. Intern krijgt de samenwerking binnen de RvC 'werkenderwijs' vorm.

## ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2018 weer 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. 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 mannelijke directeur-bestuurder. 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), 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 is de samenstelling van de RvC gewijzigd. Eerder, toen de RvC uit 5 personen bestond, heeft de RvC al overwogen dat op termijn een RvC bestaande uit minder dan 5 personen wenselijk zou zijn. Deze omvang van de RvC past beter bij de (geringe) grootte van de organisatie en bij het eenhoofdige bestuur. Vooruitlopend op de gewenste samenstelling is er in 2017 al voor gekozen een aftredend commissaris niet te vervangen. Vanaf dat moment bestond de RvC tijdelijk uit 4 personen.

In het verslagjaar liep voor 3 leden de 2<sup>e</sup> zittingstermijn af. De heren Van Grafhorst, Van der Bruggen en Vink zijn afgetreden. Mevrouw Aardenburg vervolgt haar 2<sup>e</sup> termijn.

De werving voor twee nieuwe toezichthouders was al in 2017 gestart, zodat na het aftreden van de drie in 2018 aftredende toezichthouders de continuïteit gewaarborgd was. De werving- en selectieprocedure en de daarop volgende fit- en proper tests van het ministerie hebben geleid tot de benoeming van de heer Mulder als voorzitter en mevrouw Kwaak als lid.

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. De RvC bestond tot en met 30 juni uit drie mannen (75%) en één vrouw (25%). Na deze datum bestaat de RvC 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.

Ultimo 2018 was de RvC als volgt samengesteld:

<b>Dhr. drs. F.W. Mulder (m)</b>	Voorzitter (1964)
Deskundigheid:	Financieel-economisch
Beroep:	Managing Consultant Corporate Finance
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
Nevenfuncties:	Ontwikkelingsmanager en MT-lid bij Ymere 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

Uiteraard is de samenstelling van de commissies van de RvC gewijzigd na de wisselingen van leden van de RvC. Na de overgang naar een RvC van 3 personen is de pragmatische keuze gemaakt de auditcommissie en treasurycommissie samen te voegen, 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 commissie bestond in de eerste helft van het verslagjaar uit de heren Van der Bruggen en Vink. De directeur-bestuurder en de teamleider financiën van Brederode Wonen wonen het overleg bij. De auditcommissie is in 2018 driemaal bijeengekomen, waarvan tweemaal in tegenwoordigheid van de externe accountant, en heeft gesproken over de volgende onderwerpen:

- Concept Jaarrekening 2017 (in aanwezigheid van de accountant)
- Concept Meerjarenbegroting
- Managementletter 2018 (in aanwezigheid van de accountant)

**De Remuneratiecommissie** van de RvC bestond de eerste helft van het jaar uit de heer Van Grafhorst en mevrouw Aardenburg. De tweede helft, na mutaties in de samenstelling van de RvC, bestond de remuneratiecommissie uit de heer Mulder en mevrouw Aardenburg. De remuneratiecommissie heeft in 2018 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 zal gebeuren met externe begeleiding.

## 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 in het jaar 2018 5 (in een half jaar 2) PE-punten te behalen. Hieronder volgt het overzicht van de in 2018 behaalde PE-punten:

		'Overschot' uit 2017
T.W. van Grafhorst, <i>voorzitter</i>	0	10
F.A.L. van der Bruggen, <i>lid</i>	0	25
M. Vink, <i>lid</i>	5	1
W. Aardenburg, <i>lid</i>	18	
F.W. Mulder, <i>voorzitter</i>	2	
M.A.C. Kwaak, <i>lid</i>	0	18

## BEZOLDIGING

De vergoeding van de leden en de voorzitter van de RvC lag onder het niveau dat de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) hanteert. Reden hiervoor was gelegen in de ruime omvang van de RvC ten opzichte van de corporatie, hetgeen bij hantering van de gangbare norm tot onevenredig hoge toezichtskosten zou leiden. Aangezien de RvC vanaf 1 juli nog maar uit drie personen bestaat, acht de RvC vanaf dat moment aansluiting bij de norm van de VTW passend.

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

	2018	2017
	€	€
T.W. van Grafhorst, voorzitter ( <i>tot 1-7-2018</i> )	6.491,00	12.982
F.A.L. van der Bruggen, lid ( <i>tot 1-7-2018</i> )	4.327,50	8.655
M. Vink, lid ( <i>tot 1-7-2018</i> )	4.327,50	8.655
W. Aardenburg, lid	9.100,00	8.655
F.W. Mulder, voorzitter ( <i>vanaf 1-7-2018</i> )	6.800,00	n.v.t.
M.A.C. Kwaak, lid ( <i>vanaf 1-7-2018</i> )	4.550,00	n.v.t.

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	Afgetreden	Termijn
T.W. van Grafhorst	2010	2018	2 <sup>e</sup>
F.A.L. van der Bruggen	2010	2018	2 <sup>e</sup>
M. Vink	2010	2018	2 <sup>e</sup>
		Aftredend	
F.W. Mulder	2018	2022	1 <sup>e</sup>
W. Aardenburg	2013	2021	2 <sup>e</sup>
M.A.C. 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 2018 vijf 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 2018 periodiek overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Verder heeft de RvC in 2018 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. Keuzes in het huurbeleid**

De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de gemaakte keuzes m.b.t. de bepaling van het huurbeleid 2018. De RvC kon zich vinden in de door het bestuur gemaakte keuzes.

**b. Managementrapportages**

De 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 € 1.758.861 te betalen.

**e. Mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden**

Naast 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 aan de Leidsevaart in Vogelenzang. De RvC heeft aangegeven akkoord te gaan met het voorlopig projectplan, het budget en de verdere uitwerking in een definitief projectplan en definitief ontwerp. Per fase wordt de RvC betrokken bij het project.

**f. Treasury**

**g. Investeringsstatuut (vaststelling)**

**h. Kwaliteitsmeting Brederode Wonen**

De RvC is op de hoogte gesteld van de uitslag van de KWH meting van 2017 op basis waarvan Brederode Wonen het KWH-label mag blijven voeren.

**i. Visitatie**

De RvC is akkoord gegaan met opdrachtverstrekking aan Cognitum voor visitatie, uit te voeren in 2019.

**j. Wijziging aanbestedingsbeleid**

Het aanbestedingsprotocol van 2014 is aangepast aan de huidige eisen. Aanleiding daarvoor waren de veranderende markt, nieuwe innovatieve samenwerkingsmogelijkheden met aannemers, het streven om een goede opdrachtgever te zijn en een transparante en integere wijze van aanbesteden te hebben.

**k. Wijziging intern (procuratie) reglement**

**l. Evaluatie passend toewijzen**

**m. Herijking ondernemingsplan**

De RvC is gedurende het proces van herijking van het ondernemingsplan van Brederode Wonen steeds betrokken geweest. De RvC onderschrijft de gekozen lijn om de eerder ingezette ambities met enigszins gewijzigde prioritering voort te zetten. Betaalbaarheid en duurzaamheid zijn ook volgens de RvC de onderwerpen waar Brederode Wonen zich de komende periode expliciet voor moet inzetten.

**n. Duurzaamheidsbeleid**

Het tempo waarin duurzaamheidsmaatregelen worden doorgevoerd is 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.

**o. Statutenwijziging**

De RvC heeft ingestemd met de wijziging van de verenigingsstatuten van Brederode Wonen. Ook heeft de RvC ingestemd met de tekst voor de conceptstatuten van de eventuele stichting Brederode Wonen, in geval van omvorming van vereniging naar stichting. Van deze laatste situatie is echter vooralsnog geen sprake.

**p. Omvorming vereniging/stichting**

**q. Jaarstukken 2017**

De RvC heeft, in aanwezigheid van de accountants van EY, de jaarstukken over 2017 met het bestuur en de werkorganisatie besproken en geanalyseerd.

**r. 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.

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

**t. Meerjarenbegroting 2019-2028**

Deze meerjarenbegroting is evenals het Jaarplan 2019 besproken en goedgekeurd.

**u. Opdrachtverstrekking accountant 2019 (EY)**

**v. Managementletter 2018 van EY**

**w. 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:

- AVG
- Resultaten van landelijke corporatie Benchmark
- Lokale politiek
- Toelichting invoering beleidswaarde

**t. Functioneren bestuurder**

De remuneratiecommissie heeft met de bestuurder gesproken over het functioneren.

## **Heisessie**

In plaats van de jaarlijkse heisessie, is in 2018 gekozen voor een andere opzet. Tijdens de laatste vergadering van de aftredende raadsleden en aftredende voorzitter in juni 2018 is de voorbereiding en basis van het nieuwe ondernemingsplan besproken. Aan het einde van deze vergadering vond de overdracht van de zetels plaats.

Om de organisatie, elkaar en het bezit van Brederode Wonen te leren kennen, heeft de RvC samen met de bestuurder en teamleiders van Brederode een rondrit door het werkgebied en langs een aantal complexen van de corporatie gemaakt.

## **Huurdersvereniging**

In 2018 is eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Brederode. Daarnaast hebben de toezichthouders die zijn 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 2018.

Bloemendaal, 7 mei 2019

drs. F.W. Mulder, voorzitter

mr. drs. W. Aardenburg, lid

drs. M.A.C. Kwaak, lid

**Jaarrekening**

**2018**



## Inhoud

<b>I.</b>	Balans per 31 december 2018	64
<b>II.</b>	Winst- en verliesrekening over 2018	66
<b>III.</b>	Kasstroomoverzicht 2018	67
<b>IV.</b>	Algemene grondslagen	68
<b>V.</b>	Grondslagen voor de balans	70
<b>VI.</b>	Grondslagen voor de resultaatbepaling	76
<b>VII.</b>	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	80
<b>VIII.</b>	Toelichting op de balans	81
<b>IX.</b>	Toelichting op de winst- en verliesrekening	98
<b>X.</b>	Toelichting op het kasstroomoverzicht	104
<b>XI.</b>	Overige toelichtingen	105
<b>XII.</b>	Ondertekening van de jaarrekening	107
<b>XIII.</b>	Overige gegevens	108



## I. Balans per 31 december 2018

(na voorlopige resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1 Materiële vaste activa</b>		
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	269.279	242.514
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.637	11.506
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.555	6.742
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
1.1.5 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	459	493
	287.930	261.255
<b>1.2 Financiële vaste activa</b>		
1.2.1 Latente belastingvorderingen	0	94
1.2.2 Overige vorderingen	61	61
	61	155
Totaal Vaste Activa	287.991	261.410
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.3 Vorderingen</b>		
1.3.1 Huurdebiteuren	30	39
1.3.2 Overige vorderingen	1	25
1.3.3 Overlopende activa	10	10
	41	74
<b>1.4 Liquide middelen</b>	1.921	2.223
Totaal Vlottende Activa	1.962	2.297
<b>Balanstotaal</b>	<b>289.953</b>	<b>263.707</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
2.1.1 Overige reserves	21.966	21.465
2.1.2 Herwaarderingsreserve	217.655	191.161
	239.621	212.626
<b>VOORZIENINGEN</b>		
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	38	0
2.2.2 Overige voorzieningen	12	13
	50	13
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
2.3.1 Leningen overheid	275	290
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	36.568	39.692
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	6.555	6.742
	43.398	46.724
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	5.640	3.056
2.4.2 Schulden aan leveranciers	236	251
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	125	123
2.4.4 Overige schulden	134	140
2.4.5 Overlopende passiva	749	774
	6.884	4.344
<b>Balanstotaal</b>	<b>289.953</b>	<b>263.707</b>

## II. Winst- en verliesrekening over 2018

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.433	10.243
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	259	263
3.1.3 Lasten servicecontracten	-259	-263
3.1.4 Overheidsbijdragen	0	0
3.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.328	-2.529
3.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.995	-3.774
3.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-823	-677
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.287</b>	<b>3.454</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	1.394	365
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-8	-35
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	-1.065	-244
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>321</b>	<b>86</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-197	-28
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.103	15.346
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>25.906</b>	<b>15.318</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	144	152
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-134	-215
<b>Overige activiteiten</b>	<b>10</b>	<b>-63</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-447</b>	<b>-381</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-83</b>	<b>-75</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	6
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.667	-1.814
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.663</b>	<b>-1.808</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>27.331</b>	<b>16.340</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-336	-502
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>26.995</b>	<b>15.838</b>

### III. Kasstroomoverzicht over 2018

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	9.921	9.715
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	421	419
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	24
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	38	37
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	51	49
Vergoedingen	248	266
Overige bedrijfsontvangsten	168	99
Renteontvangsten	4	6
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>10.876</i>	<i>10.615</i>
Lonen en salarissen	701	702
Sociale lasten	117	141
Pensioenlasten	107	111
Onderhoudsuitgaven	3.589	3.728
Overige bedrijfsuitgaven	1.551	1.590
Rente-uitgaven	1.705	1.857
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	144	0
Verhuurderheffing	1.759	1.713
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	12	11
Vennootschapsbelasting	243	139
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.928</i>	<i>9.992</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>948</b>	<b>623</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	435	365
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop DAEB	970	0
Verkoopontvangsten grond	0	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.405</i>	<i>367</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	197	27
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.152	664
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	2.144
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	705	0
Investeringen overig DAEB	33	21
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	12	2
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>2.099</i>	<i>2.858</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-694</b>	<b>-2.491</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	2.500	2.500
Aflossing geborgde leningen DAEB	-2.701	-1.504
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-355	-333
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-556</b>	<b>663</b>
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	-302	-1.205
Liquide middelen per 1 januari	2.223	3.428
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>1.921</b>	<b>2.223</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 7 mei 2019.

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 definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. 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.

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op naast de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel 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.

## V. Grondslagen voor de balans

### **Materiële vaste activa (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 sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Voor de classificatie als sociaal vastgoed is leidend dat de aanvangshuur op het moment van aanvang van de opende 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 commercieel 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 commercieel vastgoed.

#### Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel 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 sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

#### Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel 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 waarden 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 waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden.

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

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

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

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

#### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel 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 markt-waardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of –vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

#### 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 waarderingmoment 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 2018 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 gereede 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 sociaal en commercieel 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.

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 1.1.5)*

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 1.2)**

### *Latente belastingvorderingen (Ref 1.2.1)*

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 op nominale waarde.

### *Overige vorderingen (Ref 1.2.2)*

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 1.3)**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie.

### *Huurdebiteuren (Ref 1.3.1)*

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

## **Liquide middelen (Ref 1.4)**

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 op nominale 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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten (Ref 3.1.2 en 3.1.3)

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

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 3.1.4)

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

### Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 3.1.5)

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane 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 beheer voor derden en serviceabbonementen, als ook contributies voor lidmaatschap van de vereniging.

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

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

### **Pensioenlasten (Ref 3.5c)**

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

### **Overige organisatiekosten (Ref 3.6)**

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

### **Leefbaarheid (Ref 3.7)**

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

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

### **Financiële baten en lasten (Ref 3.8)**

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

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

### **Belastingen uit gewone bedrijfsvoering (Ref 3.9)**

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

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

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

#### **Toerekening baten en lasten (kostenverdeelstaat)**

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



## VII. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

## VIII. Toelichting op de balans

### 1.1 Materiële vaste activa

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	269.279	242.514
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.637	11.506
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.555	6.742
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
1.1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	458	493
Totaal materiële vaste active	287.930	261.255

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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	242.514	224.809	11.506	11.302	6.742	5.940
Stelselwijziging (cumulatief)	0	0	0	0	0	0
Herrekende boekwaarde	242.514	224.809	11.506	11.302	6.742	5.940
<i>Mutaties:</i>						
Opleveringen	0	0	0	0	0	0
Investerings	1.152	2.808	0	0	0	0
Desinvesterings	0	0	-359	-244	0	0
Sfeerovergang/herclassificatie	0	0	0	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde	25.613	14.897	490	448	-186	802
Overige mutaties	0	0	0	0	0	0
Total mutaties	26.765	17.705	131	204	-186	802
Boekwaarde 31 december	269.279	242.514	11.637	11.506	6.555	6.742
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	202.917	176.434	9.152	8.955	5.586	5.772

### Marktwaarde

De materiële vaste activa (DAEB en niet-DAEB) worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt bepaald op basis van het 'Handboek marktwaardering 2018' welke is gepubliceerd door het Ministerie van BZK op 31 oktober 2018.

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 et cetera.

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.

#### *Leegwaardestijging:*

De leegwaardestijging voor wooneenheden is in het handboek per provincie en apart voor de grote steden opgegeven. De volledige portefeuille van Brederode Wonen valt in de provincie Noord-Holland waar de volgende percentages moeten worden gehanteerd:

2017	2018	2019	2020 e.v.
10,5 %	10,3 %	6,15 %	2,00 %

Bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed wordt alleen een exploitatiescenario gehanteerd en is geen leegwaardestijging opgegeven.

Bij parkeerplaatsen dient de leegwaardestijging voor woningen te worden gehanteerd.

#### *Kosten instandhoudingsonderhoud:*

De hoogte van instandhoudingsonderhoud voor woningen is afhankelijk van het type verhuureenheid (5 typen), het bouwjaar (verdeeld in 7 klassen) en het gebruiksoppervlakte (GO) (verdeeld in 6 klassen).

Het bij de waardering van de DAEB portefeuille gehanteerde gemiddelde instandhoudingsonderhoud bedraagt € 903,- (2017: € 840,-) per woning per jaar.

(Handboek: minimaal € 660,- (2017: € 658,-) en maximaal € 1.091,- (2017: € 994,-) voor een wooneenheid).

Het bij de waardering van de niet-DAEB portefeuille gehanteerde gemiddelde instandhoudingsonderhoud bedraagt € 1.011,- (2017: € 949,-) per woning per jaar.

Bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed dient een waarde van € 5,40 respectievelijk € 6,55 (2017 één tarief: € 5,10) per m<sup>2</sup> BVO te worden aangehouden.

Bij parkeerplaatsen dient voor een garagebox € 166,- (2017: € 157,-) per jaar te worden aangehouden.

#### *Kosten mutatieonderhoud:*

De kosten voor mutatieonderhoud voor woningen is volgens het Handboek het vaste bedrag van € 883,- (2017: € 836,-) per mutatie voor een eengezinswoning en € 663,- (2017: € 628,-) per mutatie voor een appartement.

Bij de DAEB portefeuille komt dat neer op gemiddeld € 779,- (2017: € 732,-) en bij de niet-DAEB portefeuille op € 860,- (2017: € 815,-).

Bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed dient een waarde van € 10,80 (2017: € 10,20) per m<sup>2</sup> BVO plus 14 % (2017 idem) van de jaarhuur per mutatie te worden aangehouden.

Bij parkeerplaatsen wordt niet met mutatieonderhoud gerekend.

#### *Beheerkosten:*

De kosten voor beheer voor woningen is volgens het Handboek het vaste bedrag van € 436,- (2017: € 427,-) per jaar voor een eengezinswoning en € 429,- (2017: € 420,-) per jaar voor een appartement.

Bij de DAEB portefeuille komt dat neer op gemiddeld € 432,- (2017: € 423,-) en bij de niet-DAEB portefeuille op € 435,- (2017: € 426,-).

Bij bedrijfsmatig onroerend goed bedragen de beheerkosten 3 % van de markthuur en bij maatschappelijk onroerend 2 % van de markthuur (2017: idem).

Bij garageboxen bedragen de beheerkosten € 37,- (2017: € 36,-) per jaar.

#### *Belastingen en verzekeringen:*

Voor de OZB worden de gemeentelijke tarieven gehanteerd. En voor rioolheffing, verontreinigingsheffing, waterschapsbelasting en verzekeringen (hierna genoemd de overige lasten) wordt door het Handboek een percentage (namelijk 0,12 %; over 2017: 0,13 %) van de WOZ waarde opgenomen.

Voor de DAEB portefeuille bedragen de gemiddelde kosten voor belastingen en verzekeringen € 548,- (2017: € 535,-) per jaar (minimaal € 231,- (2017: € 223,-) en maximaal € 1.250,- (2017: € 1.261,-) voor een woning). De gemiddelde WOZ waarde op 1-1-2017 bedroeg € 238.218,- (1-1-2016 was dit € 217.988,-). Dat betekent dat de overige lasten € 286,- (0,12 %) (2017 was dit 0,13 %: € 283,-) bedragen en de OZB gemiddeld € 238,- (2017: € 252,-).

Voor de niet DAEB portefeuille bedragen de gemiddelde kosten voor belastingen en verzekeringen € 870,- (2017: € 869,-) per jaar. (minimaal € 521,- en maximaal € 1.127,-).

De gemiddelde WOZ waarde op 1-1-2017 bedroeg € 379.590,- (1-1-2016 was dit € 354.450,-).

Dat betekent dat de overige lasten € 456,- (2017:€ 461,-) bedragen en de OZB gemiddeld € 414,- (2017: € 408,-).

Bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed dient 0,13 % van de WOZ waarde plus het gemeentelijke tarief voor de OZB te worden aangehouden.

Voor parkeerplaatsen dient een bedrag van 0,24 % van de WOZ waarde te worden aangehouden, gemiddeld € 37,- (2017: idem) per jaar.

#### *Verhuurderheffing:*

De verhuurderheffing in 2018 bedroeg 0,591 % (2017: 0,536 %) van de WOZ waarde op waardepeildatum 1-1-2017. De eerste 50 woningen zijn vrijgesteld van verhuurderheffing en er geldt een maximum waarde van € 250.000 per woning. De gemiddelde verhuurderheffing in 2018 bedroeg € 1.179,- (2017: € 1.164,-).

#### *Huurstijging:*

De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contractuur, de markthuur en de maximale huur. In de basisversie worden deze drie huurniveaus geïndexeerd met de prijsinflatie. Daarnaast is er de komende jaren sprake van een jaarlijkse boveninflatoire opslag op de huurverhoging.

In de basisversie worden voor de prijsinflatie de onderstaande percentages aangehouden:

2019	2020	2021	2022 e.v.
2,5 %	2,3 %	2,2 %	2,0 %

De boveninflatoire opslag op de huurverhoging bedraagt (Handboek 2018):

Type	2019	2020	2021	2022 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,0 %	1,2 %	1,3 %	0,5 %
Onzelfstandige eenheden	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Idem voor 2017 (Handboek 2017):

Type	2018	2019	2020	2021 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,0 %	0,8 %	0,6 %	0,3 %
Onzelfstandige eenheden	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Bovenstaande percentages zijn gehanteerd voor de gereguleerde woningen en voor de geliberaliseerde woningen.

Bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed dient de prijsinflatie te worden aanhouden.

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contractuur bij parkeergelegenheden volgt dezelfde principes als die bij woongelegenheden.

#### *Huurderving:*

Onder huurderving oninbaar vallen alleen de huur en andere kosten die door wanbetaling, tijdelijke leegstand, oninbare servicekosten, doorlopende servicekosten tijdens leegstand ten laste van eigenaar of anderszins niet zijn te incasseren. Deze huurderving wordt opgenomen als een vast percentage van 1,0% over de huursom voor de gehele DCF-periode.

Bij aanvangsleegstand in het doorexploteerscenario moet 1,0 % van de markthuurl als "negatieve" huurinkomsten worden meegenomen.

Voor mutatieleegstand bedraagt de huurderving voor gereguleerde woningen 0 maanden en voor geliberaliseerde woningen 3 maanden markthuurl.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed dient in de basisversie de werkelijk aanvangsleegstand te worden ingerekend. Bij de waardering is geen aanvangsleegstand en geen mutatieleegstand ingerekend.

Voor parkeervoorzieningen wordt in het exploitatiescenario 6 maanden leegstand aangehouden.

#### *Mutatiegraad:*

De gemiddelde (gewogen) mutatiegraad van de DAEB portefeuille bedraagt 5,91 % (jaar 1 exploitatiescenario) (2017: 6,09 %). Minimaal 2,0 %, maximaal 15,0 %.

De gemiddelde (gewogen) mutatiegraad van de niet DAEB portefeuille bedraagt 3,48 % (jaar 1 exploitatiescenario) (2017: 3,9 %). Minimaal 2,0 %, maximaal 5,31 %.

De mutatiegraad van alle parkeerplaatsen bedraagt 2,0 % (minimale waarde conform handboek) (2017: idem 2,0 %).

#### *Verkoopkosten:*

De verkoopkosten zijn voor woningen in de basisversie vastgesteld op 1,5 % (2017: 1,6 %) van de leegwaarde op het moment van verkoop.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed in de Brederodeportefeuille is alleen het doorexploteerscenario relevant.

De verkoopkosten van parkeerplaatsen zijn voor de basisvariant vastgesteld op € 518,- (2017: € 508,- per eenheid).

#### *Disconteringsvoet:*

De gemiddelde gewogen disconteringsvoet bij het exploitatiescenario in de DAEB portefeuille bedraagt 6,21% (minimaal 5,71 %, maximaal 6,8 %) (2017 gemiddeld: 6,56 %).

De gemiddelde gewogen disconteringsvoet bij het uitpondscenari in de DAEB portefeuille bedraagt 6,58 % (minimaal 6,09 %, maximaal 7,18 %) (2017 gemiddeld: 7,42 %).

De gemiddelde gewogen disconteringsvoet bij het exploitatiescenario in de niet-DAEB portefeuille bedraagt 6,01 % (minimaal 5,86 %, maximaal 6,45 %) (2017 gemiddeld: 6,44 %).

De gemiddelde gewogen disconteringsvoet bij het uitpondscenari in de niet-DAEB portefeuille bedraagt 6,39 % (minimaal 6,24 %, maximaal 6,83 %) (2017 gemiddeld: 7,13 %).

Alle complexen met bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed worden doorgerekend met een disconteringsvoet van 8,53 % (2017: 8,91 %).

Alle parkeerplaatsen zijn doorgerekend met een disconteringsvoet van 6,49 % (2017 idem).

#### *Verloop marktwaarde*

De toename van de marktwaarde verhuurde staat in 2018 met 10,6 % is als volgt te specificeren:

Verloopstaat marktwaarde			x € 1.000	x € 1.000	in %
Marktwaarde per 31 december 2017	- woningen DAEB		242.056		
	- Maatsch.OG DAEB		458		
	- woningen niet-DAEB		10.656		
	- parkeren niet-DAEB		850		
				254.020	100,0%
+ mutatie in WOZ-waarde				14.023	5,5%
+ mutatie als gevolg van wijzigingen in de software op basis van nieuwe regels en marktontwikkelingen volgens het handboek				16.662	6,6%
+ andere wijzigingen in de software					
-/- mutaties in het bezit				-359	-0,1%
-/- mutaties in het mutatiepercentage				-3.429	-1,4%
Marktwaarde per 31 december 2018	- woningen DAEB		268.838		
	- Maatsch.OG DAEB		441		
	- woningen niet-DAEB		10.810		
	- parkeren niet-DAEB		827		
				280.917	110,6%

### Schattingen

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:

<i>Afwijking mutatiegraad (x € 1.000)</i>	<u>+ 1 % punt</u>	<u>-/- 1 % punt</u>
Effect op marktwaarde DAEB	14.700	-13.786
Effect op marktwaarde niet-DAEB	754	-674
<i>Afwijking discontovoet (x € 1.000)</i>	<u>+ 1 % punt</u>	<u>-/- 1 % punt</u>
Effect op marktwaarde DAEB	-2.739	2.755
Effect op marktwaarde niet-DAEB	-93	92
<i>Afwijking instandhoudingsonderhoud (x € 1.000)</i>	<u>+ 10 % punt</u>	<u>-/- 10 % punt</u>
Effect op marktwaarde DAEB	-2.089	3.742
Effect op marktwaarde niet-DAEB	-109	109
<i>Afwijking beheerkosten (x € 1.000)</i>	<u>+ 10 % punt</u>	<u>-/- 10 % punt</u>
Effect op marktwaarde DAEB	-1.192	1.192
Effect op marktwaarde niet-DAEB	-31	31

## **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 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 uitpandscenari0 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 € 2.283 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 € 1.714 per verhuureenheid.

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 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)	woningen DAEB	woningen niet-DAEB	totaal woningen
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	268.838	10.810	279.648
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-25.718	-1.225	-26.943
Betaalbaarheid (huren)	-110.848	-1.115	-111.962
Kwaliteit (onderhoud)	-25.175	-594	-25.769
Beheer (beheerkosten)	-33.841	-581	-34.422
subtotaal	-195.582	-3.515	-199.097
<b>Beleidswaarde</b>	<b>73.256</b>	<b>7.295</b>	<b>80.552</b>

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Hierna volgt de gevoeligheidsanalyse van de beleidswaarde waarin afwijkingen in duizenden euro's ten opzichte van € 80.552 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:

<b>Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde</b>		
<i>Afwijking streefhuur (x € 1.000)</i>	<u>+ 5 % punt</u>	<u>-/- 5 % punt</u>
Effect op beleidswaarde	14.163	-13.562
<i>Afwijking onderhoudslasten (x € 1.000)</i>	<u>+ € 100</u>	<u>-/- € 100</u>
Effect op beleidswaarde	-2.065	1.612
<i>Afwijking lasten beheer (x € 1.000)</i>	<u>+ € 100</u>	<u>-/- € 100</u>
Effect op marktwaarde DAEB	-4.516	4.062

### **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 2018 de restschuld € 1.674.000.

De overige financieringen zijn onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangegaan. Deze financieringen hebben per 31 december 2018 een restschuld van totaal € 40.808.000 (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 2018.

### WOZ waarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedroeg volgens de WOZ grondslag 01-01-2018 € 417 miljoen (per 1-1-2017 € 375 miljoen).

#### 1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Betreft per einde 2018 in totaal 23 (eind 2017: 25) woningen. In 2018 zijn geen woningen uit het sociaal 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 zijn in 2018 twee woningen uit de VoV portefeuille teruggekocht en op de vrije markt doorverkocht.

#### 1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Betreft de eerste kosten voor adviezen van een te ontwikkelen nieuwbouwproject. Vooralsnog zijn de ontwikkelingskosten, vanwege de onzekerheid over realisatie van het project, afgeboekt.

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	0	2
Mutaties in het boekjaar	197	26
Afboeking ontwikkelingskosten	-197	-28
Boekwaarde 31 december	0	0

#### 1.1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.016	1.044
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-523	-486
Boekwaarde 1 januari	493	558
Mutaties:		
Investeringen	33	21
Desinvesteringen	0	-48
Terugname afwaarderingen	0	48
Afschrijvingen	-68	-85
Totaal mutaties	-35	-64
Saldo 31 december:		
Aanschafwaarde	1.050	1.016
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-591	-523
Boekwaarde 31 december	459	493

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

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

### 1.2 Financiële vaste activa

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
1.2.1 Latente belastingvorderingen	0	94
1.2.2 Overige vorderingen	61	61
Totaal financiële vaste activa	61	155

#### 1.2.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen en de latente belastingverplichtingen zijn in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen met elkaar gesaldeerd. De specificatie van het verloop van de latente belastingvorderingen, alsmede de totstandkoming hiervan, is opgenomen bij de toelichting op de balanspost Voorziening latente belastingverplichtingen (ref 2.2.1).

1.2.1 Overige vorderingen	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Te ontvangen inzake Verkoop onder Voorwaarden, één woning	67	67
Af: raming oninbaarheid van de vordering	-6	-6
Totaal overige vorderingen	61	61

### 1.3 Vorderingen

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.1 Huurdebiteuren	30	39
1.3.2 Overige vorderingen	1	25
1.3.3 Overlopende activa	10	10
Totaal vorderingen	41	74

1.3.1 Huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2018	2017	2018	2017
			€ 1.000	€ 1.000
Huidige huurders per periode:				
Minder dan 1 maand	38	38	17	18
1 maand tot < 2 maanden	3	8	2	5
2 maanden tot < 3 maanden	5	5	3	3
3 maanden tot < 4 maanden	6	5	2	3
4 maanden tot < 5 maanden	4	5	1	3
5 maanden tot < 6 maanden	4	1	5	1
6 maanden of langer	10	20	10	18
Subtotaal	70	82	42	51
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-12	-12
Totaal huurdebiteuren			30	39

Per 31 december 2018 bedraagt de huurachterstand € 42.390. Dit is 0,41 % van de bruto jaarhuur over 2018 (2017: € 51.080 resp. 0,50 %).

Het aantal huurders met een betalingsachterstand per 31 december 2018 is 70 (2017: 82). Een verdeling naar tijdsduur is bovenstaand weergegeven.

1.3.2 Overige vorderingen	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vorderingen	1	25

1.3.3 Overlopende activa	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vooruitbetaalde posten	10	10

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

#### 1.4 Liquide middelen

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
<u>Direct opvraagbaar:</u>		
Kas	1	1
Rekening-courant en spaarrekeningen banken	1.920	2.222
Totaal liquide middelen	1.921	2.223

Er is een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten voor maximaal € 800.000. Eind 2018 was het niet nodig hiervan gebruik te maken. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

## 2.1 Eigen vermogen

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	€ 1.000	€ 1.000
Mutaties in het boekjaar	212.626	196.788
Boekwaarde 31 december	26.995	15.838
	239.621	212.626
<i>Specificatie boekwaarde 31 december:</i>		
2.1.1 Overige reserve	21.966	21.465
2.1.2 Herwaarderingsreserve	217.655	191.161
Totaal eigen vermogen	239.621	212.626

2.1.1 Overige reserve	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	€ 1.000	€ 1.000
Jaarresultaat	21.465	24.534
Afname ten gunste van Herwaarderingsreserve	26.995	15.838
Boekwaarde 31 december Overige reserve	-26.494	-18.907
	21.966	21.465

### Bestemming van het resultaat 2018

Het resultaat wordt na goedkeuring door de Raad van Toezicht 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
Boekwaarde 1 januari 2017	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Sfeerovergang/herclassificatie	160.090	7.194	4.970	172.254
Desinvesteringen	0	0	0	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar	0	-186	0	-186
Boekwaarde 31 december 2017	16.344	1.947	802	19.093
	176.434	8.955	5.772	191.161
Boekwaarde 1 januari 2018	176.434	8.955	5.772	191.161
Sfeerovergang/herclassificatie	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	-293	0	-293
Mutatie herwaardering einde boekjaar	26.483	490	-186	26.787
Boekwaarde 31 december 2018	202.917	9.152	5.586	217.655

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

	2018	2017
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	€ 1.000	€ 1.000
2.2.2 Overige voorzieningen	38	0
Totaal voorzieningen	12	13
	50	13

<b>2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	0	15
Mutaties in het boekjaar	38	-15
Boekwaarde 31 december	38	0

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

Een overzicht van de afzonderlijke posities is hieronder nader weergegeven:

Latente belastingposities	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
1.2.1 Latente belastingvorderingen	13	94
2.2.1 Latente belastingverplichtingen	51	0
Totaal	38	94

Een nadere toelichting op deze posities is hieronder verantwoord.

### **1.2.1 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 nominale waarde opgenomen:

- a. 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.
- b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie  
De afwijkende afschrijvingstermijnen/-bedragen leiden tot een actieve belastinglatentie.
- c. 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.

De specificatie van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	14	10
Mutaties in het boekjaar	-1	3
Boekwaarde 31 december	13	14

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>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Afschrijving OG in exploitatie	0	65	-65	-63
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	0	0	0
Overige belastingvorderingen	13	14	-1	3
Subtotaal belastingvorderingen	13	79	-66	-59

### 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 tegen nominale waarde opgenomen:

- a. 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.
- b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie  
De afwijkende afschrijvingstermijnen/-bedragen leiden tot een actieve belastinglatentie.

De specificatie van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	15	220
Mutaties in het boekjaar	-66	-205
Boekwaarde 31 december	-51	15

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	
	2018	2017	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	-26	2	-28	17
Waarderingsverschil te verkopen woningen	-25	13	-38	-222
Subtotaal belastingverplichtingen	-51	15	-66	-205

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2018:

	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25%
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Waarderingsverschil te verkopen woningen	2.376	2.263	-113	-25
Disagio leningportefeuille	0	2	2	1
Overige MVA ten dienste van de exploitatie	36	87	51	12
Onroerend goed ten dienste van de exploitatie	121	0	-121	-26

2.2.2 Overige voorzieningen	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Voorziening loopbaanontwikkeling:</i>		
Saldo 1 januari	13	17
Jaardotatie	0	0
Vrijval / correctie voorziening voorgaande periode	0	-4
Onttrekkingen	-1	0
Totaal voorziening loopbaanontwikkeling	12	13

## 2.3 Langlopende schulden

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
2.3.1 Leningen overheid	275	290
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	36.568	39.692
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	6.555	6.742
Totaal langlopende schulden	43.398	46.724

2.3.1/2 Overheid / kredietinstellingen	Stand per 31-12-2018	Aflossingsverplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen kredietinstellingen	275	16	259	206
Totaal schulden/leningen	36.568	5.624	30.944	21.231
	36.842	5.640	31.202	21.437

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 2018 bedraagt € 40.051.000.

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen kredietinstellingen	17	17	17	18
Totaal schulden/leningen	5.784	3.801	4.084	1.668
	5.801	3.818	4.101	1.686

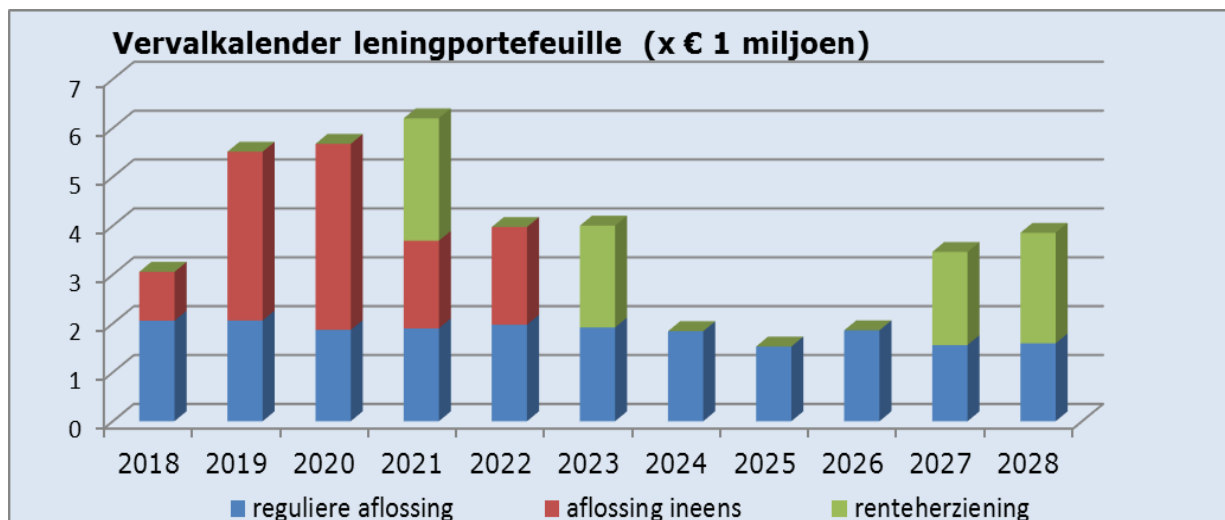
	2018				2017	
	Looptijd < 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Rentevoet	Totaal	Rentevoet
Leningen overheid	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	%	€ 1.000	%
Leningen kredietinstellingen	85	206	291	3,01	290	3,01
Totaal leningen	20.961	21.231	42.192	3,99	39.692	4,10
	21.046	21.437	42.483	3,98	39.982	4,09

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

De mutaties in 2018 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2018, totale schuld	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Nieuwe leningen, aangegaan in 2018	290	39.692	39.982
Aflossingsverplichting vervallend binnen 1 jaar	0	2.500	2.500
Stand per 31 december 2018	-16	-5.624	-5.640
	275	36.568	36.482

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 2018 € 5.640.000 (2017: € 3.056.000). Onder de langlopende schulden komen geen achtergestelde schulden voor. De duration van de leningportefeuille bedraagt 4,53 jaar. Van de leningen overheid en leningen kredietinstellingen is voor een schuldrestant per ultimo 2017 van € 40.808.331 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borging verkregen.

### 2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

Deze post heeft per eind 2018 betrekking op de terugkoopverplichting van 23 onder voorwaarde verkochte woningen (2017: 25 woningen). Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

	2018	2017
Stand per 1 januari	€ 1.000	€ 1.000
Herwaardering via resultaat	6.742	5.940
Stand per 31 december	-186	802
	6.555	6.742

### 2.4 Kortlopende schulden

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	5.640	3.056
2.4.2 Schulden aan leveranciers	236	251
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	125	123
2.4.4 Overige schulden	134	140
2.4.5 Overlopende passiva	749	774
Totaal kortlopende schulden	6.884	4.344

2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	2018	2017
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	€ 1.000	€ 1.000
	5.640	3.056



<b>2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Loonbelasting en Sociale lasten	55	23
Omzetbelasting	70	29
Vennootschapsbelasting	0	71
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	125	123

<b>2.4.4 Overige schulden</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Nog te verrekenen leveringen en diensten	40	51
Nog te verrekenen posten met beheerwoningen	13	17
Advieskosten	46	19
Accountantskosten	31	38
Diverse posten	4	15
Totaal overige schulden	134	140

<b>2.4.5 Overlopende passiva</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente	675	712
Vooruitontvangen huren	74	62
Totaal overige schulden	749	774

## **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 2018 heeft Brederode Wonen een aangegane obligoverplichting van € 1.571.000 (2017: € 1.579.000). 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 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 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:

- 2019 € 107.000
- 2020 € 111.000
- 2021 € 115.000
- 2022 € 118.000

### ***Investeringsverplichtingen***

#### Herstructurering Leidsevaart in Vogelenzang

In Vogelenzang worden eind 2019 alle negen woningen van complex 111 aan de Leidsevaart gesloopt en in de plaats hiervan komen er 21 appartementen. De goedkeuring van de RvC

hierover is in februari 2019 genomen. In maart 2019 is wegens de nieuwbouw een overeenkomst met een aannemer aangegaan voor € 3.050.000 exclusief BTW.

Naar verwachting zal de start van de nieuwbouwwerkzaamheden in januari 2020 kunnen plaatsvinden.

#### Duurzaamheidsproject A.Thijmlaan in Bloemendaal

Als duurzaamheidsproject zullen in 2019 45 woningen van complex 102 aan de A.Thijmlaan energetisch verbeterd worden. In december 2018 is hiervoor een overeenkomst met een aannemer aangegaan voor € 1.465.000 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 2018 resteren nog 41 maandtermijnen voor totaal € 29.315 (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 renteafspraken op vorderingen, langlopende schulden en kortlopende schulden voor. Er zijn geen renteswapcontracten afgesloten.

## IX. Toelichting op de winst- en verliesrekening

### 3.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

3.1.1 Huuropbrengsten	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	9.951	9.748
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	421	423
Onzelfstandige overige woongelegenheden DAEB	25	24
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	41	41
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	54	50
	10.492	10.286
Af: huurderiving wegens leegstand	-59	-43
Totaal huuropbrengsten	10.433	10.243

De huur is met € 190.000 toegenomen als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2018 tot een bedrag van € 77.000. Voor het verslagjaar 2018 was dit 1,54 % (2017: 0,30 %) voor woningen DAEB en 1,70 % (2017: 1,90 %) voor woningen niet-DAEB;
- verhoging van de huren wegens mutaties en na-effecten woningverbeteringen voor € 113.000.

3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	259	263

Betreft de bijdragen van bewoners van 24 complexen voor energielevering en indien van toepassing eveneens voor tuinonderhoud en/of schoonmaak.

3.1.3 Lasten servicecontracten	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Uitgaven voor energie, tuinonderhoud en schoonmaak	259	263

Betreft de kosten van bewoners van 24 complexen voor energielevering en indien van toepassing eveneens voor tuinonderhoud en/of schoonmaak. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten van het voorgaande jaar.

3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Verhuurderheffing	1.759	1.713
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	13	11
Toegerekende organisatiekosten	556	805
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.328	2.529

Jaarlijks wordt de verhuurderheffing geheven. De afdracht over 2018 is gebaseerd op een heffingspercentage van 0,591% (2017: 0,536 %) over de WOZ-waarde van € 297.745.000 (2017: € 323.170.000) (DAEB wooneenheden).

<b>3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	500	413
Planmatig onderhoud	3.115	3.182
Toegerekende organisatiekosten	380	179
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	3.995	3.774

<b>3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Belastingen en lokale heffingen exploitatie bezit	604	590
Verzekeringen exploitatie bezit	38	37
Overige directe exploitatiekosten	181	50
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	823	677

## **3.2 Verkoop vastgoedportefeuille**

<b>3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Opbrengst verkoop één niet-DAEB woning uit vastgoedportefeuille	435	367
Af: direct toerekenbare kosten (taxatiekosten)	-2	-2
3.2.1 Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	433	365
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-3	-35
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-360	-244
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	70	86

<b>3.2.2 Verkoop teruggekochte woningen VOV</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Opbrengst verkoop twee teruggekochte VOV woningen	970	0
Af: direct toerekenbare kosten (taxatiekosten)	-9	0
3.2.1 Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	961	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-705	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	251	0

In 2018 is één niet-DAEB woning uit de vastgoedportefeuille verkocht en tevens zijn in het boekjaar 2018 twee VOV woningen teruggekocht en op de vrije markt doorverkocht.

## **3.3 Waardeverandering vastgoedportefeuille**

<b>3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Afboeking in 2018 van ontwikkelingskosten nieuwbouwproject	-197	-28

<b>3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering sociaal vastgoed (DAEB) in exploitatie	25.613	14.897
Waardeverandering commercieel vastgoed (niet-DAEB) in exploitatie	490	448
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.103	15.346

<b>3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	186	802
Waardeverandering terugkoopverplichtingen vastgoed VOV	-186	-802
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	0	0

### 3.4 Overige activiteiten

3.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Dienstverlening aan derden	56	58
Vergoeding serviceabonnementen	72	71
Contributies leden	12	20
Overige opbrengsten	4	3
Totaal opbrengsten overige activiteiten	144	152

De dienstverlening aan derden betreft beheersactiviteiten en administratieve dienstverlening aan een collegacorporatie. De contributies voor het lidmaatschap (vrijwillig) van Brederode Wonen zijn € 18 per jaar. De overige bedrijfsopbrengsten zijn recognitiecontracten en overige posten.

3.4.2 Kosten overige activiteiten	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten uit hoofde van serviceabonnementen	90	85
Toegerekende organisatiekosten	44	130
Totaal kosten overige activiteiten	134	215

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

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
a. Lonen en salarissen	701	702
8. Sociale lasten	148	142
c. Pensioenlasten	107	111
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	956	955

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

	2018	2017
	Fte	Fte
Exploitatie vastgoedportefeuille	8,2	8,2
Verkoop uit vastgoedportefeuille	0,1	0,4
Overige activiteiten	0,4	0,4
Leefbaarheid	0,6	0,5
Overhead/algemeen	2,8	2,8
Totaal	12,1	12,3

### 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 115,9% ultimo 2018 (31-12-2017: 113,4%). 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

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Algemene beheer- en administratiekosten	445	485
Bestuurs- en toezichtkosten	53	66
Huisvestingskosten	27	38
Overige personeelskosten	40	48
Subtotaal	565	637
Af: doorberekend aan specifieke activiteiten	118	256
Resteert overige organisatiekosten	447	381

### 3.7 Leefbaarheid

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Fysieke leefbaarheidskosten	6	5
Sociale leefbaarheidskosten	6	6
Toegerekende organisatiekosten	71	64
	83	75

### 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:

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Jaarrekeningcontrole en overige assurance betreffend boekjaar	53	57
Jaarrekeningcontrole en overige assurance vorig boekjaar	0	18
Totaal	53	75

### 3.8 Financiële baten en lasten

3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Rente op rekening-courant banken	4	6

3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Rente leningen overheid	9	9
Rente leningen kredietinstellingen	1.658	1.805
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.667	1.814

### 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 2014 definitief geregeld (conform de aangifte).

3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Latentie afschrijving OG in exploitatie	-65	-63
Latentie waarderingsverschil te verkopen woningen	-38	-222
Latentie fiscale verrekenbare verliezen	0	0
Overige latenties	-30	20
Totaal mutatie belastinglatenties	-133	-265
Acute vennootschapsbelasting 2018	-210	-122
Acute vennootschapsbelasting 2017	7	-115
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsvoering	-336	-502

De belastbare winst over 2018 bedraagt € 879.799. Hierover is € 209.950 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.

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	27.331	16.340
<i>Correctie in verband met:</i>		
Waardeveranderingen vastgoed	-25.906	-15.318
Fiscale afschrijvingen activa in exploitatie en ten dienste van de exploitatie	-36	-38
Fiscaal hoger onderhoud	-691	-336
Fiscaal lager onderhoud	389	0
Saneringssteun niet aftrekbaar	144	0
Loopbaanbudget fiscaal geen voorziening	1	0
Dotatie herinvesteringsreserve en investeringsaftrek	-357	-127
Gemengde kosten	5	5
Overige kleine posten	0	3
Belastbaar bedrag	880	529

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% 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 3,2% (2017 eveneens: 3,2%).

### 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 2018 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

	2018	2017
	€ 1.000	€ 1.000
Liquide middelen op 1 januari	2.223	3.428
Mutatie volgend uit:		
- operationele activiteiten	948	623
- (des)investeringsactiviteiten	-694	-2.491
- financieringsactiviteiten	-556	663
Liquide middelen op 31 december	1.921	2.223

Alle aanwezige geldmiddelen zijn vrij beschikbaar.

## XI. Overige toelichtingen

### Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)leden van de Raad van Toezicht

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 2018 over het gehele jaar in dienst (in 2017 eveneens het gehele jaar in dienst).

Vanwege de grootte van de corporatie (Brederode Wonen valt met 1.625 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 € 118.000. Het totaal van de bezoldiging van de bestuurder over 2018 bedraagt € 117.925. Resumerend zijn het salaris en de secundaire arbeidsvoorwaarden over 2018 onder het bezoldigingsmaximum van de WNT gebleven.

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

	2018	2017
Naam	P.H. Vreke	
Functie	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functie vervulling	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	100.805	92.799
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	17.120	16.489
Totaal bezoldiging	117.925	109.288
Toepasselijk WNT-maximum	118.000	114.000

Uit bovenstaande blijkt dat zowel in 2018 als in 2017 de maximale WNT norm niet wordt overschreden.

### Raad van Toezicht

De bezoldiging van huidige en voormalige leden van de Raad van Toezicht die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 35.597 (2017: € 43.337) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

		2018			2017	
		Periode	Beloning	WNT-max	Periode	beloning
			€	€		€
Voorzitter	F.W. Mulder	1/7 - 31/12	6.800	8.850		-
Voorzitter	T.W. van Grafhorst	1/1 - 30/06	6.491	8.850	1/1 - 31/12	12.982
Lid	W. Aardenburg	1/1 - 31/12	9.100	11.800	1/1 - 31/12	8.655
Lid	M.A.C. Kwaak	1/7 - 31/12	4.550	5.900		-
Lid	F.A.L. van der Bruggen	1/1 - 30/06	4.328	5.900	1/1 - 31/12	8.655
Lid	M. Vink	1/1 - 30/06	4.328	5.900	1/1 - 31/12	8.655
Lid	G.C. Grift	1/1 - 30/06	-	-	1/1 - 30/06	4.390
Totaal			35.597			43.337

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 € 11.800,- voor de leden en maximaal € 17.700,- per jaar voor de voorzitter. Deze normen van de VTW worden niet overschreden.

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

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontsluitkeringen 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. Ondertekening van de jaarrekening**

### **Bestuur**

De jaarrekening van Brederode Wonen is vastgesteld door het bestuur op 7 mei 2019.

P.H. Vreke  
Directeur-bestuurder

### **Raad van Toezicht**

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Toezicht op 7 mei 2019.

drs. F.W. Mulder, voorzitter

mr. drs. W. Aardenburg, lid

drs. M.A.C. Kwaak, lid

### **XIII. 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 2018 van de onafhankelijke accountant is op de hierna volgende pagina's opgenomen.