



Brederode  
wonen  
Thuis in goed wonen

# VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2021

Brederode Wonen



## INHOUD

Voorwoord .....	4
1. Wat wij doen, voor wie en waarom .....	6
1.1 Onze doelgroep .....	6
2. Ontwikkelingen.....	7
2.1 Externe ontwikkelingen .....	7
2.2 Interne ontwikkelingen .....	8
3. Verhuur, verkoop en woonruimteverdeling.....	9
3.1 De principes van ons huurbeleid .....	9
3.2 Woningtoewijzingen .....	12
3.3 (Markt)ontwikkelingen.....	14
3.4 Woningbezit en verkoop .....	15
4. Onze woningen.....	16
4.1 De woning naar wens.....	16
4.2 Duurzaamheid .....	16
4.3 Strategie en beleid.....	17
4.4 Uitvoering onderhoud.....	19
4.5 De kosten van onderhoud .....	19
5. Ontwikkeling nieuwbouw en herstructurering .....	21
5.1 Ontwikkelvisie .....	21
5.2 Ontwikkelkansen en -(on)mogelijkheden.....	21
6. Wonen en Zorg.....	22
7. Dienstverlening en communicatie.....	23
7.1 Communicatie en maatwerk .....	23
7.2 Huurders informeren .....	23
7.3 Kwaliteit van dienstverlening.....	23
8. Leefbaarheid en maatschappij .....	25
8.1 Algemeen .....	25
8.2 Teamwerk.....	26
9. Relatie met huurders en bewoners.....	27
9.1 Huurdersvereniging.....	27
9.2 Bewonersparticipatie .....	27

9.3	Klachtenafhandeling .....	27
10.	Organisatie, netwerk en samenwerking .....	29
10.1	Een vereniging met leden .....	29
10.2	Bestuur .....	29
10.3	Raad van Commissarissen .....	30
10.4	Werkorganisatie .....	30
10.5	Organigram.....	32
10.6	Prestatieafspraken .....	33
10.7	Lidmaatschappen, netwerken en samenwerkingen .....	33
11.	Het waarborgen van financiële continuïteit.....	36
11.1	Financiële continuïteit.....	36
11.2	Verlicht regime.....	37
11.3	Waardering vastgoed .....	37
11.4	Resultaat .....	40
11.5	Kasstromen.....	42
11.6	Financieel management.....	43
12.	Governance.....	45
12.1	De 5 principes .....	45
13.	Interne risicobeheersing- en controlesystemen .....	47
13.1	Aandachtsgebieden .....	47
13.2	Identificatie van risico's .....	49
	Verklaring van het bestuur .....	55
	<b>JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSSEN .....</b>	<b>56</b>

## VOORWOORD

Voor u ligt ons volkshuisvestingsverslag, waarin wij onze in 2021 geplande en uitgevoerde activiteiten verantwoorden.

Volkshuisvestelijk zijn de opgaven voor Brederode Wonen onverminderd groot en een uitdaging. Het woningtekort in ons werkgebied blijft problematisch. Zowel in de gemeente Bloemendaal als in de gemeente Velsen is de woningnood onverminderd groot. We willen dit tekort nog steeds graag verkleinen door het toevoegen van aanbod voor de doelgroep aan onze voorraad. In het werkgebied zijn geschikte locaties voor woningbouw echter schaars en is bovendien het politieke draagvlak voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad beperkt, met name in de gemeente Bloemendaal. Wij zullen hier onverminderd aandacht voor vragen en inzet op plegen.

Landelijk gezien is de woningnood hoog op de maatschappelijke agenda terecht gekomen. De overheid heeft ingezien dat woningcorporaties hierin een belangrijke rol kunnen spelen, mits zij daartoe ook in staat gesteld worden. De korting op de verhuurderheffing in 2022 en de afschaffing van diezelfde verhuurderheffing in 2023 zijn hiervoor belangrijke steunpijlers. Mede daarom is de inzet van de lokale overheid nog belangrijker geworden. Meedenken over en verantwoordelijkheid nemen voor oplossingen voor dit grote, ook door velen in ons werkgebied ervaren, maatschappelijke probleem.

Naast het woningtekort speelt tegelijkertijd onze duurzaamheidsopgave een grote rol. Deze opgave valt niet los te zien van de betaalbaarheid van onze woningen. Let wel: we kunnen niet alles tegelijk en zullen moeten prioriteren. Verduurzaming vraagt om investeringen, terwijl ook het betaalbaar houden van de voorraad investeringsruimte vraagt. Daarnaast is er dus nog de aanhoudende hoge woningnood, waarin wij willen voorzien door woningen toe te voegen aan ons aanbod voor de doelgroep. Ook dat vergt investeringsruimte.

De voortdurende op- en afschaling van overheidsmaatregelen om de besmettingen door het Corona-virus in te dammen zorgde ervoor dat we onze bedrijfsvoering voortdurend moesten aanpassen. Van een werkwijze passend bij de meest strenge lockdown naar een versoepelde set aan regels en weer terug naar een strenger regime. Als eerste wil ik op deze plek dan ook alle huurders en medewerkers van Brederode Wonen een groot compliment voor hun aanpassingsvermogen geven.

Tal van vergaderingen werden op afstand, digitaal, gevoerd. Meer en meer raakten we met z'n allen gewend aan de hybride manier van werken en vergaderen. Fysiek bij elkaar kunnen komen blijft wel de meest effectieve manier om zaken te bespreken, maar de regels stonden het vaak niet toe.

Door de beperkingen gedwongen, hadden we in eerder verschillende werkprocessen moeten herzien en veel daarvan hebben wij in 2021 moeten handhaven. Voorbeelden daarvan zijn het 'contactarm' inrichten van de mutatieprocedure en de aanpassingen in het proces 'afhandelen repartieverzoeken'. Ondanks al deze wijzigingen is het nog steeds ons gelukt om de klanttevredenheid, gemeten door KWH, op niveau te houden. Een groot compliment aan de organisatie waard.

De looptijd van ons ondernemingsplan met de titel "Duurzaam dichtbij" komt eind 2022 aan zijn einde. Het nieuwe ondernemingsplan zal op bovengenoemde dilemma's een antwoord en richting moeten gaan geven. Wij zullen vanzelfsprekend velen van u bij het maken van dat nieuwe ondernemingsplan gaan betrekken.

Dit volkshuisvestingsverslag biedt u inzicht in al die activiteiten die, soms noodgedwongen via een andere werkwijze, toch tot het gewenste resultaat hebben geleid. Wij zijn daar trots op.

Drs. Jan Wim Franken, 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 € 40.024 (prijspeil 2021)).

### 1.1.1 Ons werkgebied

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

### 1.1.2 Speerpunten

In ons volkshuisvestingsverslag en jaarverslag verantwoorden wij de mate waarin en de wijze waarop wij in 2021 invulling hebben gegeven aan de doelen van ons Jaarplan 2021. Het Jaarplan is gebaseerd op ons ondernemingsplan 'Duurzaam dichtbij', geldend tot 2023.

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

Het gaat ons erom dat:

1. betaalbaar wonen mogelijk blijft in de gemeenten Bloemendaal en Velsen;
2. we de betrouwbare, sociale corporatie zijn die dicht bij huurders, woningzoekenden en partners staat;
3. het beheer dat wij voeren, zowel qua dienstverlening als in technische zin, van hoge kwaliteit is;
4. duurzaamheid voor ons in onze ambitie iets vanzelfsprekends is;
5. en dat de organisatie blijvend financieel en inhoudelijk in staat is om de ambities te realiseren.
- 6.

## 2. ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de externe en interne ontwikkelingen die in het jaar 2021 voor ons en onze huurders van belang zijn geweest.

### 2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

#### 2.1.1 Landelijk

##### **Corona**

De externe ontwikkeling met de grootste impact is in 2021, net als 2020, de coronacrisis geweest. De corona-uitbraak heeft gevolgen gehad voor onze werkwijze en de manier waarop wij in contact konden zijn met onze huurders. We hebben ons moeten aanpassen aan de nieuwe omstandigheden en maatregelen. En we hebben rekening moeten houden met mogelijke risico's, zoals huurders die mogelijk financieel in problemen kunnen komen.

Ondanks beperkingen en aanpassingen hebben we onze dagelijkse werkzaamheden kunnen voortzetten.

#### 2.1.2 Branchebreed

##### **Verhuurdersheffing**

Na maanden van onderhandelingen werd eind 2021 bekend gemaakt dat er een nieuw Kabinet was geformeerd. Namens de woningcorporaties heeft Aedes hard gelobbyd om het voor elkaar te krijgen dat er een eind komt aan de verhuurdersheffing. Dit zal getrapd gebeuren: een korting in 2022, een volledige afschaffing in 2023. De in te rekenen korting voor 2022 moet verplicht besteed worden aan een aantal onderwerpen waarover afspraken gemaakt moeten worden in de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurders: duurzaamheid, beschikbaarheid, wonen en zorg, betaalbaarheid, onderhoud en verbetering.

#### 2.1.3 Lokaal

##### **Velsen**

In Velsen zijn er, met deze gemeente en alle betrokken stakeholders, waaronder Brederode Wonen, prestatieafspraken voor de periode 2021-2024 gemaakt. Ook zijn er voor de specifieke jaarschijf 2022 nadere afspraken gemaakt.

In Velsen zijn sociale huurwoningen schaars. Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden om de sociale voorraad binnen de gemeente uit te breiden en richt zich daarbij op de volgende dorpskernen van de gemeente: Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid, Driehuis en Velsbroek.



### **Nieuwbouw en renovatie**

In 2020 heeft de gemeenteraad van Velsen een startdocument voor de (renovatie) locatie 'Missiehuis' vastgesteld. In dit document is vastgelegd welke randvoorwaarden gelden bij de bouw van de woningen. De locatie 'Missiehuis', met ook appartementen voor de sociale verhuur, ligt ingeklemd tussen de Nicolaas Beetslaan, de Driehuizerkerkweg en de Wolff en Dekenlaan in Driehuis. Van de circa 80 woningen en appartementen is dertig procent (23 appartementen) bestemd voor de sociale verhuur en ter ontwikkeling aangeboden aan Brederode Wonen.

In 2021 heeft een voorontwerp bestemmingsplan van de locatie ter inzage gelegen waarop is gereageerd door omwonenden. Daarnaast heeft er overleg plaatsgevonden tussen o.a. omwonenden, de ontwikkelaar van het Missiehuis (Equilis) en de gemeente Velsen. Al met al heeft dit ertoe geleid dat het plan op een aantal punten is gewijzigd. Op 25 mei 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Missiehuis vastgesteld en op 16 juni 2022 verleende het college van B&W een omgevingsvergunning voor de bouw van 80 woningen op de locatie. Deze besluiten zijn op 17 juni 2022 gepubliceerd.

Brederode Wonen heeft in oktober 2021 een Letter Of Intent (LOI) afgesloten met Equilis voor de afname van het sociale huurdeel.

### **Bloemendaal**

Binnen deze gemeente zijn er relatief weinig locaties om onze voorraad uit te breiden. Toch zijn er wel een aantal potentiële interessante mogelijkheden, waaronder de locatie Dennenheuvel.

De locatie Dennenheuvel biedt momenteel huisvesting aan 35 statushouders. Dit is een tijdelijke oplossing want eind 2022 loopt de overeenkomst af. De gemeente Bloemendaal wenst zo snel mogelijk te starten met het doorverhuizen van de statushouders uit Dennenheuvel naar andere – al of niet tijdelijke – huisvesting.

In het (nieuwe) collegeakkoord 2022 is opgenomen dat de gemeente Bloemendaal permanente woningen wil plaatsen op Blekersveld.

## **2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN**

### **Personeel**

In 2021 heeft een aantal personeelswijzigingen plaats gevonden. Meer hierover in hoofdstuk 10.

De RvC is in januari 2021 gestart met de werving en selectie van een nieuwe directeur/bestuurder, als opvolger van Paul Vreke. De procedure is doorlopen en heeft erin geresulteerd dat op 1 juli 2021 de heer Jan Wim Franken kon worden benoemd als directeur/bestuurder van Brederode Wonen.

## 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 € 40.024. Daarnaast komen wij met (beperkte) verhuur in de vrije sector tegemoet aan de behoeften van de (lage) middeninkomens, ook wel middenhuur genoemd.

### 3.1 DE PRINCIPES VAN ONS HUURBELEID

#### 3.1.1 Uitgangspunten en huurverhoging

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

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

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

In 2017, 2018, 2019 en 2020 heeft Brederode Wonen ervoor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer te vragen. Daar hadden we verschillende redenen voor:

1. In 2016 waren er volgens de wet drie inkomensgroepen, maar vanaf 2017 werden er nog maar 2 inkomensgroepen benoemd: boven en onder de € 39.874 (€ 43.574 prijspeil 2020). Een deel van de mensen zou dan een fors hogere huurverhoging krijgen, terwijl hun inkomen net boven de € 43.000,- zit.
2. Gepensioneerden en gezinnen vanaf 4 personen worden buitengesloten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Naar schatting kan slechts 10% van onze huurders daardoor 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 loslaten.

In 2020 is van Rijksweges besloten de huurverhoging te bevriezen voor de sociale huurwoningen (0,0%). Dat betekende geen huurverhogingen in 2021. En vanaf 1 januari tot en met 30 december 2021 gold de wet "Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager inkomen". Deze wet hield in dat huurders in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. We noemen deze huurders dure scheefwoners. Het gaat om huurders met een inkomen onder de grenzen van het Passend Toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Het zijn voornamelijk huurders die voor het introduceren van het passend toewijzen (2016) in de woning zijn komen wonen of een inkomensdaling hebben gehad. Of huurders in aanmerking zijn gekomen voor deze verlaging hangt af van het aantal personen in het huishouden, het inkomen en de (netto) huurprijs van de woning.

In 2021 hebben wij voor huurders met een huurprijs boven de grenzen van passend toewijzen hun inkomen opgevraagd bij de Belastingdienst. De huurders hebben daar van de Belastingdienst ook een bericht van ontvangen. 223 huurders voldeden aan de criteria en kregen van ons automatisch een voorstel tot huurverlaging per 1 mei 2021. Daarnaast konden huurders zelf een verzoek doen als ze in het half jaar voor het verzoek een aantoonbare inkomensdaling hadden gehad. Tot en met 30 december 2021 kon er een verzoek ingediend worden. 21 huurders hebben hier gebruik van gemaakt, van de 21 verzoeken zijn er 8 afgewezen (vanwege een al lagere huurprijs of een te hoog inkomen).

Criteria voor eenmalige huurverlaging 2021:

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens	Huurverlaging naar
Eén persoon	Tot en met € 23.725	€ 633,25
Eén persoon AOW	Tot en met € 23.650	€ 633,25
Meerdere personen	Tot en met € 32.200	2 personen: € 633,25 3 of meer: € 678,66
Meerdere personen, minstens 1 pensioengerechtigd	Tot en met € 32.075	2 personen: € 633,25 3 of meer: € 678,66

Door het Rijk is in 2017 de huursom geïntroduceerd: de huursom is het bedrag van alle huurverhogingen in het jaar bij elkaar van de sociale huurwoningen van een corporatie. De datum van de jaarlijkse huurverhoging is op 1 juli gebleven, maar de huursombenadering gaat in per 1 januari van het jaar. Ook in 2021 hadden we te maken met de huursom. Door de huurbevrozing op individueel woningniveau betekende dit dat de huursomstijging in 2021 op nul procent uitkwam.

### 3.1.2 Huurmatiging

#### **Maatwerk voor senioren**

Brederode Wonen biedt – onder voorwaarden - huurmatiging aan senioren aan die bereid zijn te verhuizen van een grote 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. In 2021 zijn er twee verhuizingen geweest van senioren, maar huurmatiging was hierbij niet nodig.

### 3.1.3 Huurachterstanden

Het voorkomen van huurachterstanden is al jaren een specifiek aandachtspunt. Er is, ook in 2021, voortdurend gemonitord en we hanteren een strikt preventief en actief incassobeleid, waarbij de huurders met een achterstand snel worden benaderd - eventueel door middel van huisbezoeken - en zo nodig begeleid richting maatschappelijk werk en/of schuldhulpverlening. De kans dat huurachterstanden te groot worden om nog terug te kunnen betalen, wordt daarmee verkleind. Vanuit sociaal oogpunt verlenen wij – als dat in het individuele geval volgens ons echt de beste oplossing is - onze medewerking aan Schuldsanering.

Op 1 januari 2021 is de wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening aangepast om vroegsignalering van schulden mogelijk te maken. Gemeenten hebben nu een actieve rol bij de aanpak van achterstanden/schulden. Zowel in Velsen als in Bloemendaal hebben we een portaal waarin we maandelijks huurders aanmelden. In Bloemendaal gaat het Maatschappelijk Werk (Wij Heemstede) er op af, in Velsen is het ondergebracht bij de daar al bestaande wijkteams.

2021 stond nog steeds in het teken van het coronavirus. We hebben aan onze huurders, die in de problemen kwamen met het betalen van de huur door verlies van werk, maatwerk aangeboden om bijvoorbeeld de periode tot een uitkering te overbruggen. Ook hebben we betalingsregelingen getroffen met meer termijnen dan gebruikelijk. Ultimo december 2021 zijn er geen huurders meer die een dergelijke maatwerk regeling hebben lopen.

Het geplande onderzoek naar woonlastenbeperking is nog niet uitgevoerd, maar in de praktijk wordt er al wel aan woonlastenbeperking gewerkt. Zo beperken wij zoveel mogelijk de huurverhoging, informeren wij huurders over wat zij zelf kunnen doen om energiekosten te besparen, kunnen huurders gebruik maken van de adviezen van een energiecoach, is er sinds 2020 de mogelijkheid voor huurders om zonnepanelen te huren en voeren we overleg met de gemeente over mogelijke beperking van gemeentelijke heffingen.

In de gemeente Velsen bestaat het project "Preventie Schuldhulpverlening". Het doel hiervan is om mensen die in een 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 2021 heeft Brederode hier eenmaal gebruik van gemaakt en een huurder aangemeld.

In de gemeente Bloemendaal bestond 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 2021 is het convenant vervallen omdat deze huurders nu onder de bovengenoemde Wet vroegsignalering vallen.

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

Ultimo 2021 bedraagt de totale huurachterstand € 27.440. Dit is 0,24% van de bruto jaarhuur over 2021.

De over 2021 afgeboekte huurachterstanden van huurders die een beroep hebben gedaan op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen bedragen afgerond € 6.643. Ultimo december 2021 bedraagt de vermoedelijke oninbaarheid door langsepende achterstanden afgerond € 7.000. De kans op invordering van deze bedragen is praktisch nihil. Deze huurachterstanden zijn in een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen.

#### **Huisuitzetting**

Wij doen al het mogelijke om huisuitzetting op basis van huurachterstand te voorkomen. In 2021 is er 1 ontruiming geweest. De huurders waren met onbekende bestemming naar het buitenland 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 13 meldingen binnengekomen, waarvan wij bij 7 woningen geen woonfraude hebben kunnen constateren. Drie huurders hebben zelf (onder dwang) de huur opgezegd. Bij de overige 3 (= anno 2022) lopen de onderzoeken nog.

## 3.2 WONINGTOEWIJZINGEN

### 3.2.1 Algemeen

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

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

De bedragen die zijn gehanteerd bij de definities van inkomens- en huurgrenzen voor passend toewijzen zoals opgenomen in de Wet op de Huurtoeslag voor het verslagjaar 2021:

<u>Doelgroep grenzen:</u>	<u>Jan-dec 2021</u>	<u>Huurprijsgrenzen 2021:</u>	<u>In €</u>
• eenpersoons jonger dan 65 jaar	€ 23.725	1. Kwaliteitskortingsgrens	442,46
• meerpersoons jonger dan 65 jaar	€ 32.200	2. Laagste aftoppingsgrens	633,25
• eenpersoons 65 jaar of ouder	€ 23.650		
• meerpersoons 65 jaar of ouder	€ 32.075	3. Hoogste aftoppingsgrens	678,66
		4. Maximale huurprijsgrens	752,33

Gedurende het jaar 2021 werden bij de toewijzing de volgende inkomenseisen gehanteerd:

- Woningzoekenden met een gezamenlijk bruto jaarinkomen tot de aftoppingsgrenzen mogen een nieuwe woning accepteren met een maximale huur van € 633,25/€ 678,66 woningzoekenden met een inkomen tussen de aftoppingsgrenzen en € 40.765 komen in aanmerking voor alle sociale huurwoningen met een huur tot € 752,33 per maand. Goedkope woningen wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden met een laag inkomen.
- De wettelijke eisen met betrekking tot toewijzing van woningen met een huur tot € 752,33 per maand houden in dat minimaal 80% van de gehuisveste huishoudens een huishoudinkomen heeft dat lager is dan € 40.014 bruto per jaar. De overige 20% gebruiken we bij herhuisvesting of WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) kandidaten.

Het percentage woningtoewijzingen in de sociale huur aan huishoudens met een jaarinkomen onder de € 40.024 bedroeg in 2021 100%.

### Binding

Binding aan een regio is tegenwoordig niet van belang bij huisvesting. De gemeente Bloemendaal heeft er wel voor gekozen om (in de huisvestingsverordening vastgelegd) maximaal 25% van de geadverteerde woningen met voorrang aan Bloemendalers aan te bieden. In het verslagjaar zijn er 4 woningen geadverteerd met "voorrang voor Bloemendalers". Dit is 22% van het totale aantal geadverteerde woningen in Bloemendaal.

### 3.2.2 Verhuringen

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

#### Aantal verhuringen naar woningtype

Type woning	Bloemendaal Aantal	Velsen Aantal	Totaal Aantal
Eengezinswoningen (4k)	25	6	31
Benedenwoning	3	3	6
Bovenwoning	7	2	9
Appartement	8	8	16
Hofjeswoning	0	0	0
Maisonnette	2	4	6
Seniorenwoning	6	1	7
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>24</b>	<b>75</b>

Naast de hierboven genoemde sociale huurwoningen is er in 2021 in Bloemendaal 1 woning verhuurd in de vrije sector.

#### Toewijzingen naar doelgroep (inkomen)

Doelgroep	Bloemendaal Aantal	Velsen Aantal	Totaal Aantal
Primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden)	29	17	46
Secundaire doelgroep (niet huurtoeslaggerechtigden met inkomen tot max. € 39.055)	22	6	28
Middeninkomen (80-10-10 regeling)	0	1	1
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>24</b>	<b>75</b>

### Mutatiegraad

De mutatiegraad is het aantal woningen dat in een jaar leeg komt en datzelfde jaar weer verhuurd wordt. De mutatiegraad in 2021 van de woningen in Bloemendaal is 5,2%. De mutatiegraad van de woningen in de gemeente Velsen is 4,3%.

### Huisvesting statushouders

In de gemeente Bloemendaal hebben we in 2021 7 woningen aan statushouders aangeboden. Hiermee zijn in totaal 16 personen gehuisvest.

In de gemeente Velsen heeft Brederode Wonen in 2021 2 woningen aangeboden aan statushouders. Het betrof hier een 1 en een 2 persoons huishouden (dus 3 personen in totaal).

Doelstelling	Stand van zaken 2021
<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>• In 2021 heeft de situatie zich niet voorgedaan, er zijn geen appartement aan senioren, wonend in een eengezinswoning, verhuurd.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Doorstroming van voor een gezin geschikte woning naar appartement in 2021: 4</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2 huishoudens zijn doorgestroomd van een voor een gezin geschikte woning naar een senioren appartement. Bij leegkomende appartementen worden huurders die niet passend wonen - en in aanmerking komen voor de zogenoemde 25% vrije ruimte - benaderd. Er staan senioren op de wachtlijst die geïnteresseerd zijn in een specifieke seniorenwoning, een bepaald complex of in een seniorenwoning in het algemeen. Het behalen van de doelstelling (4) is afhankelijk van de vrijkomende woningen.</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 2021 zijn in Bloemendaal 3 woningen toegewezen volgens deze regeling, in Velsen 1.

Bij toewijzing van vrijesectorwoningen geven we voorrang aan huishoudens met een middeninkomen (max. € 60.000). In 2021 is er 1 vrijesector woningen vrijgekomen in Bloemendaal. De woning is geadverteerd voor woningzoekenden met een middeninkomen.

### 3.3.2 Mutatieleegstand

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

In 2021 hebben we langere perioden van leegstand gekend bij mutatiewoningen. Door corona waren we, zeker in het voorjaar en aan het eind van het verslagjaar, genoodzaakt om een digitale mutatieprocedure aan te houden. De woning werd pas voor het eerst betreden als de huurder er al uit was. Ook het aantal bezichtigingsrondes nam toe, omdat we niet meer met 5 kandidaten tegelijk konden bezichtigen.

De mutatieleegstand is in 2021 voortdurend gemonitord via de maand- en kwartaalrapportages om onnodig lange leegstand te voorkomen.

## 3.4 WONINGBEZIT EN VERKOOP

### 3.4.1 Algemeen

Doelstelling van het verkoopbeleid is per saldo het aandeel sociale huurwoningen te vergroten (of te behouden) en de kwaliteit van het woningbezit door nieuwbouw te verbeteren. Het verkopen van individuele woningen heeft ook tot doel financiële middelen te genereren. Brederode Wonen voert 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 de sociale voorraad 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 2021 was rekening gehouden met van een verkoopresultaat van 1 woning van € 281.000. Vanwege het feit dat er geen financiële of strategische noodzaak voor verkoop was, is ervoor gekozen om geen woningen te verkopen. Er is 2021 1 woning, die wij eerder onder voorwaarde hadden verkocht, aangeboden om terug te kopen. Deze woning is begin 2022 daadwerkelijk aangekocht en daarna weer doorverkocht.

#### Woningbezit ultimo 2021

Soort verhuureenheden	Bezit in Bloemendaal	Bezit in Velsen	Totaal
Woningen DAEB	973	560	1.533
Woningen niet-DAEB	35	4	39
Totaal Woningen	1008	564	1.572
Garages/bergingen	20	40	60
Woonwagens	1	-	1
Standplaatsen	11	-	11
Maatschappelijk vastgoed*	1	-	1
Totaal verhuureenheden	1.041	604	1.645

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



## 4. ONZE WONINGEN

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

### 4.1 DE WONING NAAR WENS

#### 4.1.1 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Vaak hebben huurders, net zo goed als bewoners die eigenaar zijn van hun huis, de behoefte om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. Om het een 'thuis' te maken. De meeste verzoeken om aanpassingen in de woning worden – mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden – ingewilligd. Verzoeken om uitbreiding van woningen (aan de buitenkant) echter meestal niet. In 2021 zijn er 12 ZAV-aanvragen ingediend. Dit waren allemaal aanvragen voor aanpassingen aan de binnenkant van de woning. Van deze aanvragen zijn er 4 definitief goedgekeurd en uitgevoerd. Bij de overige 8 aanvragen is na verzoek vanuit Brederode Wonen om aanvullende informatie te verstrekken, niet meer door de aanvragers gereageerd.

#### 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 maandelijks vergoeding gebruik maken van het serviceabonnement van Brederode Wonen. Ultimo 2021 hebben 792 huurders een serviceabonnement. Door overschrijding van de uitgaven (o.a. prijsstijgingen) t.o.v. begroting van de serviceabonnementen is halverwege 2021 besloten de bijdrage te verhogen.

### 4.2 DUURZAAMHEID

Brederode Wonen beschikt per woning over een Energielabel. Deze labels worden bij mutatie aangepast aan de situatie van de woning. Brederode Wonen verstrekt bij elke nieuwe verhuuring een energie-index aan de nieuwe huurder. Labels worden ook eens per 10 jaar opnieuw opgenomen.

Door de nieuwe verplichte meetmethodiek van labels per 1 januari 2021, hebben we nu twee verschillende soorten labels waardoor een gemiddelde energie-index niet meer leverbaar is.

Brederode Wonen hecht grote waarde 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 stond de planning van onze duurzaamheidsambities dit jaar onder druk.

De ambitie is, mits technisch en financieel haalbaar, minimaal een B-label. Op dit moment is het noodzakelijk om onze duurzaamheidsplanning opnieuw aan te passen omdat er wellicht meer financiële middelen vrijkomen door de tariefverlaging van de verhuurdersheffing, maar ook omdat de bouwkosten zijn gestegen.

De gemiddelde energie-index is nu niet te bepalen maar met de energielabels is de zogenoemde CO2 voetprint van Brederode Wonen wel inzichtelijk en is het mogelijk te monitoren welke CO2-reductie is behaald.

Wij hanteren een complexmatige aanpak van woningen, gericht op verbetering van de isolatiewaarde. In een planning is vastgelegd welke complexen aan de beurt zijn.

In 2021 hebben we complex 115 (Graaf Florislaan 10 woningen) naar een label B of beter gebracht en zijn we begonnen met de voorbereiding van complex 4.

Complex 113 (3 woningen) bleek niet haalbaar omdat voor een complex van minder dan 10 woningen, goedkeuring van alle bewoners nodig is. Helaas is dit niet gelukt en hebben we alleen onderhoud uit kunnen voeren.

Daarnaast informeren wij onze bewoners over de mogelijkheden en resultaten van energiebesparende maatregelen. Samen met de gemeente Bloemendaal is in 2021 een project gestart waarbij de bewoners met eenvoudige middelen (tot €50 gratis via de gemeente) worden geholpen om hun woning energiezuiniger te maken.

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. waarbij het <i>energielabel</i> naar minimaal label B wordt getild	24 leeggekomen woningen, verspreid over het bezit	Uitgevoerd 2021
<i>Projectmatig</i>		
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het <i>energielabel</i> naar minimaal label B wordt getild	Complex 115 Graaf Florislaan 10 woningen	Uitgevoerd 2021
Zonnepanelen op individuele woningen: project in samenwerking met Lens middels Escó.	Verspreid door het bezit	vanaf medio 2020; 70 woningen

## 4.3 STRATEGIE EN BELEID

### 4.3.1 Strategisch voorraadbeleid

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

In 2020 is dit strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Omdat vergaderingen als gevolg van corona en personeelswijzigingen niet door konden gaan is dit in 2021 niet geactualiseerd. Na vaststelling van ons nieuwe strategisch ondernemingsplan actualiseren wij in 2023 ons strategisch voorraadbeleid.

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. In 2021 betekent dat CO2 neutraal in 2050 en gemiddeld label B (gemiddelde Energie-index tussen 1,2 en 1,4) in 2025.

Naast bovenstaande criteria streven we, waar praktisch en financieel haalbaar, nog andere principes na. Dat is bijvoorbeeld levensloopbestendigheid. Ook diversiteit is een belangrijk aandachtspunt. Wij streven naar gedifferentieerde buurten. Zowel qua samenstelling van bezit als de diversiteit van de bewoners (leeftijden, inkomens etc.).

Doelstelling	Status 2021
<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 2022 groot onderhoud zou plaatsvinden, is uitgevoerd. Over het algemeen bleek de onderhouds conditie beter dan verwacht. Conclusie is dat een aantal werkzaamheden kan worden verschoven naar een later tijdstip omdat het nog niet overal noodzakelijk is om onderhoud uit te voeren. Dit is doorgevoerd in de Meerjarenbegroting.</li> </ul>

#### 4.4 UITVOERING ONDERHOUD

Type onderhoud	Uitvoering	
<b>Planmatig onderhoud en projectmatige verbeteringen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>jaarlijks onderhoud aan de CV-installaties in woningen, liften, blikseminstallaties, mechanische ventilaties, drainagesystemen, tuinen, algemene verlichting;</li><li>uitvoeren van schilderwerk in combinatie met herstellen en vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren;</li><li>binnenschilderwerk in boxgangen</li><li>vervangen van voegwerk;</li><li>vernieuwen/schoonmaken van dakbedekking/dakpannen;</li><li>vervangen van CV-ketels;</li><li>schoonmaken goten</li></ul>	
<b>Dagelijks en mutatieonderhoud</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Afhandeling 2014 individuele reparatieverzoeken</li><li>Aannemers hebben onder toezicht contractonderhoud uitgevoerd.</li><li>13 mutatiewoningen konden na klein mutatieonderhoud doorverhuurd worden</li></ul>	Aan dagelijks en mutatieonderhoud is in 2021 gemiddeld € 249,26 per woning uitgegeven.
<b>Woningverbeteringen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>43 woningen zijn bij mutatie door volledige renovatie weer in verhuurbare staat gebracht.</li><li>Bij 31 bewoonde woningen zijn nieuwe douches, keukens en/of toiletten aangebracht.</li><li>23 cv ketels vervangen in hoogrendementsketels.</li></ul>	De renovatiekosten kunnen voor een deel worden gedekt door huuraanpassing. .

#### 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 2021 terechtkomt.

## Totaal van de onderhoudsuitgaven

Bedragen x €1.000	A Begroting	B Investing	C Lasten onderhouds- activiteiten	D = B+C Realisatie	E = D/A Percentage realisatie van begroting	Toelichting
Dagelijkse reparatieverzoeken	529		502	502	95%	
Planmatig onderhoud	1.668		1.548	1.548	93%	
Toegerekende organisatiekosten	*)		385	385		
<b>Totaal ten laste van resultaat</b>	<b>2.197</b>		<b>2.435</b>	<b>2.435</b>	<b>111%</b>	
Projectmatige verbeteringen - investering	722	414		414	57%	1)
Projectmatige verbeteringen - onderhoud	792		419	419	53%	2)
Woningverbeteringen - investering	750	346		346	46%	3)
Woningverbeteringen - onderhoud	750		1.025	1.025	137%	4)
Overige investeringen	104	155		155	149%	5)
<b>Totaal</b>	<b>5.315</b>	<b>915</b>	<b>3.879</b>	<b>4.794</b>	<b>90%</b>	

\*) betreft de toerekening van afdeling onderhoud, in de begroting niet in onderhoud maar in de bedrijfslasten opgenomen.

Toelichting van enkele afwijkingen tussen begroting en realisatie:

1) en 2) gecombineerd: minder uitgegeven vanwege uitstel van projectmatige verbeteringen in complex 4 C.Schulzlaan en uitstel van een gedeelte van complex 115 (Leidsevaart),  
 3) en 4) gecombineerd: budget woningverbeteringen € 1.500.000 versus realisatie € 1.371.000, in 2021 waren er in de realisatie minder investeringen maar meer onderhoudsposten dan verwacht.  
 5): betreft realisatie van € 135.000 wegens plaatsing rookmelders en € 20.000 onvoorziene investeringen.

De totale onderhoudslast over 2021 komt uit op € 3.879 (in de jaarrekening weergegeven onder IX. Toelichting op de winst- en verliesrekening in paragraaf 3.1.5).

## 5. ONTWIKKELING NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

### 5.1 ONTWIKKELVISIE

Brederode Wonen is realistisch als het om het ontwikkelen van nieuwbouw en herstructurering gaat. We doen wat we kunnen binnen onze beperkte ruimtelijke, financiële en personele mogelijkheden. Onze focus voor nieuwbouw en uitbreiding ligt sinds vorig jaar zomer niet meer voornamelijk op de gemeente Bloemendaal. Als wij in Velsen, waar wij in verhouding tot onze collega-corporaties, maar een klein aandeel van de sociale voorraad hebben, de mogelijkheid zien om met nieuwbouw te kunnen bijdragen aan verkleining van het woningtekort, dan zullen wij die, als het kan, zeker benutten. Dit is immers, onafhankelijk van de gemeente die het betreft, een goede besteding van volkshuisvestelijk vermogen.

Brederode Wonen blijft dan ook in beide gemeenten 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, met wie wij uitgangspunten hebben bepaald om samen te werken in de gemeente Bloemendaal. Dit geldt ook voor (potentiële) ontwikkellocaties.

Ook met Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen houden we regelmatig contact over bouw mogelijkheden in de regio. Aanbiedingen van ontwikkelaars worden regelmatig gedeeld.

### 5.2 ONTWIKKELKANSEN EN –(ON)MOGELIJKHEDEN

Hoewel Brederode Wonen zoals eerder aangegeven graag haar voorraad zou vernieuwen en aanvullen, is het op korte termijn niet mogelijk om voldoende nieuwbouw te ontwikkelen om aan de grote vraag te voldoen.

Brederode Wonen heeft met name in Bloemendaal opnieuw gewezen op de urgentie van ontwikkeling en nieuwbouw van sociale huurwoningen op korte termijn. Dit is aangegeven tijdens gesprekken op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en werd bovendien benadrukt in het voorstel dat Brederode Wonen aan de gemeente Bloemendaal heeft gedaan in het kader van de prestatieafspraken.

Op dit moment is er in Bloemendaal voor Brederode Wonen nog 1 locatie in beeld die geschikt is voor nieuwbouw en waar – weliswaar op termijn – enige potentie in lijkt te zitten.

Deze locatie is Dennenheuvel, waarbij Brederode Wonen actief aangehaakt en in beeld bij de projectontwikkelaar blijft.

Binnen de gemeente Velsen is Brederode Wonen in 2021 aangehaakt bij het onderzoeken van de mogelijkheden om te participeren in ontwikkellocaties Hofgeest (Velserbroek) en Missiehuis. Eind 2021 is er een Letter of Intent getekend om de participatie in het project Missiehuis (23 sociale huurwoningen in een monumentaal pand) mogelijk te maken. Binnen het bestaande bezit wordt gekeken naar de mogelijkheden van ontwikkeling op een bestaand grondstuk.

## 6. WONEN EN ZORG

### Samenwerking

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

### 0-tredenwoningen, aangepaste woningen en voorzieningen

Brederode Wonen heeft in totaal 387 zogenoemde 0-tredenwoningen. In Velsen hebben wij 151 woningen die grotendeels of volledig geschikt zijn voor senioren. In Bloemendaal beschikken wij over 236 voor senioren geschikte woningen.

Brederode Wonen besteedt aandacht aan de toegankelijkheid van gemeenschappelijke ruimten voor bewoners (en bezoekers). Indien nodig worden er maatregelen getroffen om de toegankelijkheid te verbeteren. Brederode Wonen heeft 2 woningen in Velsen en 4 woningen in Bloemendaal die volledig rolstoelgeschikt zijn en bij voorrang bestemd zijn voor mindervaliden en beschikt daarnaast over 153 aanpasbaar gebouwde woningen.

Type woningen	Aantallen in gemeente Bloemendaal	Aantallen in gemeente Velsen	Aantallen woningen totaal
0-tredenwoningen	236	151	387
Volledig rolstoelgeschikte woningen	4	2	6
Aanpasbaar gebouwde woningen	84	69	153

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

### Senioren

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

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

- **Seniorencheck**

Onze oudere huurders moeten – net als particuliere huurders en huiseigenaren - langer zelfstandig thuis wonen. In ons seniorenbeleid hebben we afgesproken dat we bij huurders boven de 85 jaar op huisbezoek gaan. In 2021 hebben we, door de coronacrisis, niet alle bezoeken kunnen afleggen. We hopen hier in 2022 mee verder te gaan als de maatregelen het toelaten.

## 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.

Het contact met onze huurders wordt zo steeds meer, maar nooit volledig, digitaal. In verband met de coronamaatregelen is de digitalisering nog verder toegenomen. Een groot deel van het jaar 2021 was ons kantoor immers (gedeeltelijk) gesloten. Een flexibele houding van zowel medewerkers als (toekomstige) huurders heeft ervoor gezorgd dat de dienstverlening – en als onderdeel daarvan de wederzijdse communicatie – goed doorgang heeft kunnen vinden.

Communicatie met leden/huurders vindt ook plaats via de Algemene Leden Vergaderingen (ALV); helaas konden deze door corona geen doorgang vinden in 2021. Daarom is ervoor gekozen om de informatie, zoals het Jaarplan 2022, via de website met leden/huurders te delen waar leden/huurders dan op konden reageren.

### 7.2 HUURDERS INFORMEREN

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

Brederode Wonen geeft tweemaal per jaar het bewonersblad Breeduit uit, waarin actuele en achtergrondinformatie wordt verschaft met betrekking tot het huren in het algemeen en huren bij Brederode Wonen in het bijzonder. Daarnaast is in 2021 een digitale nieuwsbrief uitgegeven en zijn onze huurders tussentijds via diverse kanalen op de hoogte gehouden van de stand van zaken met betrekking tot onze dienstverlening in het kader van de coronamaatregelen.

### 7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2021, net als in 2020, gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) met als uitdraai-datum 31 januari 2022. Er zijn in 2021 in totaal zo'n 1600 vragenlijsten uitgezet. De respons was bijna 30%. Daar waar er negatieve reacties van respondenten binnenkwamen, werd op signaal van het KWH meteen actie ondernomen door desgewenst terug te koppelen naar de betreffende huurder. Wij zijn op alle gemeten onderdelen goed beoordeeld door de huurders.



Niet alleen het cijfermatige oordeel van de huurders bepaalt of het keurmerk KWH-Huurlabel wordt behouden of behaald. Ook het percentage tevreden huurders telt mee. Voor toekenning of verlenging van het keurmerk KWH-Huurlabel geldt:

- minimaal een cijfer 7,0 per onderdeel: Contact, Woning zoeken, Nieuwe woning, Huur opzeggen, Reparaties en Onderhoud én
- minimaal 85,0% tevreden huurders per onderdeel. Een huurder geldt als tevreden als hij gemiddeld een 5,5 (afgerond 6) of hoger geeft.

In onze praktijk geeft dit de volgende resultaten over 2021:

Onderdeel	% tevreden huurders Brederode Wonen	Brederode Wonen gemiddelde beoordeling	Landelijk gemiddelde
Algemene dienstverlening	91%	7,8	7,3
Woning zoeken	100%	8,4	7,8
Nieuwe woning	100%	8,7	7,8
Huur opzeggen	100%	8,5	8,0
Reparaties	97%	8,7	7,9
Onderhoud	85%	7,5	7,5

#### 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	8,7	7,7
Reparatieverzoek	8,3	7,7
Vertrokken huurder	8,4	7,5
Onderhoud/ Ervaren kwaliteit woning	7,5	6,7

Doelstelling	Stand van zaken 2021
• Klanttevredenheid wordt middels KWH meting beoordeeld met minimaal een 8,0.	• Ultimo 2021 is de gemiddelde score een 8.4

## 8. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPIJ

Een goede woning is natuurlijk een belangrijk bestanddeel van 'prettig wonen', maar er is meer voor nodig. Omgeving, fijne 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 ondersteunen bewonersinitiatieven op dit terrein. Volgens de bepalingen in de Woningwet mogen wij enkel dergelijke activiteiten ondersteunen als deze vallen binnen het kader van 'schoon, heel en veilig'. In verband met Corona waren er in 2021 helaas geen activiteiten met bewoners mogelijk.

#### **Extramuralisering**

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

#### **Overlast**

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

In 2021 heeft 1 juridische procedure plaats gevonden (bodempcedure) met betrekking tot overlast. Het vonnis van de bodempcedure is in het voordeel van Brederode Wonen uitgesproken en de bewoonster is op 30 juli 2021 ontruimd.

In de meeste gevallen komt het overigens niet zover en kan de overlast worden opgelost middels gesprekken, waarschuwingen en/of buurtbemiddeling. In het verslagjaar hebben de medewerkers Sociaal beheer over 52 afzonderlijke adressen nieuwe meldingen van overlast of daaraan verwante zaken in behandeling gehad. Daarnaast waren er 24 al langer lopende cases uit 2020. De meest voorkomende nieuwe meldingen betreffen geluidsoverlast (31%), tuinoverlast (21%) en burenruzies (15%).

#### **Veiligheid**

Er wordt regelmatig aandacht besteed aan veiligheidsbevorderende maatregelen:

- Brederode Wonen biedt huurders een bijdrage voor de aanschaf van veiligheidssloten;
- Het voordeurslot (cilinder) wordt vervangen, zodat de vorige bewoner geen toegang meer heeft;
- 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 Kernteam Velsen en de wijkteams Velsbroek en Santpoort. Ook nemen de medewerker sociaal beheer deel aan diverse netwerken en overleggen, waaronder het WWZ-overleg (Wonen Welzijn en Zorg).

Eind 2020 hebben we onderzoek laten doen naar de leefbaarheid in de gemeente Bloemendaal. Het gaat dan om allerlei data die gecombineerd wordt. Ook in Velsen is in 2021 gestart met een zelfde onderzoek. In 2021 zijn we aan de slag gegaan met de uitkomsten. We trekken hierbij op met andere partijen, zoals de gemeente, huurdersvereniging en Welzijn Bloemendaal. Daarnaast zijn in 2021 de voorbereidingen getroffen om begin 2022 een woonbelevingsonderzoek te doen onder al onze huurders. Hiermee betrekken we de meningen van onze huurders, naast de al bekende data, ook bij het onderzoek naar leefbaarheid.

Naast bovenstaande woonbelevingsonderzoek gebruiken wij ook de zogenaamde Veerkrachtkarten van Circus Vis.

## 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 heeft meegepraat bij de prestatieafspraken met beide gemeenten. Ook hebben zij advies uitgebracht over het huurbeleid. Wij faciliteren de HVB bij het communiceren met haar achterban.

### 9.2 BEWONERSPARTICIPATIE

#### 9.2.1 Buurtcommissies

Brederode Wonen werkt met kleinere buurtcommissies die zich inzetten voor hun directe woonomgeving. De behoefte om bij de woonomgeving betrokken te zijn bestaat vooral als er daadwerkelijk iets in de buurt zelf plaatsvindt. Het uitbreiden van bestaande persoonlijke contacten, het actief benaderen van bewoners en hen te vragen deel te nemen aan de (nog te vormen) buurtcommissies, blijkt de meest aangewezen weg om deze commissies op termijn uit te bouwen. Buurtcommissies hebben geen vertegenwoordigende rol. Wij streven naar een commissie in iedere buurt waar we werkzaam zijn en benaderen huurders actief voor deelname. Op dit moment zijn er 22 actieve buurtcommissies.

Doelstelling	Status 2021
• Aantal actieve buurtcommissies is eind 2021 minimaal 20	• Gerealiseerd Huidig aantal actieve buurtcommissies: 22

#### 9.2.2 Projectcommissies

Bij ingrijpende renovatieprojecten of sloop 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 2021 waren er geen ingrijpende projecten en daardoor ook geen projectcommissies.

### 9.3 KLACHTENAFHANDELING

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

Er zijn in het verslagjaar 15 klachten ingediend. Eind 2021 is de stand van zaken dat bijna alle klachten middels de interne klachtenprocedure zijn behandeld en opgelost, de geschillencommissie is één keer ingeschakeld door de huurder.

De klachten variëren van de houding of reactie van een medewerker, afhandeling kapvergunning, oplevering woning, aansprakelijkheidsstelling, informatie bij mutatie, privacy en het niet reageren van een medewerker op klachten. Klachten met betrekking tot de houding of reacties van medewerkers worden besproken in het overleg tussen de bestuurder en de teamleiders.

## 10. ORGANISATIE, NETWERK EN SAMENWERKING

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

### 10.1 EEN VERENIGING MET LEDEN

Als één van de weinige corporaties in Nederland heeft Brederode Wonen nog de vereniging als rechtsvorm. Wet- en regelgeving van de overheid houden daar relatief weinig rekening mee en dat maakt dat er op sommige onderdelen tijd verloren kan gaan. De aanpassing van de Woningwet heeft gevolgen voor de wijze waarop de besluitvorming binnen de verenigingsstructuur tot stand komt.

In het verslagjaar zijn er in verband met de coronapandemie geen Algemene Ledenvergaderingen (ALV) gehouden. Onderwerpen die normaal gesproken tijdens ALV's aan de orde zouden komen, waren de jaarstukken over 2020 en het jaarplan 2022, de meerjarenbegroting. Om de leden wel de gelegenheid te bieden vragen te stellen over deze (concept) documenten en hen in staat te stellen desgewenst schriftelijk advies uit te brengen, heeft Brederode Wonen in samenspraak met de RvC voor een praktische oplossing gekozen. De leden werden tijdig in de gelegenheid gesteld om digitaal te reageren op de stukken die op de website werden gepubliceerd. Als er vragen over zouden komen, zouden deze ook op de website worden gepubliceerd zodat ook andere leden kennis konden nemen van deze vraag en het antwoord daarop van Brederode Wonen. Er is in 2021 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om vragen te stellen over het jaarplan en de begroting.

#### Overzicht leden Brederode Wonen 2021

	Aantallen
Per 1 januari 2021 bedroeg het aantal leden niet-huurders	14
Aan het eind van het verslagjaar 2021 bedroeg het aantal leden niet-huurders	8
Van de huurders zijn lid van de vereniging:	708
Het totaal aantal leden bedroeg per 31-12-2021	<b>716</b>

Het totaal aantal leden van de vereniging is in 2021 opnieuw gedaald met een aantal van 36 ten opzichte van het voorgaande jaar (752 in 2020). Nieuwe huurders worden bij aanvang van het contract doorgaans geen lid meer van de vereniging Brederode Wonen, maar enkel van de huurdersvereniging Brederode (HVB).

### 10.2 BESTUUR

Brederode Wonen wordt sinds 1 juli 2021 bestuurd door directeur-bestuurder drs. Jan Wim Franken met een eerste benoemingstermijn van 4 jaar.

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. De heer Franken heeft vanaf zijn benoeming per 1 juli 2021, 31 punten behaald.

### **Bestuursvergoedingen 2021**

De door het bestuur in 2021 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 € 5.000.000 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 56.

## **10.4 WERKORGANISATIE**

De werkorganisatie bestond, inclusief de directeur-bestuurder en bestuursadviseur, ultimo 2021 uit 16 personen, die samen 13,66 fulltime formatieplaatsen (fte's) vervullen. Over het hele jaar was het gemiddelde 12,27 FTE. Het betreft 9 vrouwen en 7 mannen.

Om grote pieken in de werkdruk op te vangen is enkele malen externe expertise voor afdeling financiën ingehuurd. Daarnaast wordt 1 dag in de maand de ICT-capaciteit van collega-corporatie Velison Wonen benut.

### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuimpercentage over het verslagjaar bedraagt 0,97% (2020: 3,02%). Hierover zijn geen bijzonderheden te melden.

### **Generatiepact**

Er zijn ultimo 2021 2 medewerkers die gebruik maken van het generatiepact. Deze regeling houdt in dat zij 80% van hun oorspronkelijke arbeidsuren werken, 90% van het oorspronkelijke bruto salaris ontvangen en 100% pensioen blijven opbouwen.

### **Medewerkersbestand en personeelsplanning**

Een kleine werkorganisatie als Brederode Wonen kan alleen functioneren als de medewerkers over een zekere mate van flexibiliteit beschikken. Kortdurend verlof van een medewerker, wegens ziekte of andere reden, wordt opgevangen door collega's. Zo heeft praktisch niemand binnen de organisatie een strak afgebakend werkpakket. In de huidige samenstelling is een aanzienlijk deel van het medewerkersbestand 60 jaar of ouder. Dat houdt in dat binnen afzienbare tijd een belangrijk deel van de organisatie met pensioen gaat. Dit vraagt om een z.g. strategische personeelsplanning waar we in 2022 mee aan de slag gaan. Wij houden bij mutaties in het medewerkersbestand rekening met te verwachten pensioneringen, over te nemen taken en eventueel (op termijn) ontbrekende expertise.

In 2021 hebben er enkele mutaties binnen het medewerkersbestand plaatsgevonden. Per 1 juli 2021 is een nieuwe directeur/bestuurder van start gegaan en per 15 november 2021 een nieuwe bestuurssecretaris/beleidsadviseur.

### **Personeelsbeleid**

Het gevoerde personeelsbeleid is met name gericht op kwaliteit en samenwerking. Jaarlijks vindt met alle medewerkers een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats. Er is aandacht voor ontwikkeling van zowel team als organisatie en individuele medewerkers. In het kader daarvan is er uiteraard ook budget en ruimte voor training en opleiding. Brederode Wonen volgt en werkt conform de CAO Woondiensten.

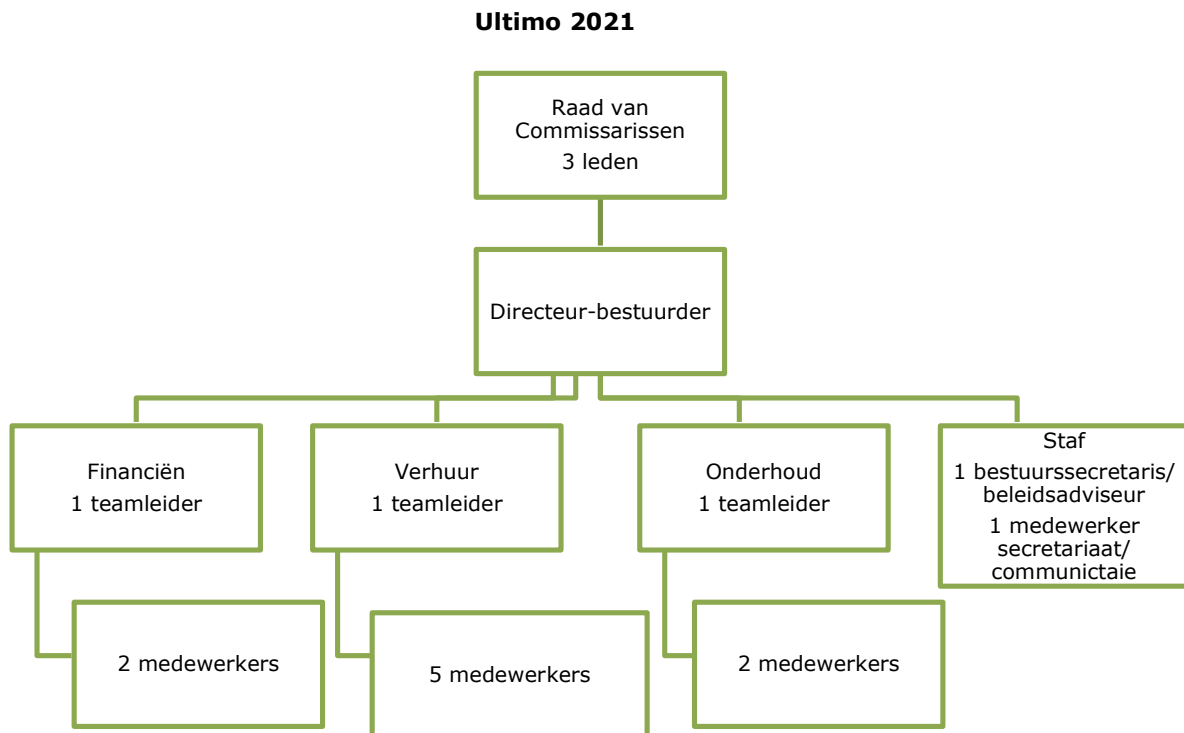
### **Betrokkenheid en medezeggenschap medewerkers**

Brederode Wonen beschikt vanwege de kleine schaal niet over een ondernemingsraad. Normaal gesproken 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. Dat heeft vanwege corona in 2021 niet fysiek kunnen plaatsvinden. Medewerkers werden via algemene mailberichten en via hun leidinggevende geïnformeerd. Ook heeft er een digitale lunchbijeenkomst plaatsgevonden.

<b>Doelstelling</b>	<b>Stand van zaken 2021</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Jaarlijkse heidag RvC met directeur-bestuurder.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• In 2021 heeft, als onderdeel van de jaarlijkse heidag van de RvC, een zelfevaluatie plaatsgevonden zonder externe begeleiding</li></ul>



## 10.5 ORGANIGRAM



### 10.5.1 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.

### 10.5.2 Huurdersvereniging Brederode (HVB)

De Huurdersvereniging, en dan met name de vertegenwoordiging in de vorm van het bestuur van de HVB, is onze belangrijkste belanghebbende. Het bestuur van de huurdersvereniging zet zich zeer actief in voor de belangen van haar achterban. De HVB heeft ultimo 2021 410 betalende leden, maar vertegenwoordigt alle huurders van Brederode Wonen. De HVB neemt haar vertegenwoordigende rol en de inhoud daarvan 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 2020, het jaarplan en de onderhoudsbegroting 2022. Daarnaast zijn de prestatieafspraken in beide gemeenten tussen corporaties, gemeente en huurdervertegenwoordigingen ook in 2021 een belangrijk onderwerp geweest.

De HVB heeft aan de corporatie advies uitgebracht over diverse onderwerpen die ook nader zijn omschreven in de samenwerkingsovereenkomst tussen Brederode Wonen en HVB die weer is gebaseerd op de Overlegwet.

Doelstelling	Status 2021
<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. In 2021 is vanwege de corona crisis veel online vergaderd; de samenwerking verliep hierdoor minder intensief dan gehoopt! Brederode Wonen faciliteert de HVB waar nodig en mogelijk.</li> </ul>

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

## 10.6 PRESTATIEAFSPRAKEN

In beide gemeenten waarin wij werkzaam zijn, Velsen en Bloemendaal, hebben wij in intensief en goed overleg prestatieafspraken gemaakt met alle betrokken belanghebbende partijen; gemeente, huurdersvertegenwoordigingen en collega-corporaties. De prestatieafspraken voor 2021 maakten deel uit van ons jaarplan 2021. 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. Met de gemeente Velsen zijn er voor de looptijd tot 2024, voor de jaarschijf 2022, prestatieafspraken gemaakt. In de gemeente Bloemendaal is de cyclus van vier jaar beëindigd op 31 december 2021. Meer hierover in de volgende paragraaf.

## 10.7 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.

### 10.7.1 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.

### 10.7.2 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.

### 10.7.3 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Sinds 2008 is Brederode Wonen lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Meer over dit onderwerp en de meting in 2021 leest u in hoofdstuk 7.3 van dit verslag.

### 10.7.4 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.

Daarnaast is er een bestuurlijk, een ambtelijk en directie overleg geweest met de gemeente over – onder meer – de uitvoering en het aflopen van de prestatieafspraken, de bouw mogelijkheden in de gemeente en de huisvesting van statushouders en andere urgenten in de gemeente.

In december van 2021 werd duidelijk dat er voor 1 januari 2022 geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt konden worden met de Huurdersvereniging Brederode Wonen (HVB) en de gemeente Bloemendaal. Dit als gevolg van meningsverschillen tussen de gemeente Bloemendaal en HVB over het te lopen traject om te komen tot nieuwe afspraken.

### 10.7.5 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 'jaarschijf 2022 prestatieafspraken', 'duurzaamheid' en 'betaalbaarheid'. In het kader van de meerjarige prestatieafspraken is met alle partijen onder begeleiding van een externe partij gewerkt aan een breed gedragen uitwerking van de gemeentelijke Woonvisie. In de Woonvisie beschrijft de gemeente hoe Velsen eruit moet zien in 2040 op het gebied van wonen. Dit doet zij aan de hand van 4 thema's: woonkwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg en duurzaamheid.

### 10.7.6 Zuid-Kennemerland

In de regio Zuid-Kennemerland heeft de directeur-bestuurder namens Brederode Wonen deelgenomen aan plenaire vergaderingen van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV). In het ROSV is, tijdens de vier overleggen die in 2021 hebben plaatsgevonden, onder meer gesproken over de samenwerking tussen de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond, Woonservice, het Pact voor Uitstroom, kwetsbare urgenten, en de Regionale Geschillencommissie.

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

### 10.7.7 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. Als regionale corporatie is Brederode Wonen hierbij betrokken.

### 10.7.8 Samenwerking

Overleg met onze collega-corporaties in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, heeft ook in 2021 regelmatig plaatsgevonden. Zowel inhoudelijk als over de vorm en verwachtingen van de samenwerking. In Bloemendaal is dat met Pré Wonen, in Velsen werken wij samen met Velison en Woningbedrijf Velsen. De samenwerking met onze collega's heeft onder meer betrekking op de prestatieafspraken en op de (verkenning van) al dan niet gezamenlijke nieuwbouwmogelijkheden. In Bloemendaal betrof dit in 2021 bovendien de mogelijkheden voor (tijdelijke) huisvesting van statushouders in Bloemendaal.

### 10.7.9 Metropool Regio Amsterdam (MRA)

MRA is een samenwerkingsverband van de provincie Noord-Holland, Flevoland, 31 gemeenten en de vervoersregio Amsterdam. Twee keer per jaar sluiten directeur-bestuurders van woningcorporaties aan bij het Platform Ruimte van de MRA.

Doelstelling	Status 2021
<ul style="list-style-type: none"><li>• Viermaal per jaar overleg met de gemeenten over volkshuisvesting in het algemeen en prestatieafspraken in het bijzonder.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gerealiseerd Er vindt regelmatig overleg plaats met de gemeenten Bloemendaal en Velsen, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.</li></ul>

# 11. HET WAARBORGEN VAN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

## 11.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

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

Onderstaande tabel toont de waarde van de ratio's over 2021 en in de komende jaren:

Tabel risicoscore	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	> 1,40	3,08	2,73	3,38	3,52	3,31	3,29
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	59%	46%	41%	35%	31%	27%
Loan to Value obv beleidswaarde	< 85%	34%	52%	56%	62%	67%	71%

Continuïteitsratio's

- *ICR (Interest Coverage Ratio) geeft aan in hoeverre Brederode Wonen in staat is de renteverplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kastromen.*

De ICR ontwikkeling blijft ruimschoots boven de norm.

- *Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) meet de omvang van eigen vermogen van Brederode Wonen in relatie tot het totale vermogen.*

De solvabiliteit daalt wel de komende jaren, maar blijft boven de norm. In de jaren na 2026 laat de solvabiliteit een stijgende lijn zien. Er is voldoende buffer voor het opvangen van eventuele financiële risico's en/of investeringen.

- *Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde) geeft de verhouding weer tussen de lening portefeuille en de waarde van het bezit.*

De ontwikkeling van de Loan to Value is door nieuwbouw en duurzaamheidsprojecten stijgend tot in 2026, maar daarna daalt deze weer. Investerings (in nieuwbouw en duurzaamheid) zijn doorgaans onrendabel, maar worden wel voor het volledige bedrag gefinancierd. Het verloop van de Loan to Value beweegt zich voldoende onder het norm-plafond van 85 %.

Uit bovenstaande blijkt dat wij op korte en langere termijn voldoen aan de normen van het WSW.

Naast bovengenoemde continuïteitsratio's zijn er de hierna volgende discontinuïteitsratio's, namelijk de dekkingsratio en de onderpandsratio.

- *De dekkingsratio meet de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven.*

De grenswaarde voor de dekkingsratio is 70 % en in 2021 is dit voor Brederode Wonen ruim voldoende, namelijk:

- Bij marktwaarde leningen o.b.v. 6-maands Euribor-renteswapcurve 13,6 % ;
- Bij marktwaarde leningen o.b.v. OIS-Ester plus 8,5 basispunten 13,7 %

- *De onderpandsratio meet de verhouding tussen de marktwaarde van alleen de leningen waar het WSW borg voor staat en de marktwaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven.*

De grenswaarde voor de onderpandsratio is eveneens 70 % en eveneens ruim voldoende, namelijk:

- Bij marktwaarde leningen o.b.v. 6-maands Euribor-renteswapcurve 13,5 % ;
- Bij marktwaarde leningen o.b.v. OIS-Ester plus 8,5 basispunten 13,6 %

## 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 en in de kasstromen wordt wel onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB. Dit verlichte regime is nog steeds van toepassing.

## 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.

De woningmarkt kenmerkt zich door een toenemende schaarste, dit geldt zowel voor koop- als huurwoningen. Voor het woningbezit van Brederode Wonen heeft dit deels tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is vanwege een waarde toename van € 42,0 miljoen, toegenomen van € 312,8 miljoen naar een waarde van € 354,8 miljoen. In procenten is de waarde toename 13,4 %.

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 stijging van de WOZ-waarde (effect toename met € 8,8 miljoen) en de daarmee samenhangende leegwaardestijging (effect toename met € 19,1 miljoen), de afname wegens verhuurderheffing (effect toename met € 7,4 miljoen) en de parameteraanpassing van de disconteringsvoet (effect toename met € 7,0 miljoen) en methodische wijzigingen in het handboek en software inzake de mutatiegraad (effect toename met € 24,4 miljoen) zijn de belangrijkste factoren voor een toegenomen waarde.

De verhoging van de overdrachtskosten (effect afname met € 18,9 miljoen), toename van instandhoudings- en mutatieonderhoud (effect daling met € 5,5 miljoen), een daling van de gemiddelde contractuur (effect daling met € 2,2 miljoen) en daling van de mutatiekans (effect daling met € 1,3 miljoen) hebben een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling.

### **Beleidswaarde**

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

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

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten van dit waarde begrip 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 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2021 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 een verdere ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus - investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

#### Grafische weergave beleidswaarde

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

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie ad € 127 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ad € 355 miljoen en bedraagt circa € 228 miljoen.

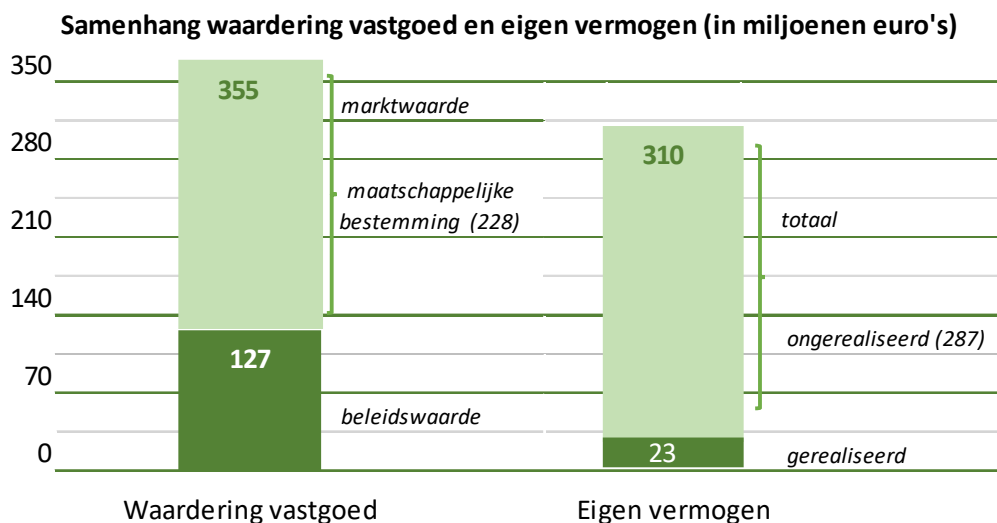
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:



Noot: de gemiddelde (conform het handboek marktwaarde 2021) norm voor beheer (inclusief zakelijke lasten) ad € 981,05 is hoger dan de gemiddelde norm beheer voor de beleidswaarde van Brederode Wonen ad € 626,-.

Per 31 december 2021 bedraagt het eigen vermogen € 310 miljoen. Hiervan is € 287 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 23 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.





Circa 93% van het totale eigen vermogen is niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

## 11.4 RESULTAAT

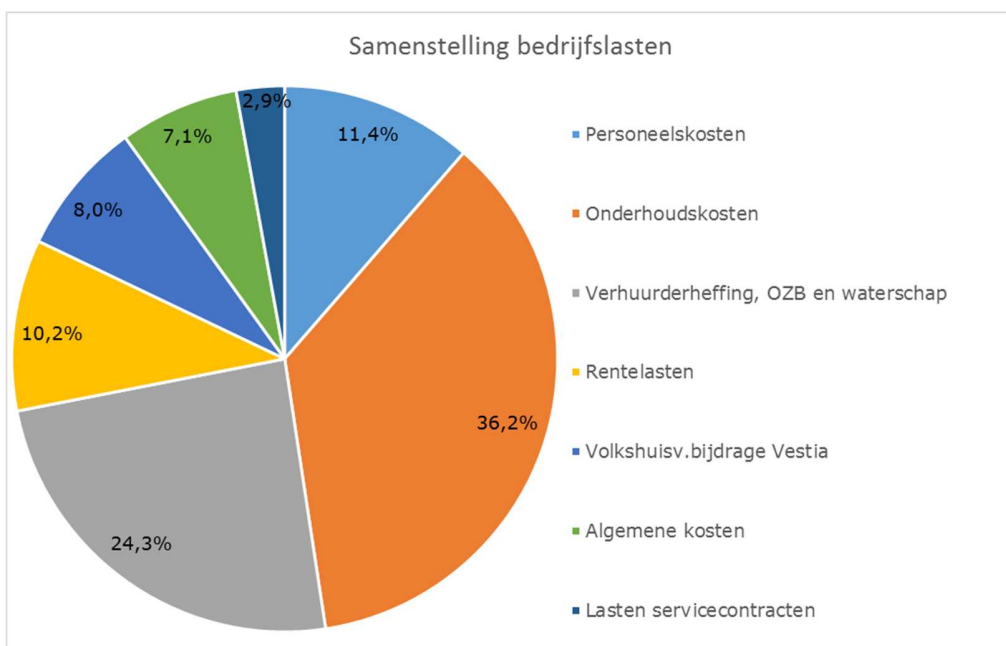
Het resultaat voor belastingen over 2021 vergeleken met het resultaat voor belastingen over 2020 is gestegen met € 29,3 miljoen (van € 13,5 miljoen naar € 42,8 miljoen). Het resultaat bestaat grotendeels uit de mutatie van de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed van € 41,0 miljoen. Zonder de niet gerealiseerde waardeveranderingen blijft een positief resultaat voor vennootschapsbelasting van € 1,8 miljoen over.

Onderstaand overzicht laat zien welke opbrengsten en lasten in 2021 zijn gewijzigd vergeleken met 2020.

	Effect resultaat voor belasting
Toename huuropbrengst	+ € 250.000
Toename lasten verhuur	- € 170.000
Afname resultaat verkoop vastgoed	- € 140.000
Afname rentelasten	+ € 360.000
Toename waarde verandering vastgoed	+ € 29.020.000
Toename resultaat voor belasting 2021 tov 2020	+ € 29.320.000

In 2021 is sprake van een éénmalige volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia van € 769.000 d.m.v. uitruil van een relatief dure lening aan Brederode en een goedkope lening aan Vestia. Daarentegen is het onderhoud € 452.000 lager door uitstel van projecten en is er € 242.000 minder aan verhuurderheffing betaald. De overige lastencomponenten over 2021 ten opzichte van 2020 zijn verder grotendeels vergelijkbaar.

Onderstaand diagram geeft aan waaruit onze bedrijfslasten bestaan.



#### Verdeling huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB

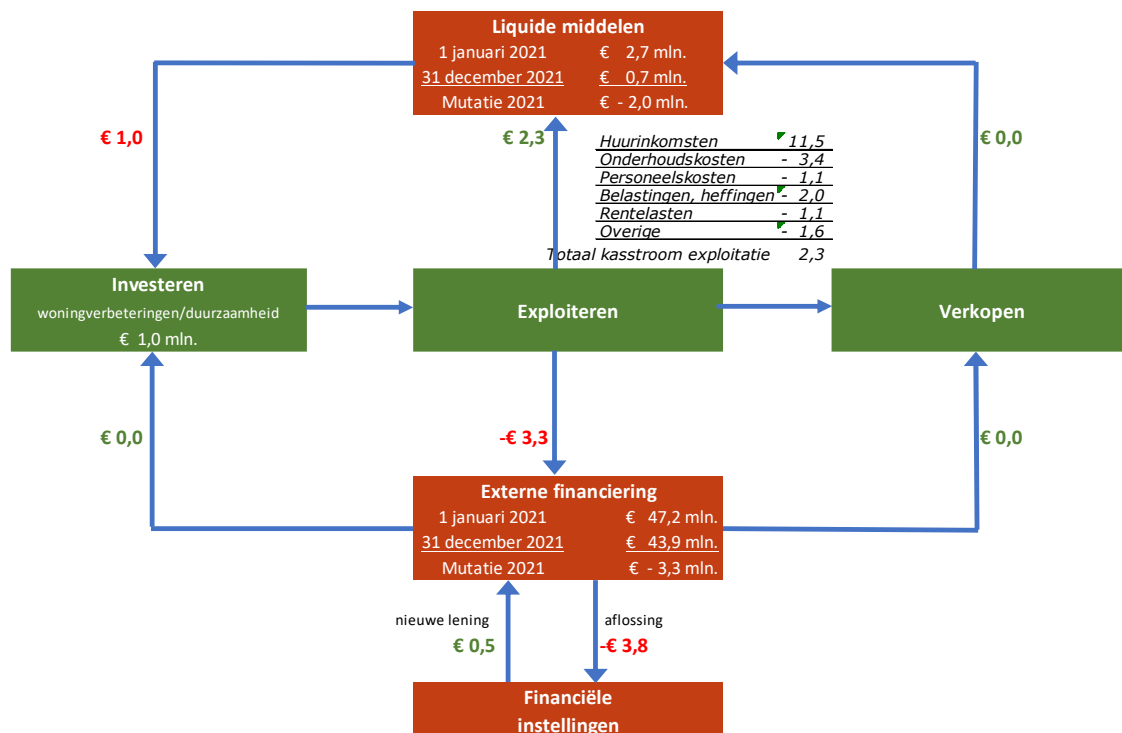
Om in aanmerking te komen voor het verlichte regime geldt als restrictie dat de omzet niet-DAEB activiteiten onder de 5% van de totale omzet is. Hierna is de verhouding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten weergegeven:

bedragen x € 1.000

Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB	2021	2022	2023	2024	2025	2026
DAEB	10.730	10.815	11.189	11.628	12.057	12.545
niet-DAEB	498	513	531	547	563	580
<b>Totaal</b>	<b>11.228</b>	<b>11.328</b>	<b>11.720</b>	<b>12.175</b>	<b>12.620</b>	<b>13.125</b>
percentage niet-DAEB:	4,4%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,4%

## 11.5 KASSTROMEN

Uit onderstaand schema blijkt dat wij uit exploitatie (€ 2,3 miljoen) en met het verkrijgen van nieuwe leningen (€ 0,5 miljoen) in 2021 in totaal € 2,8 miljoen hebben ontvangen. Hiervan is € 1,0 miljoen geïnvesteerd en is € 3,8 miljoen gebruikt voor aflossingen van bestaande leningen. Uiteindelijk nam het saldo liquide middelen in 2021 af met € 2,0 miljoen tot € 0,7 miljoen.



De operationele kasstroom is over 2021 ten opzichte van 2020 met circa € 1,0 miljoen gestegen. De huurinkomsten namen toe met € 0,3 miljoen en de uitgaven zijn gedaald met in totaal € 0,7 miljoen.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is in 2021 ten opzichte van 2020 met € 3,0 miljoen gedaald.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in 2021 ten opzichte van 2020 per saldo € 6,6 miljoen lager vanwege het minder aantrekken van nieuwe financieringen (voor € 8,6 miljoen) en er waren in 2021 minder aflossingen gedaan (€ 2,0 miljoen minder dan 2020). In 2021 is alleen de Vestia lening toegevoegd.

## 11.6 FINANCIEEL MANAGEMENT

bedragen in € miljoen

<b>Meerjarenoverzicht kasstromen</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Operationele kasstromen	2,3	1,5	1,9	2,0	1,9	1,9
(des)Investeringskasstroom	-1,0	-5,3	-7,5	-8,4	-7,6	-6,7
Financieringskasstroom	-3,3	3,8	5,6	6,4	5,7	4,8
Toename/ afname geldmiddelen	-2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand liquide middelen 31/12	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7

### Algemeen

In het treasury statuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) staat het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Ook zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van dat beleid vastgelegd. Voor de uiteenzetting omtrent de leningenportefeuille wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 in de toelichting op de balans van de jaarrekening. Brederode Wonen heeft ultimo 2021 geen financiële derivatenportefeuille.

### Financieringsmanagement

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

### Beleggingsmanagement

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

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

De bankinstellingen waarbij wordt belegd dienen een hoofdvestiging te hebben in Nederland en voldoende rating te hebben, namelijk minimaal A (Standard & Poors) en A2 (Moody's).

### Cashmanagement

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

### Renterisicobeleid

Brederode Wonen streeft naar een gelijkmatige spreiding van renterisico's. Voor de meting van het renterisicovolume worden per jaar de ingeschatte kasstroommutaties en renteconversies opgeteld en vervolgens gerelateerd aan de omvang van het rentedragend vreemd vermogen.

Het renterisicovolume is gemaximeerd tot 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen ultimo jaar voorafgaand aan het jaar waarin het renterisico wordt gemeten.

#### Reglement Financieel Beleid en Beheer

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

#### Treasurystatuut en investeringsstatuut

Het treasurystatuut en het investeringsstatuut zijn ondergeschikt aan het RFBB. In het vierde kwartaal van 2021 zijn de rekenregels in de bijlage van het investeringsstatuut geactualiseerd (dit gebeurt jaarlijks) en vervolgens intern vastgesteld en goedgekeurd. Het treasurystatuut wordt tenminste eens in de drie jaar geactualiseerd, dit is voor het laatst in 2020 gedaan. Voor beide documenten is geen goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties nodig.

## 12. GOVERNANCE

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

### 12.1 DE 5 PRINCIPES

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

- De corporatie beschikt over en werkt volgens actuele interne reglementen, waaronder een bestuursreglement en een reglement van de Raad van Commissarissen. Wijzigingen in deze reglementen en de statuten van de corporatie worden doorgevoerd indien de situatie daar aanleiding toe geeft.
- De RvC heeft een visie op toezicht en besturen geformuleerd, waarin expliciet aandacht is besteed aan de taken en verantwoordelijkheden die bestuur en RvC hebben met betrekking tot het maatschappelijk belang dat de corporatie dient.
- De RvC heeft een remuneratiecommissie en een gecombineerde audit- en treasurycommissie.

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

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

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

- Het functioneren van het bestuur is periodiek – in ieder geval jaarlijks - aan de orde bij de RvC. De remuneratiecommissie van de RvC spreekt met zowel de bestuurder als de teamleiders om het functioneren van de bestuurder te beoordelen en evalueren;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2021 een positieve zienswijze gegeven voor de benoeming van mevrouw van Rijn – van Zanten als lid van de RvC;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2021 een positieve zienswijze gegeven voor de benoeming van de heer Franken als bestuurder van de corporatie;
- De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Eenmaal per twee jaar gebeurt dit onder externe begeleiding. De zelfevaluatie onder externe begeleiding heeft niet plaatsgevonden in 2021;
- 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. Die risicobereidheid is bij Brederode Wonen over het algemeen laag. Dat betekent dat wij geen onnodige risico's nemen en dat onze bereidheid daartoe direct gerelateerd is aan de potentiële bedreiging van het voortbestaan van de corporatie.

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

### 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
- Prestatie afspraken

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



## **Beheersingsmaatregelen**

Wij hebben een intern risicobeheersing- en controlesysteem om de diverse risico's te beheersen. De werking ervan is vooral gebaseerd op het vastleggen van te waarborgen 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
- Het samenspel van administratieve organisatie en maatregelen van interne controle voor de belangrijke en risicovolle processen
- Een volgens de geldende normen vormgegeven privacybeleid met een daarbij behorend ingericht verwerkingsregister
- Een portefeuillestrategie die periodiek wordt herijkt
- Meerjarenonderhoudsplan en -begroting gebaseerd op actuele inspectiegegevens
- Periodieke inspectie en beoordeling van delen van ons bezit op basis van conditiescore per bouwelement volgens de NEN 2767 methodiek
- Financiële meerjarenprognose gebaseerd op de uitgangspunten van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties
- Kwartaalrapportages over de ontwikkeling van de strategische en operationele risico's. In deze rapportages zijn ook begrepen de resultaat- en liquiditeitsprognose, analyse van de (financiële) projectvoortgang en de projectrisico's. De kwartaalrapportages worden behandeld in de vergaderingen van het TLO en de RvC
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld
- Goedkeuringsproces voor vastgoedinvesteringen door het TLO, het bestuur en de RvC met beslisdocumenten ter definitieve goedkeuring
- Investeringsstatuut dat geldt als toetsingskader voor de investeringen
- 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 inkomensstoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans bij toewijzing beperkt is.
- Hanteren van een automatiseringstool bij huurachterstanden en daarop aangepaste processen en protocollen die zijn afgestemd met de gemeente, waardoor we sneller kunnen acteren, het risico op huurachterstand is verkleind en we sneller preventietrajecten kunnen starten.
- Outsourcing van de server bij TSC, waardoor praktisch en contractueel ICT-risico's voor de corporatie zijn afgedekt.

Wij realiseren ons dat adequate en effectieve risicobeheersings- en (al dan niet geautomatiseerde) controlesystemen geen absolute garantie bieden voor het realiseren van onze organisatiedoelstellingen. Het volledig uitsluiten en uitbannen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kunnen wij dan ook niet. Fundament voor de werking van onze control en interne beheersing is de houding en het gedrag van onze medewerkers. Deze staan voor ons voorop en zijn van doorslaggevend belang.

Om houding en gedrag te reguleren die de interne 'checks en balances' in de organisatie verankeren, hebben wij een aantal documenten vastgesteld, waaronder de Klokkeluidersregeling en de Integriteitscode. Ook budgetverantwoordelijkheid maakte in 2021 - in het kader van de interne beheersing - deel uit van de beheersingskaders om ervoor te zorgen dat medewerkers kostenbewust zijn en letten op kostenbeheersing.

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

## 13.2 IDENTIFICATIE VAN RISICO'S

Voor de hele corporatiesector zijn veel risico's te identificeren. Voor onze corporatie hebben we vooral de focus gelegd op die risico's die het meest manifest zijn, waarvan de kans van intreden het grootst is 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 daar richten we processen op in.
- Ook wanneer er extra capaciteit wordt gevraagd, legt dat druk op de organisatie. Vooral bij het implementeren van nieuwe wet- en regelgeving of bij een samenloop van verschillende projecten wordt dit zicht- en voelbaar. Daar spelen we op in met (inhuur van) extra fte. Daardoor kunnen we doen wat we moeten doen, zijn we compliant.
- Automatisering vraagt continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden en externe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld cyberaanvallen, anderzijds door ontwikkelingen bij leveranciers.
- 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 rekening moet worden gehouden met de periode waarin meerdere medewerkers met pensioen gaan. Dit vraagt om een strategische personeelsplanning. Bij mutaties in het medewerkersbestand wordt hier rekening mee gehouden.
- Besluitvorming kan door de verenigingsstructuur soms langer duren dan wenselijk is. Voor elk voorgenomen besluit dat aan de RvC moet worden voorgelegd, moet de ALV namelijk de gelegenheid krijgen te adviseren. Met invoering van de nieuwe woningwet per 1 januari 2022 wordt de beslissingsbevoegdheid van de ALV minder. Zo zal de ALV geen besluit meer nemen over de aanstelling en benoeming van de directeur-bestuurder van Brederode Wonen.

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

### 13.2.2 Financiën

De risico's met betrekking tot de financiën zijn divers: te lage inkomsten, te grote uitgaven en te hoge heffingen of in het ergste geval een combinatie daarvan. De inkomsten kunnen tegenvallen door huurachterstanden en mutaties gerelateerde huurdering. Dit risico wordt ondervangen door een strikt en effectief achterstandenbeleid, gekenmerkt door maatwerk. Ook zorgt het maandelijkse rapportagesysteem – en dat geldt ook voor de mutaties gerelateerde huurdering – voor de voortdurende monitoring die het mogelijk maakt om tijdig in te grijpen, maatregelen te treffen of anderszins passend in te spelen op de situatie.

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

### 13.2.3 Politiek

#### Lokaal

Ruimte om te bouwen blijft een issue. Het is lastig om goede locaties te vinden, zonder dat dit bijvoorbeeld tot negatieve reacties leidt van omwonenden of van politieke fracties in de gemeenteraad.

De gemeente Bloemendaal heeft in 2019 haar woonvisie geactualiseerd en de gemeente Velsen heeft sinds 2020 een geactualiseerde woonvisie. Met beide gemeenten zijn, samen met de lokale collega-corporaties en alle betreffende huurdersvertegenwoordigingen, prestatieafspraken gemaakt voor 2021. Op het moment van schrijven zijn er geen prestatieafspraken met de gemeente Bloemendaal gemaakt. Dit baart ons, in combinatie met het relatief hoog aantal mutaties in het ambtenarenbestand, zorgen. In de gemeente Velsen hebben alle partijen hun handtekening gezet onder de prestatieafspraken voor de jaarschijf 2022.

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

## **Landelijk**

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

Een belangrijk onderwerp, en waarover het Kabinet tijdens de coalitiebesprekingen afspraken over heeft gemaakt, betreft de stikstofproblematiek. Wat dit betekent voor de (sociale) woningbouw zal nog moeten blijken in 2023.

### **13.2.4 Techniek/onderhoud**

Veel van onze bewoners zijn op leeftijd en blijven tot op hoge leeftijd in de woning die zij van Brederode Wonen huren, wonen. We hebben goed zicht op de onderhoudsstaat aan de buitenkant van de woning, maar inzicht in de staat van de binnenkant ontbreekt bij een klein deel van de woningen, omdat er door de bewoners geen beroep op ons wordt gedaan voor reparaties en er zich geen andere aanleidingen voordoen voor het betreden van de woning. In sommige gevallen treffen we (bij mutatie) daarom een behoorlijke interne onderhoudsachterstand aan. Een mogelijk risico hiervan is dat de uitgaven aan mutaties gerelateerd onderhoud niet exact te voorspellen zijn, met als gevolg een mogelijke budgetoverschrijding. Om dat risico te verkleinen, worden de onderhoudsuitgaven op de verschillende onderdelen (gepland onderhoud, reparaties en mutatie onderhoud) voortdurend gemonitord.

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

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

### 13.2.5 Duurzaamheid

De Nederlandse overheid heeft met de corporatiesector een aantal convenanten gesloten op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zijn de ambities van de overheid de laatste jaren nog een aantal malen aangescherpt. Brederode Wonen heeft de eigen ambities vastgesteld, binnen haar bezit diverse categorieën woningen benoemd, daarvoor pakketten maatregelen vastgesteld en de haalbaarheid daarvan (ruwweg) doorgerekend. Op dit moment streven wij naar CO2 neutraal in 2050 en gemiddeld label B in 2025. Van de organisatie zal dit meer projectmanagement vragen. Reëel risico blijft dat huurders per project 'tegen' kunnen zijn. Om dit risico te verkleinen wordt in een vroeg stadium van projecten veel aandacht besteed aan het informeren van en communiceren met onze huurders. Dit doen wij vaak in nauwe samenwerking met de aannemer / leverancier. Eén en ander zal aan de orde komen in de in 2022 op te stellen duurzaamheidsvisie.

### 13.2.6 De voorraad: omvang en differentiatie

Nieuwbouw is 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. Zowel in de gemeente Bloemendaal als Velsen is er onverminderd vraag naar sociale woningbouw. Er is zowel in de gemeente Bloemendaal als in Velsen nog steeds een wachtlijst en de wachttijd neemt niet af. Bovendien is er de noodzaak om woningen te bieden aan een opgelopen aantal statushouders. Voor 2021 heeft de gemeente Bloemendaal haar opgave voor huisvesting van statushouders gehaald door tijdelijke huisvesting in Denneheuvel. In 2021 heeft de gemeente Bloemendaal onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van huisvesting voor urgent woningzoekenden en statushouders in het voormalig verzorgingshuis Oldenhove. In 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het plan om voormalig verzorgingshuis Oldenhove in Overveen voor 10 jaar te huren van Stichting Sint Jacob. In Oldenhove worden maximaal 150 mensen gehuisvest; maximaal 90 statushouders in gemengde samenstelling (alleenstaanden en gezinnen) plus 60 mensen uit andere doelgroepen die dringend tijdelijke woonruimte zoeken.

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

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

### 13.2.7 Leefbaarheid

Wij worden in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multi-problematiek. Vanuit onze expertise zijn wij niet geschoold om hiermee om te gaan, het behoort immers niet tot onze kernactiviteiten als verhuurder van woningen. Het legt een relatief groot beslag op onze organisatie; een klein deel van de bewoners vraagt een groot deel van onze aandacht. De betreffende medewerkers worden geschoold in 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).

Wij hebben besloten om in 2021 aan het einde van het jaar een woonbelevingsonderzoek te starten, dit in overleg met de Huurdersvereniging Brederode Wonen (HVB). Het onderzoek wordt uitgevoerd door de Feedbackcompany, een gerenommeerd onderzoeksbureau met ervaring op het gebied van woonbelevingsonderzoeken voor corporaties. In 2022 zijn de resultaten van het onderzoek gedeeld met het bestuur van huurdersorganisatie HVB en gepubliceerd in het huurdersblad van Brederode Wonen (nr 56/2022). Uit het onderzoek blijkt o.a. dat:

- de bewoners een gemiddeld rapportcijfer van 7,3 gaven voor de kwaliteit van de woning en een 7,8 voor de woonomgeving;
- de overgrote meerderheid van de bewoners zich huis voelt in de buurt (88%) en veilig (84%).

Het onderzoek uit 2021 is een 'nulmeting'. Brederode Wonen is van plan om het woonbelevingsonderzoek jaarlijks of tweejaarlijks te herhalen. De uitkomsten van de onderzoeken worden bestudeerd en kunnen zo nodig leiden tot acties om de situatie in de wijken te verbeteren.

### 13.2.8 Corona-uitbraak

De wereldwijde corona-uitbraak heeft in 2021 een heel aantal nieuwe onzekerheden en risico's met zich meegebracht. De aanwijzingen van de overheid hebben wij direct opgevolgd. De werkprocessen zijn contactarm en waar mogelijk contactloos ingericht. Veel huurders hebben een vast inkomen, daarom is het tot nu toe niet nodig geweest op grote schaal betalingsregelingen te treffen. Medewerkers werken veelal thuis en overleg vindt digitaal plaats.

Brederode Wonen blijft de aanwijzingen van de overheid nauwlettend volgen en zal wanneer dat nodig is haar beleid verder aanpassen.

### 13.2.9 Cyberaanval (relevante gebeurtenis na balansdatum)

Op 27 maart 2022 werd bekend dat The Sourcing Company (hierna TSC) geraakt was door een cyberaanval. Het bleek te gaan om datadiefstal en encryptie van systemen bij in totaal 8 corporaties (waaronder Brederode Wonen) en 2 andere bedrijven, waarbij tevens losgeld is gevraagd. TSC is direct in actie gekomen. Op aangeven van hun verzekeraar is Northwave ingeschakeld om forensisch onderzoek uit te voeren (wat voldoet aan de standaard van verzekeraars), te helpen met het herstel van data en systemen en onderhandelingen te voeren met de daders. De bevindingen van Northwave zijn opgetekend in een forensisch rapport. Dit rapport is op 25 mei 2022 aan ons ter beschikking gesteld.

### **Belangrijkste conclusie**

Voor Brederode Wonen is de belangrijkste conclusie dat er géén bestanden van Brederode Wonen zijn gestolen en er zijn zelfs geen aanwijzingen dat bestanden van Brederode Wonen zijn ingezien of versleuteld. Het feit dat onze bestanden niet toegankelijk zijn geweest en back-ups terug moesten worden geplaatst, is een neveneffect van de cyber aanval. Dat heeft er wel toe geleid dat wij voor enkele maanden losgekoppeld zijn geweest van onze servers en daardoor operationeel niet optimaal hebben kunnen werken.

### **13.2.10 Oorlog Rusland–Oekraïne (relevante gebeurtenis na balansdatum)**

Bij het verschijnen van het jaarverslag is er oorlog in Oekraïne. De oorlog zorgt voor een vluchtelingenstroom. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond maakt zich klaar om tussen de 1800 à 2000 vluchtelingen op te vangen. De oorlog raakt meerdere strategische risico's zoals stijgende energieprijzen en stijgende bouw- en materiaalkosten. Wij verwachten dat dit gevolgen zal hebben voor onze bedrijfsvoering echter de impact is nog niet in te schatten. Vooralsnog sturen wij nog niet bij op onze ambities. Uiteraard monitoren we continu de ontwikkelingen en stemmen deze af met onze belanghouders.

## VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Brederode Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2021 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.

Drs. Jan Wim Franken

Directeur-bestuurder

Bloemendaal, 22 juli 2022



# JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

## INLEIDING

Net als in 2020 heeft de Raad van Commissarissen voor een groot deel van het jaar 2021, vanwege het coronavirus, op een andere dan gebruikelijke manier invulling moeten geven aan de rol van toezichthouder. Een deel van de overleggen met elkaar, met de bestuurder van Brederode Wonen en met de accountant vond dan ook weer digitaal plaats. Dankzij de korte lijnen tussen de leden van de Raad en de bestuurder, de organisatie en de huurdersvereniging heeft het toezicht niet aan kwaliteit ingeboet.

## ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 toezicht gehouden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en heeft het bestuur ter zijde gestaan. In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. Daarbij heeft de RvC zich gehouden aan de van kracht zijnde richtlijnen, in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. In het jaarverslag van de corporatie wordt een apart hoofdstuk aan de Governancecode gewijd. De RvC conformeert zich aan de tekst over de Governance.

## TOEZICHT

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Brederode Wonen en nader uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Daarnaast heeft de RvC een visie op toezicht en besturen geformuleerd, gepubliceerd op de website van de woningbouwvereniging. Daarin zijn ook uitgangspunten en gedragsnormen opgenomen. De RvC vervult de rol van werkgever van het bestuur. De RvC houdt o.a. toezicht op het algemene beleid van het bestuur. Het bestuur wordt gevormd door één directeur-bestuurder (m). Wanneer er een vacature ontstaat, gaat de RvC uit van gelijke kansen voor mannen en vrouwen. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen voert de RvC, naast het reguliere overleg, over belangrijke aangelegenheden incidenteel overleg met de directeur-bestuurder.

## Toezichtkader

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

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

## SAMENSTELLING RVC

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

De RvC bestaat daarmee uit 1 man (33%) en 2 vrouwen (66%). Wanneer een vacature ontstaat, wordt bij het vervullen ervan rekening gehouden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van de RvC. Voor de vervulling van vacatures hanteert de RvC een profielschets en een werving- en selectieprocedure. De RvC is van oordeel dat, mede met gebruikmaking van deze stukken, de onafhankelijkheid van de RvC voldoende is gewaarborgd. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Ultimo 2021 was de RvC als volgt samengesteld:

<b>Dhr. Drs. F.W. Mulder (m)</b>	Voorzitter (1964)
Deskundigheid:	Financieel-economisch
Beroep:	Algemeen Directeur
Nevenfuncties:	Voorzitter Kennemer Golf & Country Club
<b>Mevr. Drs. M.A.C. Kwaak (v)</b>	Lid (1973)
Deskundigheid:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening
Beroep:	Volkshuisvestelijk en Projectontwikkeling/vastgoed Manager vastgoed bij Parteon
Nevenfuncties:	n.v.t.
<b>Mevr. Mr. M. van Rijn-van Zanten (v)</b>	Lid op voordracht van huurders (1975)
Deskundigheid:	Juridisch, organisatie en lokale gemeenschap
Beroep:	Schrijffjurist Rechtbank Noord-Holland, sector civiel
Nevenfuncties:	Voorzitter Haarlems Juridisch Gezelschap

## Profielschets

De RvC werkt met een algemene 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.

## Intreed- en aftreedrooster

<u>Leden</u>	<u>Datum intrede</u>	<u>Aftredend</u>	<u>Termijn</u>
Drs F.W. Mulder	2018	2022	1 <sup>e</sup>
Drs M.A.C. Kwaak	2018	2022	1 <sup>e</sup>
Mr. M. van Rijn-van Zanten	2021	2025	1 <sup>e</sup>

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

## Commissies

Vanwege de geringe omvang van de RvC met 3 personen, is de pragmatische keuze gemaakt de auditcommissie en treasurycommissie samen te voegen (hierna te noemen 'auditcommissie'). Deze wordt gevormd door de heer Mulder en mevrouw Kwaak. Het kan ook 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 bestaat uit de heer Mulder (voorzitter) en mevrouw Kwaak (lid) en heeft als taak de RvC te adviseren over (voornamelijk) financiële en bedrijfseconomische aspecten. Dit zorgt voor een optimalisering van de besluitvorming. De directeur-bestuurder en de teamleider Financiën van Brederode Wonen wonen het overleg bij. De auditcommissie is in 2021 tweemaal bijeengekomen, beide keren in tegenwoordigheid van de externe accountant. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- Concept Jaarrekening 2020 (in aanwezigheid van de accountant)
- Concept Meerjarenbegroting
- Managementletter 2021 (in aanwezigheid van de accountant)

**De Remuneratiecommissie** van de RvC bestaat per 1 juli 2021 uit mevrouw van Rijn-van Zanten (voorzitter) en de heer Mulder (lid). In verband met het ontstaan van een vacature, is de RvC in januari 2021 gestart met de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder. Daarbij zijn zowel de huurdersvereniging als het management betrokken. Nadat aan alle formaliteiten is voldaan waaronder een positieve zienswijze van de minister en raadpleging van de ALV, heeft dit geresulteerd in de benoeming van de heer J.W. Franken per 1 juli 2021 in deze functie. De remuneratiecommissie heeft zorg gedragen voor de arbeidsrechtelijke vastlegging van de bestuurswisseling, waaronder de honorering. In verband met de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder per 1 juli 2021 zal de eerstvolgende vergadering over functioneren van de bestuurder in 2022 plaatsvinden.

## 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.

## 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 2019 heeft deze zelfevaluatie plaatsgevonden met externe begeleiding, waarbij de RvC haar visie op toezicht heeft geformuleerd. Dit visiedocument is een 'levend document'. Externe ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen aanleiding voor aanpassing of accentverschuiving zijn. De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC is het periodieke moment om hier bij stil te staan. In 2021 heeft de zelfevaluatie zonder externe begeleiding plaatsgevonden, als onderdeel van de jaarlijkse heidag.

### Permanente educatie

Leden van de Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Volgens het PE-systeem dat de VTW hanteert voor toezichthouders, dient een toezichthouder per kalenderjaar 5 PE-punten te behalen. Alle toezichthouders voldeden in het verslagjaar deze norm. Hieronder volgt het overzicht van de in 2021 behaalde PE-punten:

	Overschot uit 2020	Behaald in 2021	Mee naar 2022
F.M. Mulder, <i>voorzitter</i>	5	0	0
M.A.C. Kwaak, <i>lid</i>	4	9	8
M. van Rijn-van Zanten, <i>lid</i>	0	5	3

## BEZOLDIGING

De vergoeding van de leden en de voorzitter van de RvC sluit aan bij de norm van de VTW.  
**Bezoldiging (in euro's – exclusief BTW)**

	2021	2020
	€	€
F.W. Mulder, voorzitter	15.300	14.700
W. Aardenburg, lid	5.125	9.850
M. Kwaak, lid	10.250	9.850
M. van Rijn-van Zanten, lid	5.125	0

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%.

## INHOUDELIJK TOEZICHT RVC

De RvC is in 2021 zes 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 2021 periodiek overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. De RvC ontvangt steeds alle relevante stukken en informatie van de directeur-bestuurder. 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

- **Huurbeleid**  
De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de gemaakte keuzes m.b.t. de bepaling van het huurbeleid 2021. De RvC kon zich vinden in de door het bestuur gemaakte keuzes.
- **Managementrapportages**  
De drie managementrapportages zijn met de RvC besproken.
- **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.
- **Verhuurdersheffing**  
De RvC heeft de bestuurder schriftelijk toestemming gegeven de verhuurdersheffing ten bedrage van € 1.589.107 te betalen.

- **Mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden**  
De RvC is betrokken geweest bij algemenere bespreking van mogelijke bouwlocaties, met name in Bloemendaal (o.a. Blekersveld) en investeringsmogelijkheden.
- **Audit en Treasury**
  - De RvC heeft gesproken over en toestemming gegeven voor een aan te trekken lening van in totaal 5,2 miljoen euro.
  - De Raad is akkoord gegaan met de actualisatie in de rekenbijlage van het Investeringsstatuut.
- **Kwaliteitsmeting Brederode Wonen**  
De RvC is op de hoogte gesteld van de uitslag van de KWH meting van 2021 op basis waarvan Brederode Wonen het KWH-label mag blijven voeren. Ook is de RvC geïnformeerd over de positieve scores en positie van Brederode Wonen in de Aedes Benchmark.
- **Duurzaamheidsbeleid**  
De RvC heeft met de bestuurder overlegd over het aangepaste tempo waarin door Brederode Wonen duurzaamheidsmaatregelen worden doorgevoerd. Dit vanwege het feit dat kosten voor onderhoud, onder andere door het grote aantal mutaties, hoger uitvallen dan begroot. De snelheid en termijn van de uitvoering zijn daarom naar beneden bijgesteld, de duurzaamheidsambitie zelf niet. De stand van zaken met betrekking tot de energie labels van het bezit en de duurzaamheidsdoelstellingen zijn doorlopend onderwerp van gesprek. De RvC is geïnformeerd over het zonnepanelenproject dat in 2020 is gestart.
- **De organisatie**  
De RvC wordt door de bestuurder op de hoogte gehouden van het reilen en zeilen binnen de organisatie, van de mutaties in de werkorganisatie en van het functioneren en presteren van de organisatie. Daarnaast houdt de RvC, onder meer middels gesprekken van de remuneratiecommissie met teamleiders en bestuurssecretaris, goed zicht op het functioneren van de directeur-bestuurder.
- **Strategisch voorraadbeleid en portefeuillestrategie**  
De RvC is geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de strategie van de corporatie wat de woningvoorraad betreft. De prioritering – en daarmee de volgorde – van de duurzaamheidsactiviteiten wordt gehandhaafd. Wel worden sommige activiteiten later in de tijd uitgevoerd dan oorspronkelijk gepland was.
- **Jaarstukken 2020**  
De RvC heeft, in aanwezigheid van de accountants van EY, de jaarstukken over 2020 met het bestuur en de werkorganisatie besproken en geanalyseerd.
- **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.
- **Oordeelsbrief Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**  
De RvC is geïnformeerd over de beoordeling rechtmatigheid over het verslagjaar 2020. De conclusies melden dat Brederode Wonen voldoet aan criteria om in aanmerking te komen voor staatsteun; dat de WNT-normen niet zijn overschreden; dat geen sprake is van overcompensatie; dat één Verkoop onder Voorwaarden heeft plaatsgevonden aan een natuurlijk persoon voor eigen bewoning en dat daarvoor geen goedkeuring van de minister volgens art.27 eerste lid, aanhef en onderdeel a, nodig is en daarmee geen sprake is van een onrechtmatigheid; dat een vraag over leefbaarheid in de dVi in eerste instantie onjuist was ingevuld en bij nadere opvraag is gecorrigeerd zodat geen sprake is van onrechtmatigheid.

- **Meerjarenbegroting 2022-2031**  
Deze meerjarenbegroting is evenals het Jaarplan 2022 besproken en goedgekeurd.
- **Opdrachtverstrekking accountant 2022 (EY)**
- **Managementletter 2021 van EY**
- **Governance**  
De herijkte Governancecode is in de RvC besproken. De RvC onderschrijft de principes ervan, past deze voor zover van toepassing en voor zover mogelijk toe en ziet toe op naleving door bestuur en organisatie.
- **Werving en selectie nieuw RvC lid**  
Zie paragraaf *Samenstelling RvC*.
- **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. Een voorbeeld daarvan is de wijze waarop de gemeente Bloemendaal insteekt op de prestatieafspraken voor 2022.
- **Functioneren bestuurder**  
Zie paragraaf *Commissies* onder remuneratiecommissie.
- **Werving en selectie nieuwe bestuurder**  
Zie paragraaf *Commissies* onder remuneratiecommissie.

## Heidag

Naast de bovengenoemde reguliere vergaderingen is de RvC tijdens een heidag bijeengekomen. Op deze heidag is de '100 dagen' analyse van de nieuwe directeur bestuurder besproken.

## Huurdersvereniging

In 2021 is eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Brederode (HVB). Daarnaast heeft de toezichthouder die is benoemd op voordracht van de huurders tussentijds overleg gevoerd met de leden van het bestuur van de HVB. Een belangrijk onderwerp waarop de samenwerking van de RvC en het bestuur van de HVB heeft plaatsgevonden is de werving en selectie van een lid van de RvC op voordracht van de huurders.

## Algemene Ledenvergadering

De voorzitter van de RvC zit de algemene ledenvergaderingen van Brederode Wonen voor. In het verslagjaar heeft er, in verband met corona, echter geen fysieke ledenvergadering plaatsgevonden. In plaats daarvan is ervoor gekozen de leden de mogelijkheid te bieden om schriftelijk (ook digitaal) te reageren of adviseren op de jaarstukken, het jaarplan 2022 en de meerjarenbegroting.

Bloemendaal, 22 juli 2022

drs. F.W. Mulder, voorzitter

drs. M.A.C. Kwaak, lid

mr. M. van Rijn-van Zanten, lid





**Jaarrekening**

**2021**



## INHOUD

I.	Balans per 31 december 2021	67
II.	Winst- en verliesrekening over 2021	69
III.	Kasstroomoverzicht 2021	70
IV.	Algemene grondslagen	71
V.	Grondslagen voor de balans	73
VI.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	80
VII.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	84
VIII.	Toelichting op de balans	85
IX.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	105
X.	Toelichting op het kasstroomoverzicht	111
XI.	Overige toelichtingen	112
XII.	Gebeurtenissen na balansdatum	115
XIII.	Afzonderlijke overzichten	116
XIV.	Ondertekening jaarrekening	123
XV.	Overige gegevens	124

# I. BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
	€ 1.000	€ 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1 Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	339.308	299.619
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.453	13.225
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.835	7.061
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	44
	363.596	319.949
<b>1.2 Materiële vaste activa</b>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	518	529
<b>1.3 Financiële vaste activa</b>		
1.3.1 Overige vorderingen	61	61
1.3.2 Latente belastingvordering	254	0
Totaal Vaste Activa	364.430	320.539
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.4 Vorderingen</b>		
1.4.1 Huurdebiteuren	20	22
1.4.2 Overige vorderingen	9	14
1.4.3 Overlopende activa	8	8
	37	44
<b>1.5 Liquide middelen</b>	715	2.656
Totaal Vlottende Activa	752	2.700
<b>Balanstotaal</b>	<b>365.181</b>	<b>323.239</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
<b>2.1 EIGEN VERMOGEN</b>		
2.1.1 Overige reserves	22.975	23.044
2.1.2 Herwaarderingsreserve	287.085	244.454
	310.060	267.498
<b>2.2 VOORZIENINGEN</b>		
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	35
2.2.2 Overige voorzieningen	1	6
	1	41
<b>2.3 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
2.3.1 Leningen overheid	224	241
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	39.567	43.181
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.835	7.061
2.3.4 Overige schulden	751	0
	49.378	50.483
<b>2.4 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	4.125	3.818
2.4.2 Schulden aan leveranciers	360	360
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	483	291
2.4.4 Overige schulden	274	136
2.4.5 Overlopende passiva	501	612
	5.742	5.217
<b>Balanstotaal</b>	<b>365.181</b>	<b>323.239</b>

## II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	11.212	10.964
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	276	269
3.1.3 Lasten servicecontracten	-276	-269
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-705	-671
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.879	-4.331
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.384	-2.589
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.244</b>	<b>3.373</b>
3.2.1 Verkoopwinst van vastgoedportefeuille en voorraden	0	139
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	-5
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>-5</b>	<b>134</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-80	-103
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.002	11.982
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>40.922</b>	<b>11.879</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	112	101
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-104	-114
<b>Overige activiteiten</b>	<b>8</b>	<b>-13</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.289</b>	<b>-451</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-77</b>	<b>-82</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	4
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-980	-1.344
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-980</b>	<b>-1.340</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>42.823</b>	<b>13.500</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-263	-235
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>42.561</b>	<b>13.265</b>

### III. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.663	10.412
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	443	430
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	26	25
Huren overige niet wooneenheden DAEB	41	40
Huren overige niet wooneenheden niet-DAEB	55	54
Vergoedingen	291	283
Overige bedrijfsontvangsten	34	5
Renteontvangsten	0	4
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.554</i>	<i>11.253</i>
Lonen en salarissen	832	764
Sociale lasten	158	157
Pensioenlasten	110	125
Onderhoudsuitgaven	3.392	3.984
Overige bedrijfsuitgaven	1.588	1.569
Rente-uitgaven	1.106	1.409
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	29	0
Verhuurderheffing	1.589	1.849
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23	24
Vennootschapsbelasting	432	56
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.259</i>	<i>9.937</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.295</b>	<b>1.316</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten wooneenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	545
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>545</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet wooneenheden DAEB	0	3.737
Woningverbetering, woon- en niet wooneenheden DAEB	865	340
Woningverbetering, woon- en niet wooneenheden niet-DAEB	0	5
Aankoop wooneenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	404
Investerings overig DAEB	48	102
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>913</i>	<i>4.588</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-913</b>	<b>-4.043</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	495	9.100
Aflossing geborgde leningen DAEB	-3.387	-5.397
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-431	-404
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.323</b>	<b>3.299</b>
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	-1.941	572
Liquide middelen per 1 januari	2.656	2.084
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>715</b>	<b>2.656</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 22 juli 2022.

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

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

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

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

### Continuïteit van de activiteiten

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



## Presentatie

Voor de presentatie van het boekjaar 2021 wordt de indeling van de winst- en verliesrekening toegepast conform de actuele handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021.

## Salderen

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

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

## Financiële instrumenten

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

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

## Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en maakt hij diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Brederode Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

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

### Achtergrond basisvariant

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

## V. GRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

### **Vastgoedbeleggingen (Ref 1.1)**

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

#### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Voor de classificatie als DAEB vastgoed is leidend dat de aanvangshuur op het moment van aanvang van de lopende huurovereenkomst onder de huurliberalisatiegrens lag. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

#### Complexindeling

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

#### Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

#### Waardering na eerste verwerking

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

Bedrijfsmatig onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed komt bij Brederode Wonen niet voor. Brederode Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. Er wordt geen gebruik gemaakt van waardering door een onafhankelijk en ter zake kundig taxateur, omdat minder dan 5% van het bezit bestaat uit bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed of intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. 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 waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuille waardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

#### Uitgaven na eerste verwerking

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

#### Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2021 toegepast.

#### Herwaarderingsreserve

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

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

#### Afschrijvingen

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

#### Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 1.1.3)*

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden om het jaar getaxeerd. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die in het balansjaar niet zijn getaxeerd worden gewaardeerd door de waardemutatie gelijk te maken aan de mutatie van de WOZ-waarde.

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

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

mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

*Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Ref 1.1.4)*

#### Vastgoed

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

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

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

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

#### Grondposities

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

### Beleidswaarde

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

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

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) 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 uitponds scenario 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 € 2.614,- per verhuureenheid.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 beheernorm van € 626,- per verhuureenheid en voor de verhuurderheffing is opgenomen een bedrag van € 1.003,- per verhuureenheid.

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

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

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

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

### **Financiële vaste activa (Ref 1.3)**

#### *Latente belastingvorderingen*

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

#### *Overige vorderingen (Ref 1.3.1)*

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

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

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

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

### **Vorderingen (Ref 1.4)**

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

#### *Huurdebiteuren (Ref 1.4.1)*

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

### **Liquide middelen (Ref 1.5)**

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

### **Voorzieningen (Ref 2.2)**

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

#### *Voorziening latente belastingverplichtingen (Ref 2.2.1)*

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

#### *Overige voorzieningen (Ref 2.2.2)*

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

### **Langlopende schulden (Ref 2.3)**

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

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

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

### **Kortlopende schulden (Ref 2.4)**

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



## VI. GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

### Algemeen

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

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

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

#### **Huuropbrengsten (Ref 3.1.1)**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van 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 serviceabonnementen, als ook contributies voor lidmaatschap van de vereniging.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VII. GRONDSLAGEN VOOR HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

## VIII. TOELICHTING OP DE BALANS

### 1.1 Vastgoedbeleggingen

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	339.308	299.619
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.453	13.225
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.835	7.061
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	44
Totaal vastgoedbeleggingen	363.596	319.949

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

	DAEB in exploitatie		Niet-DAEB in exploitatie		Onroerende zaken VOV	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	299.619	284.591	13.225	12.192	7.061	6.794
Stelselwijziging (cumulatief)	0	0	0	0	0	0
Herrekenende boekwaarde	299.619	284.591	13.225	12.192	7.061	6.794
<i>Mutaties:</i>						
Overboeking opgeleverde projecten vanuit vastgoed in ontwikkeling	0	3.734	0	0	0	0
Investerings	911	340	4	5	0	0
Toevoeging in DAEB, verkoop uit VOV	0	0	0	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde	38.777	10.954	2.224	1.028	1.774	624
Verkoop uit VOV	0	0	0	0	0	-357
Verkoop uit VOV, toevoeging naar DAEB	0	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	39.689	15.028	2.228	1.033	1.774	267
Boekwaarde 31 december	339.308	299.619	15.453	13.225	8.835	7.061
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	266.105	227.530	12.908	10.684	8.071	6.240

### Marktwaarde

De vastgoedbeleggingen (DAEB en niet-DAEB) worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt bepaald op basis van de herziene versie van het 'Handboek Marktwaardering 2021' welke is gepubliceerd door het Ministerie van BZK op 20 december 2021.

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

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

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

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

Er zijn geen contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoed bestemd voor exploitatie van toepassing.

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

Inflatie-rekenen	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	1,30%	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Woongelegenheden	6,50%	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	988,07	<b>977,50</b>	977,50	977,50	977,50	977,50	977,50
	Instandhoudingsonderhoud MGW	820,47	<b>854,77</b>	854,77	854,77	854,77	854,77	854,77
	Instandhoudingsonderhoud Studenteneenheid	XX	<b>389,17</b>	389,17	389,17	389,17	389,17	389,17
	Beheerkosten EGW	458,00	<b>467,00</b>	467,00	467,00	467,00	467,00	467,00
	Beheerkosten MGW	450,00	<b>459,00</b>	459,00	459,00	459,00	459,00	459,00
	Beheerkosten Studenteneenheid	XX	<b>432,00</b>	432,00	432,00	432,00	432,00	432,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0970%	<b>0,0920%</b>	0,0920%	0,0920%	0,0920%	0,0920%	0,0920%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke Ist (% van WOZ)	0,0800%	<b>0,0700%</b>	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Verhuurderheffing	0,562%	<b>0,526%</b>	0,332%	0,332%	0,332%	0,332%	0,332%
	Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	1,00%	<b>1,00%</b>	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%
	Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	0,00%	<b>0,00%</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Huurderiving	1,00%	<b>1,00%</b>	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploteren	5,90%	<b>5,76%</b>	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%
	Mutatiekans uitponden	5,20%	<b>5,87%</b>	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%
	Juridische splitsingskosten	544,00	<b>555,00</b>	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00
	Technische splitsingskosten	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	<b>3</b>	3	3	3	3	3	
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,30%	<b>1,20%</b>	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	
Overdrachtskosten	3,00%	<b>9,00%</b>	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	
Disconteringsvoet EGW	6,32%	<b>6,08%</b>	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%	
Disconteringsvoet MGW	6,32%	<b>6,32%</b>	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	
Disconteringsvoet Studenteneenheid	XX	<b>6,20%</b>	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	
Maatschappelijk	Instandhoudingsonderhoud m2	7,00	<b>7,30</b>	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30
	Mutatie onderhoud m2	11,80	<b>12,20</b>	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
	Achterstallig onderhoud	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	5	<b>1</b>	1	1	1	1	1
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	<b>14,00%</b>	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	2,00%	<b>2,00%</b>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,3280%	<b>0,3660%</b>	0,3660%	0,3660%	0,3660%	0,3660%	0,3660%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke Ist (% van WOZ)	0,1200%	<b>0,1200%</b>	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
	Overdrachtskosten	7,00%	<b>9,00%</b>	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Disconteringsvoet	8,97%	<b>8,72%</b>	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%
Parkeren	Instandhoudingsonderhoud Garagebox	179,00	<b>187,00</b>	187,00	187,00	187,00	187,00	187,00
	Beheerskosten Garagebox	39,00	<b>40,00</b>	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
	Belastingen en verzekeringen %	0,0000%	<b>0,2200%</b>	0,2200%	0,2200%	0,2200%	0,2200%	0,2200%
	Juridische splitsingskosten	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0
	Verkoopkosten	0	<b>555</b>	555	555	555	555	555
	Mutatieleegstand (In maanden)	0	<b>6</b>	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	0,00%	<b>9,00%</b>	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Mutatiekans doorexploteren	7,42%	<b>5,76%</b>	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%
Mutatiekans uitponden	7,42%	<b>5,76%</b>	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	
Disconteringsvoet Garagebox	3,34%	<b>6,35%</b>	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	

## Verloop marktwaarde

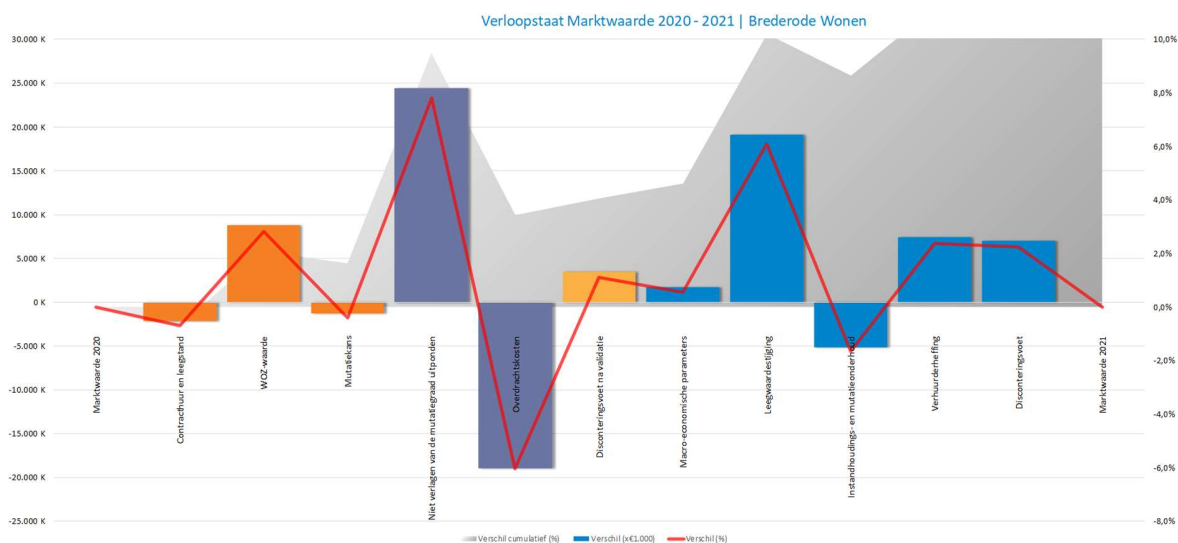
De toename van de marktwaarde over 2021 met 13,4 % is als volgt weer te geven:

### Verloopstaat Marktwaarde 2020 - 2021 | Brederode Wonen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Toelichting
<b>Marktwaarde 2020</b>	<b>299.619</b>	<b>13.225</b>	<b>312.844</b>	
<b>Mutatie vastgoedgegevens</b>				
<b>Oppervlakte, type en overige basisgegevens</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	
Contractuur en leegstand	-2.363	170	-2.192	De gemiddelde contractuur van woningen is gedaald van 591,54 naar 589,64 (-0,32%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 16 naar 12.
Maximale huur	-110	0	-110	De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 884,97 naar 889,54 (+0,52%).
WOZ-waarde	8.512	302	8.814	De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 285.005 naar 299.415 (+5,06%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-112	0	-112	
Mutatiekans	-1.561	263	-1.298	De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gedaald van 5,9% naar 5,77% (-0,13 procentpunt).
Complexdefinitie en verkooprestricties	156	5	162	Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, is gedaald van 594 naar 566.
<b>Subtotaal mutatie vastgoedgegevens</b>	<b>4.509</b>	<b>741</b>	<b>5.250</b>	
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>				
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	23.343	1.057	24.400	In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitponds scenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario.
Overdrachtskosten	-18.131	-777	-18.908	In het handboek 2021 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 9%.
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b>	<b>5.213</b>	<b>280</b>	<b>5.493</b>	
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>				
Markthuur na validatie	-1.495	0	-1.495	De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 1.146,80 naar 1.070,83 (-6,62%).
Disconteringsvoet na validatie	3.347	129	3.476	De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 5,93% naar 5,78% (-0,15 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,49% naar 6,39% (-0,1 procentpunt).
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>	<b>1.852</b>	<b>129</b>	<b>1.981</b>	
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>				
Macro-economische parameters	1.651	53	1.704	De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Per saldo een positief effect op de marktwaarde.
Liberalisatiegrens	-1.144	0	-1.144	Door de gestegen liberalisatiegrens zijn meer woningen verhuurderheffingsplichtig.
Reguliere huurstijging	-485	0	-485	In het handboek van 2021 wordt ten opzichte van 2020 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woonegelegenheden ingerekend.
Huurbeklemming	0	0	0	
Markthuur	44	0	44	De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 1.070,83 naar 1.067,48 (-0,31%).
Leegwaardestijging	18.288	799	19.087	De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 6,5% naar 9,35% (+2,85 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,15% naar 2,34% (+0,19 procentpunt).
Splitsings- en verkoopkosten	237	9	246	De verkoopkosten van woningen zijn gedaald van 1,3% naar 1,2% van de leegwaarde.
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.033	-103	-5.135	Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is De beheerkosten zijn, conform handboek, 9 euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
Beheerkosten	-158	-4	-162	Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
Belastingen en verzekeringen	573	21	594	Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgescreven) percentages.
Verhuurderheffing	7.404	6	7.410	De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,39% naar 6,21% (-0,18 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 5,78% naar 5,6% (-0,18 procentpunt).
Disconteringsvoet	6.737	292	7.029	De gemiddelde exit yield uitponden van parkeergelegenheden is gestegen van 4,77% naar 4,84% (+0,08 procentpunt). De gemiddelde exit yield doorexploiteren van parkeergelegenheden is gestegen van 7,33% naar 7,48% (+0,14 procentpunt).
Exit yield	0	4	4	
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>	<b>28.115</b>	<b>1.078</b>	<b>29.193</b>	
<b>Marktwaarde 2021</b>	<b>339.308</b>	<b>15.453</b>	<b>354.761</b>	De gemiddelde marktwaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van 196.635 naar 223.159 (+13,49%).
<b>Percentage marktwaarde 2021 t.o.v. 2020</b>	<b>113,25%</b>	<b>116,85%</b>	<b>113,40%</b>	



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



De belangrijkste effecten van de mutatie in de marktwaarde zijn:

Aanvangssituatie marktwaarde per 1 januari 2021: € 312,8 miljoen

- Mutatie vastgoedgegevens		
daling gemiddelde contractuur en aantal leegstaande woningen per 31-12-2021	€	-2,2
stijging WOZ-waarde (en hiermee samenhangende leegwaarde en verkopen)	€	8,8
daling mutatiekans	€	-1,3
complexdefinitie en verkooprestricties	€	0,2
oppervlakte, type en overige basisgegevens	€	-0,2
	€	<u>5,3</u>
- Methodische wijzigingen handboek en software		
niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	€	24,4
verhoging overdrachtskosten	€	-18,9
	€	<u>5,5</u>
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek		
markthuur na validatie	€	-1,5
disconteringsvoet na validatie	€	3,5
	€	<u>2,0</u>
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen		
macro-economische parameters	€	1,7
leegwaardestijging	€	19,1
instandhoudings- en mutatieonderhoud	€	-5,1
verhuurderheffing	€	7,4
disconteringsvoet	€	7,0
liberalisatiegrens, regulier huurstijging, belastingen en verzekeringen	€	-0,9
	€	<u>29,2</u>

Marktwaarde per 31 december 2021: € 354,8 miljoen

## Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

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

verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

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

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde	x € 1.000	
	Marktwaarde DAEB	Marktwaarde niet-DAEB
	339.308	15.453
<i>Afwijking mutatiegraad</i>		
1 % toename	+16.693	+708
1 % afname	-7.610	-64
<i>Afwijking discontovoet</i>		
0,5 % toename	-17.751	-720
0,5 % afname	+23.565	+807

## Beleidswaarde

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

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

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

Enkele belangrijke uitgangspunten van de marktwaarde en de beleidswaarde worden hierna schematisch weergegeven:

	Gemiddelde mutatiekans	Gemiddelde disconteringsvoet	Gemiddeld onderhoud per woning	Gemiddeld beheer per woning	Gemiddelde huur per woning
Marktwaarde	5,86%	6,20%	€ 915,88	€ 982,21	€ 592,02
Beleidswaarde	5,77%	5,60%	€ 2.614,00	€ 626,00	€ 662,82

De onzekerheden verbonden aan de beleidswaarde betreffen de schattingen van de onderhouds- en de beheernorm.

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

Beleidswaarde 2020 - 2021   Brederode Wonen				Toelichting
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	
Beleidswaarde 2020	88.028	10.273	98.300	
Af: Beleidswaarde 2020 niet-woningen	-394	-979	-1.373	
<b>Beleidswaarde 2020 woningen</b>	<b>87.633</b>	<b>9.294</b>	<b>96.927</b>	
<b>Mutatie vastgoedgegevens woningen</b>				
Contractuur en leegstand	-794	149	-646	De gemiddelde contractuur van woningen is gedaald van 591,54 naar 589,64 (-0,32%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 16 naar 12.
Maximale huur	-32	0	-32	De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 884,97 naar 889,54 (+0,52%).
WOZ-waarde	-1.645	0	-1.645	De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 285.005 naar 299.415 (+5,06%). Door de stijging van de WOZ-waarde stijgt ook de grondslag voor de verhuurderheffing.
Mutatiekans doorexpluiten	-134	0	-135	De gemiddelde mutatiekans doorexpluiten van woningen is gedaald van 5,9% naar 5,77% (-0,13 procentpunt).
Overige vastgoed- en contractgegevens	4	0	4	
<b>Subtotaal mutatie vastgoedgegevens</b>	<b>-2.601</b>	<b>148</b>	<b>-2.453</b>	
<b>Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde</b>				
Macro-economische parameters	3.029	129	3.158	De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect op de beleidswaarde.
Liberalisatiegrens	-259	0	-259	De liberalisatiegrens is gestegen van 737,14 naar 752,33 euro. Hierdoor zijn meer eenheden verhuurderheffingsplichtig en worden DAEB woningen minder snel afgetopt. Per saldo een negatief effect.
Verhuurderheffing	21.514	2	21.516	Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.
WOZ-waarde ontwikkeling	-2.865	-2	-2.867	De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 6,5% naar 9,35% (+2,85 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,15% naar 2,34% (+0,19 procentpunt). Dit leidt tot een gewijzigde verhuurderheffing.
Disconteringsvoet	7.832	866	8.699	De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gedaald van 5,93% naar 5,6% (-0,33 procentpunt).
<b>Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde</b>	<b>29.252</b>	<b>995</b>	<b>30.246</b>	
<b>Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde</b>				
Aanpassing streefhuurbeleid	6.640	-1.869	4.771	De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van 648,26 naar 662,82 (+2,24%).
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-9.591	-253	-9.845	De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van 2.430,00 naar 2.614,00 (+7,57%).
Aanpassing beheerkosten	6.350	168	6.518	De gemiddelde beheernorm van woningen is gedaald van 749,00 naar 626,00 (-16,42%).
<b>Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde</b>	<b>3.400</b>	<b>-1.955</b>	<b>1.445</b>	
<b>Beleidswaarde 2021 woningen</b>	<b>117.683</b>	<b>8.482</b>	<b>126.165</b>	
<b>Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen</b>	<b>30.050</b>	<b>-812</b>	<b>29.238</b>	
Bij: Beleidswaarde 2021 Niet-woningen	259	1.017	1.277	
<b>Beleidswaarde 2021</b>	<b>117.943</b>	<b>9.499</b>	<b>127.442</b>	De gemiddelde beleidswaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van 61.191 naar 79.650 (+30,16%).
<b>Subtotaal mutatie in beleidswaarde</b>	<b>29.915</b>	<b>-774</b>	<b>29.141</b>	
<b>Percentage beleidswaarde 2021 t.o.v. 2020</b>	<b>133,98%</b>	<b>92,47%</b>	<b>129,65%</b>	

De belangrijkste effecten van de mutatie in de beleidswaarde zijn (in miljoenen euro's):

Aanvangssituatie beleidswaarde per 1 januari 2021:	€	98,3	
Af beleidswaarde 2020 niet-woningen	€	<u>-1,4</u>	€ 96,9
-Mutatie vastgoedgegevens woningen			
Daling gemiddelde contractuur en aantal leegstaande woningen per 31-12-2021	€	-0,6	
Stijging WOZ-waarde	€	-1,6	
Daling mutatiekans	€	<u>-0,1</u>	
	€		-2,5
-Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	€	3,2	
Liberalisatiegrens	€	-0,3	
Verhuurderheffing	€	21,5	
WOZ-waarde ontwikkeling	€	-2,9	
Disconteringsvoet	€	<u>8,7</u>	
	€		30,2
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde			
Aanpassing streefhuurbeleid	€	4,8	
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	€	-9,8	
Aanpassing beheerkosten	€	<u>6,5</u>	
	€		1,4
Subtotaal mutaties beleidswaarde woningen			€ 29,2
Bij beleidswaarde 2021 niet-woningen			€ <u>1,3</u>
Beleidswaarde per 31 december 2021			€ <u><u>127,4</u></u>

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde	x € 1.000	x € 1.000
	Beleidswaarde DAEB	Beleidswaarde niet-DAEB
	117.943	9.499
Afwijking mutatiegraad		
1 % toename	+1.681	-38
1 % afname	-681	17
Afwijking discontovoet		
0,5 % toename	-12.330	-971
0,5 % afname	+15.037	+1.257
Afwijking instandhoudingsonderhoud		
€ 100 toename per verhuureenheid	-5.213	-138
€ 100 afname per verhuureenheid	+5.213	+138
Afwijking beheerkosten		
€ 100 toename per verhuureenheid	-5.163	-136
€ 100 afname per verhuureenheid	+5.163	+136
Streefhuur		
€ 25 toename per verhuureenheid	5.367	193
€ 25 afname per verhuureenheid	-8.136	-209

#### Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	339.308	15.453	354.761
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-36.387	-3.164	-39.551
Betaalbaarheid (huren)	-141.310	-2.241	-143.551
Kwaliteit (onderhoud)	-58.487	-1.309	-59.796
Beheer (beheerkosten)	14.819	760	15.579
subtotaal	<u>-221.365</u>	<u>-5.954</u>	<u>-227.319</u>
<b>Beleidswaarde</b>	<u>117.943</u>	<u>9.499</u>	<u>127.442</u>

Per 31 december 2021 bedraagt het eigen vermogen € 310 miljoen. Hiervan is € 287 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 23 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.

Circa 93% van het totale eigen vermogen is niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

## 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 2021 de restschuld € 460.000.

De overige financieringen zijn onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangegaan. Deze financieringen hebben per 31 december 2021 een restschuld van totaal € 43.456.000 (hierop rust een obligo, zie bij: Niet uit de balans blijkende verplichtingen).

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

## Verzekering

Het vastgoed in exploitatie is op indexbasis verzekerd tegen brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarden was in 2021.

## WOZ waarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedroeg volgens de WOZ grondslag met de peildatum 01-01-2021 circa € 516 miljoen.

### 1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Betreft per einde 2021 in totaal 21 (eind 2020: ook 21) woningen. Al deze woningen zijn verkocht gebaseerd op het 'Verkoop onder Voorwaarden' principe waarbij sprake is van een verleende korting van 25% op de marktwaarde. Eén woning is in 2015 volgens een nieuw contract met een korting verkocht. Bij dit contract is de korting van 25%, onder aftrek van ééntiende deel oninbaar, als vordering opgenomen onder Financiële Vaste Activa. Er zijn in 2021 geen mutaties geweest.

### 1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	44	73
Investeringen	3	4.569
Overboeking investeringen	0	-3.734
Overboeking naar onderhoud	-44	0
Overboeking naar voorziening onrendabel	-3	-864
Boekwaarde 31 december	0	44

## 1.2 Materiële vaste activa

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

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.217	1.115
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-688	-633
Boekwaarde 1 januari	529	482
Mutaties:		
Investeringen	48	102
Afschrijvingen	-59	-55
Totaal mutaties	-11	47
Saldo 31 december:		
Aanschafwaarde	1.265	1.217
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-746	-688
Boekwaarde 31 december	518	529

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

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

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

1.3 Financiële vaste activa	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.1 Overige vorderingen	61	61
1.3.2 Latente belastingvordering	254	0
Totaal overige vorderingen	315	61

1.3.1 Overige vorderingen	2021	2020
	€ 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

<b>1.3.2 Latente belastingvordering</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar	254	0
Boekwaarde 31 december	254	0

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

Een overzicht van de afzonderlijke posities is hieronder nader weergegeven:

Latente belastingposities	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.2 Latente belastingvorderingen	295	0
2.2.1 Latente belastingverplichtingen	41	35
Totaal	254	35

In 2021 zijn de latenties per saldo een belastingvordering en in 2020 waren de latenties uitsluitend een belastingverplichting, beiden zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

### 1.3.2 Latente belastingvorderingen

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

- a. Niet-aftekbare rente (artikel 15b Wet Vpb 1969)  
Deze rente is fiscaal niet aftrekbaar en kan in beginsel onbeperkt in de tijd vooruit worden gewenteld. Uit de fiscale meerjarenprognose blijkt dat deze niet-aftekbare rente in de toekomst in aftrek kan worden gebracht. Hierdoor is sprake van een tijdelijk verschil op de effectieve belastingdruk van contant € 198.209.
- b. Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia  
Met de Belastingdienst zijn afspraken gemaakt over de fiscale aspecten van de ondersteuning van Stichting Vestia. Het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde van contant € 97.223 wordt in twee delen ten laste van het fiscale resultaat over 2021 en 2022 gebracht.

De specificatie van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar	295	0
Boekwaarde 31 december	295	0

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>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Niet-aftekbare rente	198	0	198	0
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	97	0	97	0
Subtotaal belastingvorderingen	295	0	295	0



De nominale waarde van de belastingvordering ad € 295.000 bedraagt € 302.000. De contante waarde wordt berekend met een disconteringsvoet die gelijk is aan het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille per 31 december 2021 (dit is 2,67 %), verminderd met 25% (netto rente). Deze disconteringsvoet bedraagt 2,00 %. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 5 jaar.

### 2.2.1 Latente belastingverplichtingen

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

- a. De passieve latentie voor het waarderingsverschil van vastgoed in exploitatie tussen de marktwaarde voor € 354.761.000 en de fiscale boekwaarde ad € 282.491.000 bedraagt € 72.270.000 à 25,8 % vennootschapsbelasting ofwel € 18.645.660. Dit waarderingsverschil is niet opgenomen aangezien deze een zeer lange looptijd heeft en contant gemaakt naar nihil tendeert.
- b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie  
De afwijkende cumulatieve afschrijvingstermijnen/-bedragen ad € 120.900 leiden tot een passieve belastinglatentie van contant € 29.403.
- c. Afschrijvingen op overige activa ten dienste van de exploitatie  
Op een aantal kantoorinvesteringen wordt fiscaal een lagere afschrijving toegepast voor totaal € 48.382, die leidt tot een passieve belastinglatentie van contant € 11.675.

De specificatie van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	-35	-25
Mutaties in het boekjaar	-6	-10
Boekwaarde 31 december	-41	-35

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	
	2021	2020	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	-29	-28	7	-4
Afschrijvingen op OG in exploitatie	-12	-7	-13	-11
Totaal belastingverplichtingen	-41	-35	-6	-15

De nominale waarde van de belastingverplichting ad € 41.000 bedraagt € 42.000. De gehanteerde netto-disconteringsvoet over 2021 bedraagt 2,00%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2021:

	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25%
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	121	0	-121	-29
Overige MVA ten dienste van de exploitatie	142	94	-48	-12
Niet-aftrekbare rente	0	815	815	198
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	384	384	97
	263	1.293	1.030	254

#### 1.4 Vorderingen

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
1.4.1 Huurdebiteuren	20	22
1.4.2 Overige vorderingen	9	14
1.4.3 Overlopende activa	8	8
Totaal vorderingen	37	44

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2021	2020	2021	2020
<b>1.4.1 Huurdebiteuren</b>			€ 1.000	€ 1.000
Huidige huurders per periode:				
Minder dan 1 maand	26	52	11	19
1 maand tot < 2 maanden	6	6	4	5
2 maanden tot < 3 maanden	1	2	0	3
3 maanden tot < 4 maanden	5	0	2	0
4 maanden tot < 5 maanden	4	1	1	3
5 maanden tot < 6 maanden	1	0	1	0
6 maanden of langer	6	0	8	0
Subtotaal	49	61	27	30
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-7	-8
Totaal huurdebiteuren			20	22

Per 31 december 2021 bedraagt de huurachterstand € 27.440. Dit is 0,24 % van de bruto jaarhuur over 2021 (2020: € 30.046 resp. 0,27 %).

Het aantal huurders met een betalingsachterstand per 31 december 2021 is 49 (2020: 61). Een verdeling naar tijdsduur is bovenstaand weergegeven.

1.4.2 Overige vorderingen	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vorderingen	9	14

<b>1.4.3 Overlopende activa</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overige vooruitbetaalde posten	€ 1.000 8	€ 1.000 8

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

### **1.5 Liquide middelen**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Direct opvraagbaar:</i>		
Kas	2	0
Rekening-courant en spaarrekeningen banken	713	2.656
Totaal liquide middelen	715	2.656

Er is een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten voor maximaal € 800.000. Eind 2021 was het niet nodig hiervan gebruik te maken. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

## 2.1 Eigen vermogen

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	267.498	254.233
Mutaties in het boekjaar	42.561	13.265
Boekwaarde 31 december	310.060	267.498
<i>Specificatie boekwaarde 31 december:</i>		
2.1.1 Overige reserve	22.975	23.044
2.1.2 Herwaarderingsreserve	287.085	244.454
Totaal eigen vermogen	310.060	267.498

2.1.1 Overige reserve	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	23.044	21.666
Jaarresultaat	42.561	13.265
Afname ten gunste van Herwaarderingsreserve	-42.630	-11.887
Boekwaarde 31 december Overige reserve	22.975	23.044

### Bestemming van het resultaat 2021

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

2.1.2 Herwaarderingsreserve	DAEB in exploitatie	Niet-DAEB in exploitatie	Verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari 2020	216.939	9.656	5.973	232.567
Mutatie herwaardering/verkoop	10.591	1.028	268	11.887
Boekwaarde 31 december 2020	227.530	10.684	6.240	244.454
Boekwaarde 1 januari 2021	227.530	10.684	6.240	244.454
Mutatie/realisatie door verkoop	0	0	0	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar	38.575	2.224	1.831	42.630
Boekwaarde 31 december 2021	266.105	12.908	8.071	287.085

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

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	35
2.2.2 Overige voorzieningen	1	6
Totaal voorzieningen	1	41

Voor de toelichting op 2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar 1.3.2 Latente belastingvordering.

<b>2.2.2 Overige voorzieningen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Voorziening loopbaanontwikkeling:	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari	6	8
Onttrekkingen	-5	-2
Totaal voorziening loopbaanontwikkeling	1	6

### 2.3 Langlopende schulden

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
2.3.1 Leningen overheid	224	241
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	39.567	43.181
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.835	7.061
2.3.4 Overige schulden	751	0
Totaal langlopende schulden	49.378	50.483

<b>2.3.1/2 Overheid / kredietinstellingen</b>	<b>Stand per 31-12-2021</b>	<b>Aflossingsverplichting 2022</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 1 jaar</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	224	17	207	148
Schulden/leningen kredietinstellingen	39.567	4.108	35.459	32.897
Totaal schulden/leningen	39.791	4.125	35.666	33.045

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

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

	<b>Aflosbaar over 2 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 3 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 4 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 5 jaar</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	18	19	20	20
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.692	1.750	1.593	1.641
Totaal schulden/leningen	1.710	1.769	1.613	1.661

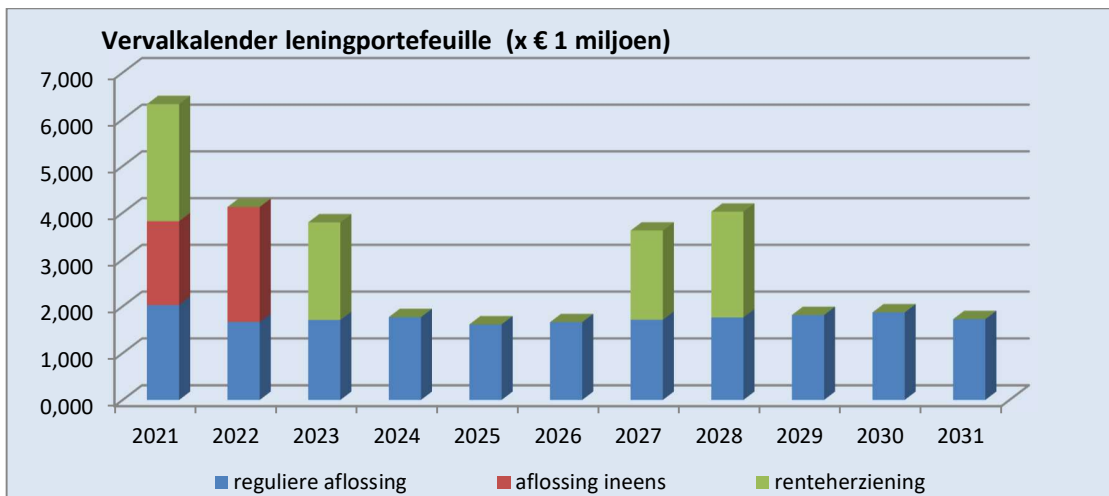
	<b>2021</b>				<b>2020</b>	
	<b>Looptijd &lt; 5 jaar</b>	<b>Looptijd &gt; 5 jaar</b>	<b>Totaal</b>	<b>Rentevoet</b>	<b>Totaal</b>	<b>Rentevoet</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	%	€ 1.000	%
Leningen overheid	94	148	242	3,01	258	3,01
Leningen kredietinstellingen	10.784	32.897	43.681	2,67	46.982	2,87
Totaal leningen inclusief aflossingsverplichtingen	10.878	33.045	43.923	2,67	47.240	2,87

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

De mutaties in 2021 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari 2021, totale schuld	241	43.181	43.422
Nieuwe leningen, aangegaan in 2021	0	495	495
Aflossingsverplichting vervallend binnen 1 jaar	-17	-4.108	-4.125
Stand per 31 december 2021	224	39.567	39.791

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 2021 € 4.125.000 (2020: € 3.818.000). Onder de langlopende schulden komen geen achtergestelde schulden voor. De duration van de leningportefeuille bedraagt 12,7 jaar. Van de leningen overheid en leningen kredietinstellingen is voor een schuldrestant per ultimo 2021 van € 43.456.418 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borging verkregen.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2021 exclusief opgelopen rente op basis van de 6-maands Euribor-renteswapcurve bedraagt € 48.271.000. Indien de marktwaarde van de leningen exclusief opgelopen rente wordt berekend op basis van OIS-Ester verhoogd met 8,5 basispunten wordt deze € 48.643.000.

### 2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

Deze post heeft per eind 2021 betrekking op de terugkoopverplichting van 21 onder voorwaarde verkochte woningen (2020: 21 woningen). Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	7.061	6.794
Herwaardering via resultaat	1.774	267
Stand per 31 december	8.835	7.061

### 2.3.4 Overige schulden

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (4,860%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 494.793 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	0	-
Mutatie agio lening Vestia	751	-
Stand per 31 december	751	-

### 2.4 Kortlopende schulden

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	4.125	3.818
2.4.2 Schulden aan leveranciers	360	360
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	483	291
2.4.4 Overige schulden	274	136
2.4.5 Overlopende passiva	501	612
Totaal kortlopende schulden	5.742	5.217

2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	4.125	3.818

<b>2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Loonbelasting en sociale lasten	23	24
Omzetbelasting	116	62
Vennootschapsbelasting	344	205
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	483	291

<b>2.4.4 Overige schulden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Nog te verrekenen leveringen en diensten	37	21
Afdracht bedrijfspensioenfonds	15	15
Advieskosten	0	5
Accountantskosten	19	18
Diverse posten	203	77
Totaal overige schulden	274	136

<b>2.4.5 Overlopende passiva</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente	414	540
Vooruitontvangen huren	87	72
Totaal overige schulden	501	612

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### **Voorwaardelijke verplichtingen**

#### Obligo WSW

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.

Met ingang van 1 juli 2021 bestaat het obligo vanwege de nieuwe richtlijn van het WSW uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25 % netto van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

De maximale omvang van het gecommiteerd obligo is vastgesteld op 2,6 % van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

De beschikbaarheid hiervan stellen deelnemers zeker door middel van de obligolening. De hoogte van de obligolening van Brederode bedraagt € 1.206.000. Deze lening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van het WSW en is een lening met een variabele hoofdsom.

De lening 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

Op grond van informatie uit de Leidraad economische parameters (Aw en WSW) van juli 2021 is de verwachting dat er in de komende vijf prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de dPi en ook niet als voorwaardelijke verplichting.



## **Financiële instrumenten**

### Kredietrisico

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

### Liquiditeitsrisico

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

### Valutarisico

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

### Renterisico

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

## IX. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### 3.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

<b>3.1.1 Huuropbrengsten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	10.726	10.494
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	444	431
Onzelfstandige overige woongelegenheden DAEB	26	25
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	41	40
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	55	54
	11.292	11.044
Af: huurderiving wegens leegstand	-80	-80
Totaal huuropbrengsten	11.212	10.964

De huur vóór huurderiving is met € 248.000 toegenomen als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens huurverhoging per 1 juli 2021 tot een bedrag van € 10.000. Voor het verslagjaar 2021 was er geen verhoging (2020: 2,56 %) voor woningen DAEB en 2,40 % (2020: 3,00 %) voor woningen niet-DAEB;
- verhoging van de huren wegens mutaties en na-effecten woningverbeteringen voor € 238.000.

<b>3.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	276	269

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

<b>3.1.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Uitgaven voor energie, tuinonderhoud en schoonmaak	276	269

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

<b>3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	705	671

<b>3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	502	479
Planmatig onderhoud	2.992	3.478
Toegerekende organisatiekosten	385	374
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	3.879	4.331

<b>3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Verhuurderheffing	1.607	1.849
Belastingen en lokale heffingen exploitatie bezit	695	680
Verzekeringen exploitatie bezit	46	43
Overige directe exploitatiekosten	35	17
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.384	2.589

Jaarlijks wordt de verhuurderheffing geheven. De afdracht over 2021 is gebaseerd op een heffingspercentage van 0,526 % (2020: 0,562 %) over de WOZ-waarde van € 377.824.000 (2020: € 353.317.000) van de DAEB wooneenheden. Op de heffing over 2021 is een bedrag ad € 380.000 wegens RVV (Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw) in mindering gebracht.

### 3.2 Verkoop vastgoedportefeuille

<b>3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
3.2.1 Opbrengst verkoop één teruggekochte VOV woning	0	536
3.2.1 Ontvangst uit een anti-speculatiebeding	0	8
3.2.1 Kostprijs aankoop één VOV woning	0	-405
3.2.1 Winst uit verkoop één teruggekochte VOV woning	0	139
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	-5
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-5	134

Er zijn in 2021 (en 2020) geen woningen verkocht uit DAEB vastgoed in exploitatie en eveneens niet uit niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

### 3.3 Waardeverandering vastgoedportefeuille

<b>3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	-77	-101
Dotatie aan voorziening onrendabele investering (nieuwbouwproject)	-3	-2
	-80	-103

<b>3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	38.777	10.954
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.224	1.028
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.002	11.982

<b>3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.774	624
Waardeverandering terugkoopverplichtingen vastgoed VOV	-1.774	-624
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	0	0

### 3.4 Overige activiteiten

3.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Dienstverlening aan derden	3	3
Vergoeding serviceabonnementen (inzake klein onderhoud)	86	73
Contributies leden	19	17
Overige opbrengsten	4	8
Totaal opbrengsten overige activiteiten	112	101

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

3.4.2 Kosten overige activiteiten	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten uit hoofde van serviceabonnementen	84	95
Toegerekende organisatiekosten	21	19
Totaal kosten overige activiteiten	104	114

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

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
a. Lonen en salarissen	832	764
b. Sociale lasten	157	155
c. Pensioenlasten	110	126
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.099	1.045

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

	2021	2020
	Fte	Fte
Exploitatie vastgoedportefeuille	7,9	7,9
Nieuwbouw	0,5	0,7
Verkoop uit vastgoedportefeuille	0,0	0,0
Overige activiteiten	0,2	0,1
Leefbaarheid	0,4	0,5
Overhead/algemeen	3,2	2,7
Totaal	12,3	12,0

#### 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/premiektorting.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt 118,8 % ultimo 2021 (31-12-2020: 103,1%). De vereiste dekkingsgraad is 126,6 %. 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

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	6	11
Obligoheffing	29	0
Volkshuisvestelijke bijdrage	769	0
Personeelskosten	283	261
Bestuurs- en toezichtkosten	53	54
Huisvestingskosten	12	10
Algemene kosten	137	115
Totaal overige organisatiekosten	1.289	451

### 3.7 Leefbaarheid

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten leefbaarheid	23	24
Toegerekende organisatiekosten	54	58
	77	82

### 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:

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Advieskosten betreffend boekjaar	3	0
Jaarrekeningcontrole en overige assurance betreffend boekjaar	63	61
Jaarrekeningcontrole en overige assurance vorig boekjaar	11	1
Totaal	77	62

### 3.8 Financiële baten en lasten

3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Rente op rekening-courant banken	0	4

3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Rente leningen overheid	8	8
Rente leningen kredietinstellingen	972	1.336
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	980	1.344

### 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 2017 definitief geregeld (conform de aangifte).

3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Mutatie belastinglatenties	290	-15
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-420	-433
Acute vennootschapsbelasting voorgaande Jaren	-133	213
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsvoering	-263	-235

De belastbare winst over 2021 bedraagt € 1.778.421. Hierover is € 420.105 vennootschapsbelasting verschuldigd. Er zijn geen compensabele verliezen.

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

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

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	42.823	13.500
<i>Correctie in verband met:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-41.002	-11.982
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	3	2
Fiscaal lager verkoopresultaat	0	-36
Fiscale afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	33	14
Fiscaal hoger onderhoud	-430	5
Fiscaal hogere kosten	-20	-33
Fiscale activering rente op projecten in ontwikkeling	0	16
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	-12	327
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-3	-16
Gemengde kosten	5	5
Correctie loopbaanvoorziening	-5	0
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	384	0
Overige kleine posten	2	0
Belastbaar bedrag	1.778	1.802

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15 % over de eerste schijf van € 245.000 en over het meerdere boven € 245.000 is het tarief 25 %.

Over 2021 bedraagt het resultaat voor belastingen € 43.022.000 (2020: € 13.500.000) en de vennootschapsbelasting over 2021 is € 123.000 (2020: € 235.000).

Het effectieve belastingtarief over 2021, ofwel het belastingbedrag in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het resultaat voor belastingen, bedraagt 0,29 % (2020: 1,74 %).

## 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

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
Liquide middelen op 1 januari	2.656	2.084
Mutatie volgend uit:		
- operationele activiteiten	2.295	1.316
- (des)investeringsactiviteiten	-913	-4.043
- financieringsactiviteiten	-3.323	3.299
Liquide middelen op 31 december	715	2.656

Alle aanwezige geldmiddelen zijn vrij beschikbaar.



## XI. OVERIGE TOELICHTINGEN

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

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

#### Bestuurder

De beloning van de bestuurder omvat het salaris inclusief vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, het werkgeversdeel pensioen, het werkgeversdeel VPL en de fiscale bijtelling van een auto van de zaak minus de eigen bijdrage van de auto van de zaak. De heer P.H. Vreke is tot en met 30 juni 2021 bestuurder geweest (in 2020 het gehele jaar in dienst) en met ingang van 1 juli 2021 is de heer J.W. Franken de nieuwe bestuurder van Brederode Wonen geworden.

Vanwege de grootte van de corporatie (Brederode Wonen valt met 1.645 verhuureenheden in de categorie van 1.501 tot 2.500 woningen) en het aantal inwoners van de grootste gemeente (Velsen > 68.000 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 op jaarbasis € 132.000 (over 2020 bedroeg het maximum € 127.000). De verdeling van de maximale WNT-bezoldiging over de periode 1 januari tot en met 30 juni 2021 is  $181/365 \times € 132.000$  ofwel € 65.458 en over de periode 1 juli tot en met 31 december 2021 is  $184/365 \times € 132.000$  ofwel € 66.542.

Hieronder volgt de weergave van het salaris en de secundaire arbeidsvoorwaarden over 2021 in relatie tot de bezoldigingsmaxima van de WNT.

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

	2021	2021	2020
Naam	J.W. Franken	P.H. Vreke	P.H. Vreke
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/7 – 31/12	1/1 – 30/06	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
	€	€	€
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	41.703	60.350	106.429
Beloningen betaalbaar op termijn	6.983	8.570	20.446
Subtotaal bezoldiging	48.686	68.920	126.875
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	66.542	65.458	127.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
<b>Bezoldiging</b>	48.686	68.920	126.875
Overschrijding	n.v.t.	€ 3.462 / optische overschrijding	n.v.t.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat in 2020 en over de periode 1 juli 2021 tot en met 31 december 2021 de maximale WNT norm niet wordt overschreden.

Echter over de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021 is bij de heer Vreke sprake van een optische overschrijding ad € 3.462. In het bedrag van € 68.920 is vakantiegeld begrepen dat betrekking heeft op de periode van mei 2020 tot en met december 2020. Op basis van het overzicht van de bezoldiging van de heer Vreke over de afgelopen jaren, is toerekening van het in 2021 betaalde vakantiegeld dat betrekking heeft op 2020 (en zo verder) mogelijk. Op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een optische overschrijding.

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

### **Uitkering wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionaris met of zonder dienstbetrekking**

	2021
Naam	P.H. Vreke
Functie bij beëindiging dienstverband	Directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021
<b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>	€
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2021	8.570
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Overschrijding	n.v.t.

### Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en voormalige leden van de Raad van Commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 35.800 (2020: € 34.400) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

		2021			2020	
		Periode	Beloning	WNT-max	Periode	beloning
Voorzitter	F.W. Mulder	1/1 - 31/12	€ 15.300	€ 19.800	1/1 - 31/12	€ 14.700
Lid	W. Aardenburg	1/1 - 30/06	5.125	6.546	1/1 - 31/12	9.850
Lid	M.A.C. Kwaak	1/1 - 31/12	10.250	13.200	1/1 - 31/12	9.850
Lid	M. van Rijn – van Zanten	1/7 - 31/12	5.125	6.654		-
Totaal			35.800			34.400

De maximale vergoeding die een lid van een Raad van een woningcorporatie wettelijk mag ontvangen, bedraagt volgens de WNT 10% van de maximale bezoldiging van de bestuurder ofwel € 13.200. Voor de voorzitter geldt als maximum 15% van de maximale bezoldiging van de bestuurder ofwel € 19.800.

De Raad van Commissarissen van Brederode Wonen volgt het advies van de beroepsregel van Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) om voor leden over 2021 een maximum toegestane vergoeding per jaar van € 10.250,- toe te passen en maximaal € 15.300,- per jaar voor de voorzitter.

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

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## XII. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen na balansdatum die van dusdanig belang zijn dat het niet toelichten hiervan de oordeelsvorming van de gebruiker kan beïnvloeden dienen te worden vermeld in het jaarverslag. Ten tijde van het vaststellen van de jaarstukken zijn er de volgende gebeurtenissen na balansdatum te melden:

### **Cyberaanval**

Op 27 maart 2022 werd bekend dat The Sourcing Company (hierna TSC) geraakt was door een cyberaanval. Het bleek te gaan om datadiefstal en encryptie van systemen bij in totaal 8 corporaties (waaronder Brederode Wonen) en 2 andere bedrijven, waarbij tevens losgeld is gevraagd. TSC is direct in actie gekomen. Op aangeven van hun verzekeraar is Northwave ingeschakeld om forensisch onderzoek uit te voeren (wat voldoet aan de standaard van verzekeraars), te helpen met het herstel van data en systemen en onderhandelingen te voeren met de daders. De bevindingen van Northwave zijn opgetekend in een forensisch rapport. Dit rapport is op 25 mei 2022 aan ons ter beschikking gesteld.

Belangrijkste conclusie:

Voor Brederode Wonen is de belangrijkste conclusie dat er géén bestanden van Brederode Wonen zijn gestolen en er zijn zelfs geen aanwijzingen dat bestanden van Brederode Wonen zijn ingezien of versleuteld. Het feit dat onze bestanden niet toegankelijk zijn geweest en back-ups terug moesten worden geplaatst, is een neveneffect van de cyber aanval. Dat heeft er wel toe geleid dat wij voor enkele maanden losgekoppeld zijn geweest van onze servers en daardoor operationeel niet optimaal hebben kunnen werken.

### **Oorlog Rusland – Oekraïne**

Bij het verschijnen van het jaarverslag is er oorlog in Oekraïne. De oorlog zorgt voor een vluchtelingenstroom. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond maakt zich klaar om tussen de 1800 a 2000 vluchtelingen op te vangen. De oorlog raakt meerdere strategische risico's zoals stijgende energieprijzen en stijgende bouw- en materiaalkosten. Wij verwachten dat dit gevolgen zal hebben voor onze bedrijfsvoering echter de impact is nog niet in te schatten. Vooralsnog sturen wij nog niet bij op onze ambities. Uiteraard monitoren we continu de ontwikkelingen en stemmen deze af met onze belanghouders.

## XIII. AFZONDERLIJKE OVERZICHTEN

### **Algemeen**

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelasten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Brederode Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld. Vanwege toepassing van het verlicht regime is geen gescheiden balans opgesteld.

### **Aard van de niet-DAEB activiteiten**

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

### **Grondslagen voor de splitsing**

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

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

## Winst- en verliesrekening over 2021 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.714	498
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	273	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-273	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-685	-20
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.846	-33
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.357	-27
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.825</b>	<b>418</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-80	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.777	2.224
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>38.698</b>	<b>2.224</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	109	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-101	-3
<b>Overige activiteiten</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.274</b>	<b>-15</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-77</b>	<b>0</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-980	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-980</b>	<b>-0</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>40.195</b>	<b>2.628</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-186	-76
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>40.009</b>	<b>2.552</b>

## Winst- en verliesrekening over 2021 DAEB

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.714	10.480
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	273	266
3.1.3 Lasten servicecontracten	-273	-266
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-685	-652
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.846	-4.298
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.357	-2.560
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.825</b>	<b>2.970</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-80	-103
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.777	10.954
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>38.698</b>	<b>10.851</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	109	98
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-101	-111
<b>Overige activiteiten</b>	<b>8</b>	<b>-13</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.274</b>	<b>-438</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-77</b>	<b>-82</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	4
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-980	-1.344
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-980</b>	<b>-1.340</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>40.195</b>	<b>11.948</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-186	-121
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>40.009</b>	<b>11.827</b>

## Winst- en verliesrekening over 2021 niet-DAEB

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	498	484
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	3	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-3	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-20	-19
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-33	-33
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27	-29
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>418</b>	<b>403</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	139
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	-5
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>0</b>	<b>134</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.224	1.028
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.224</b>	<b>1.028</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	3	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-3	-3
<b>Overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-15</b>	<b>-13</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>2.628</b>	<b>1.552</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-76	-114
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>2.552</b>	<b>1.438</b>



## Kasstroomoverzicht over 2021 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.663	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	443
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	26	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	41	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	55
Vergoedingen	288	3
Overige bedrijfsontvangsten	33	1
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.052</i>	<i>502</i>
Lonen en salarissen	809	24
Sociale lasten	154	4
Pensioenlasten	107	3
Onderhoudsuitgaven	3.370	22
Overige bedrijfsuitgaven	1.538	50
Rente-uitgaven	1.106	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	28	1
Verhuurderheffing	1.589	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23	0
Vennootschapsbelasting	306	126
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.030</i>	<i>229</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.022</b>	<b>274</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	865	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investeringskosten overig DAEB	48	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>913</i>	<i>0</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-913</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	495	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	-3.387	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-431	0
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.323</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>-2.214</b>	<b>274</b>

## Kasstroomoverzicht over 2021 DAEB

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.663	10.412
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	0
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	26	25
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	41	40
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Vergoedingen	288	280
Overige bedrijfsontvangsten	33	5
Renteontvangsten	0	4
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.052</i>	<i>10.766</i>
Lonen en salarissen	809	742
Sociale lasten	154	153
Pensioenlasten	107	121
Onderhoudsuitgaven	3.370	3.962
Overige bedrijfsuitgaven	1.538	1.522
Rente-uitgaven	1.106	1.409
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	28	0
Verhuurderheffing	1.589	1.849
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23	24
Vennootschapsbelasting	306	29
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.030</i>	<i>9.811</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.022</b>	<b>955</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	3.737
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	865	340
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investeringskosten overig DAEB	48	102
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>913</i>	<i>4.179</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-913</b>	<b>-4.179</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	495	9.100
Aflossing geborgde leningen DAEB	-3.387	-5.397
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-431	-404
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.323</b>	<b>3.299</b>
<b>Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>-2.214</b>	<b>75</b>

## Kasstroomoverzicht over 2021 niet-DAEB

	2021	2020
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	443	430
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	55	54
Vergoedingen	3	3
Overige bedrijfsontvangsten	1	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>502</i>	<i>487</i>
Lonen en salarissen	24	22
Sociale lasten	4	4
Pensioenlasten	3	4
Onderhoudsuitgaven	22	22
Overige bedrijfsuitgaven	50	47
Rente-uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	1	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	126	27
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>229</i>	<i>126</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>274</b>	<b>361</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	545
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>545</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	5
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	404
Investeringskosten overig DAEB	0	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>409</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>136</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	0	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	0	0
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>274</b>	<b>497</b>

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

### **Bestuur**

De jaarrekening van Brederode Wonen is vastgesteld door het bestuur op 22 juli 2022.

J.W. Franken  
Directeur-bestuurder

### **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 22 juli 2022.

drs. F.W. Mulder, voorzitter

drs. M.A.C. Kwaak, lid

mr. M. van Rijn – van Zanten, lid

## **XV. OVERIGE GEGEVENS**

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

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

### **Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

De controleverklaring over 2021 van de onafhankelijke accountant is op de hierna volgende pagina's opgenomen.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Brederode Wonen

### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2021 van Brederode Wonen te Bloemendaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Brederode Wonen per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 74. Hierin staat beschreven dat Brederode Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

## Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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



Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

#### Communicatie

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

Amsterdam, 22 juli 2022

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. Y.M. Jansen RA