



Brederode
wonen
Thuis in goed wonen

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2022

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	10
3. Verhuur, verkoop en woonruimteverdeling	12
3.1 De principes van ons huurbeleid	12
3.2 Woningtoewijzingen	15
3.3 (Markt)ontwikkelingen.....	17
3.4 Woningbezit en verkoop	18
4. Onze woningen.....	19
4.1 De woning naar wens	19
4.2 Duurzaamheid.....	20
4.3 Strategie en beleid.....	20
4.4 Uitvoering van onderhoud.....	21
4.5 De kosten van onderhoud	22
5. Ontwikkeling VAN nieuwbouw en herstructurering.....	23
5.1 Ontwikkelvisie	23
5.2 Ontwikkelkansen en –(on)mogelijkheden	23
6. Wonen en Zorg.....	24
7. Dienstverlening en communicatie.....	25
7.1 Communicatie en maatwerk	25
7.2 Huurders informeren	25
7.3 Kwaliteit van dienstverlening.....	25
8. Leefbaarheid en maatschappij	27
8.1 Algemeen	27
8.2 Teamwerk.....	28
9. Relatie met huurders en bewoners	29
9.1 Huurdersvereniging.....	29
9.2 Bewonersparticipatie	29

9.3	Klachtenafhandeling	29
10.	Organisatie, netwerk en samenwerking	31
10.1	Een vereniging met leden	31
10.2	Bestuur	31
10.3	Raad van Commissarissen	32
10.4	Werkorganisatie	32
10.5	Organogram.....	33
10.6	Prestatieafspraken	34
10.7	Lidmaatschappen, netwerken en samenwerkingen	34
11.	Het waarborgen van financiële continuïteit	37
11.1	Financiële continuïteit.....	37
11.2	Verlicht regime	37
11.3	Waardering vastgoed	38
11.4	Resultaat	41
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	48
13.2	Identificatie van risico's	50
	Verklaring van het bestuur	55
	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	56

VOORWOORD

Voor u ligt ons volkshuisvestingsverslag, waarin wij onze in 2022 geplande en uitgevoerde activiteiten verantwoorden.

2022 was een bijzonder jaar voor Brederode Wonen. In het weekend van 27 maart 2022 vond er een ransomware-aanval plaats via de ICT-dienstverlener van Brederode Wonen. Hierdoor werden ook wij getroffen.

De eerste periode stond in het teken van onderhandeling met de hackers met ondersteuning van een deskundig bureau. Brederode Wonen heeft in die periode telkens de afweging gemaakt tussen het belang van huurders en medewerkers die mogelijk nadelige gevolgen zouden kunnen ondervinden enerzijds en het maatschappelijk belang van het bestrijden van deze vorm van criminaliteit anderzijds. Op basis van deze afweging is uiteindelijk geen ransom betaald.

In de eerste weken na de aanval konden we vrijwel geen van de digitale systemen gebruiken. Er is in die periode met veel inzet gewerkt om de primaire processen doorgang te laten vinden. Daarin zijn we door de inzet van bevlogen medewerkers en onze 24-uurs dienstverlening goed geslaagd. Ook aan de communicatie met huurders, medewerkers en overige belanghebbenden hebben we veel aandacht gegeven.

Na de eerste weken konden we de focus richten op herstel. Al met al heeft het herstel nog maanden geduurd. De communicatie en samenwerking met de eveneens getroffen collegacorporaties was in die periode zeer waardevol. Het was teleurstellend dat er geen of slechts beperkte informatie te verkrijgen was over wat dit doet met een organisatie en hoe hiermee op een goede wijze om te gaan. We hebben daardoor vaak zelf het wiel moeten uitvinden.

Om anderen te helpen hebben we, met de acht getroffen corporaties, eind 2022 gewerkt aan een evaluatierapport en een presentatie, waarmee we collegacorporaties en wellicht anderen een handvat hopen te geven als ze in een dergelijke situatie belanden. In Q2 2023 is deze afgerond.

De aanval heeft grote impact gehad op Brederode Wonen en daarmee deels ook op de dienstverlening. We zijn trots op de creativiteit en flexibiliteit van onze medewerkers en het begrip bij onze huurders. Het was een moeilijke tijd, maar ook een tijd van saamhorigheid. Ondanks dit alles is het nog steeds ons gelukt om de klanttevredenheid, gemeten door KWH, op niveau te houden. Een enorm groot compliment aan de organisatie waard.

Volkshuisvestelijk zijn de opgaven voor Brederode Wonen een mooie uitdaging. Het woningtekort in ons werkgebied is nog steeds 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 komen, in tegenstelling tot eerdere jaren, meer geschikte locaties voor woningbouw in het vizier. Daarnaast is het politieke draagvlak voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad ook groeiende, nu ook in de gemeente Bloemendaal.

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 (eerder al) in 2022 en de afschaffing van diezelfde verhuurderheffing in 2023 en de totstandkoming van de Nationale Prestatieafspraken tussen de overheid, Aedes, de Woonbond en de VNG 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.

De duurzaamheidsopgave blijft een grote rol spelen. Deze opgave valt niet los te zien van de betaalbaarheid van onze woningen. We kunnen niet alles tegelijk en zullen moeten prioriteren. Verduurzaming vraagt om investeringen, terwijl ook het betaalbaar houden van de voorraad investeringsruimte vraagt. Tegelijkertijd 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.

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 enorm trots op.

Drs. Jan Wim Franken

Directeur-bestuurder

Bloemendaal, 29 juni 2023

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 en 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 een laag inkomen¹. Woningcorporaties moeten zich bij het toewijzen van woningen houden aan een aantal regels, waar onder de maximale inkomensgrens. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Per 1 januari 2022 is er onderscheid naar huishoudsamenstelling. In 2021 gold voor alle huishoudgroottes dezelfde inkomensgrens op basis van het inkomen. Vanaf 1 januari 2022 gelden de volgende grenzen:

	2022
Eenpersoons huishoudens	€ 40.765
Meerpersoons huishoudens	€ 45.014

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 bouwtechnische 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 2022 invulling hebben gegeven aan de doelen van ons jaarplan 2022. Het jaarplan is gebaseerd op ons ondernemingsplan 'Duurzaam dichtbij', geldend tot 2023.

¹ Inkomen dient in de tekst gelezen te worden als bruto jaarinkomen

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.

2. ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de externe en interne ontwikkelingen die in het jaar 2022 voor ons en onze huurders van belang zijn geweest.

2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

2.1.1 Landelijk

Op volkshuisvestelijk terrein was 2022 een jaar waarin het nodige is gebeurd. Nadat we jaren geen minister van Volkshuisvesting hebben gehad, trad januari 2022 het nieuwe Kabinet aan met Hugo de Jonge als minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Met het aantreden van het nieuwe kabinet werd duidelijk dat de politiek, met betrekking tot huisvesting, een andere route wilde gaan bewandelen. Meer sturing en regie vanuit de Rijksoverheid en meer dan voorheen gericht op samenwerking met woningcorporaties en andere partijen uit de volkshuisvesting.

Dit heeft er uiteindelijk in geresulteerd dat tussen het ministerie, brancheorganisatie Aedes namens de woningcorporaties, de VNG namens de gemeenten en de Woonbond afspraken zijn gemaakt, de 'Nationale Prestatieafspraken' (NPA). Een heel belangrijk element hiervan is de vermindering in de hoogte van de verhuurdersheffing in 2022 en een einde daarvan per 2023. Met het geld dat daarmee vrijkomt is het woningcorporaties gegeven om weer te kunnen investeren. Wel zijn er (landelijke) afspraken gemaakt over waar de vrijgekomen gelden aan besteed moeten worden, zoals het verhogen van de bouwproductie en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Per 1 januari 2022 is de Woningwet aangepast. Niet dat dit enorme gevolgen heeft, maar de wettelijke aanpassingen tonen wel aan dat woningcorporaties meer vrijheden hebben gekregen. Als gevolg van de aanpassing hoeft een corporatie met vereniging als rechtsvorm, zoals Brederode Wonen, bijvoorbeeld geen goedkeuring meer te vragen aan de leden voor de begroting of het jaarplan en hoeft de benoeming van een directeur-bestuurder ook niet meer langs de Algemene Leden Vergadering.

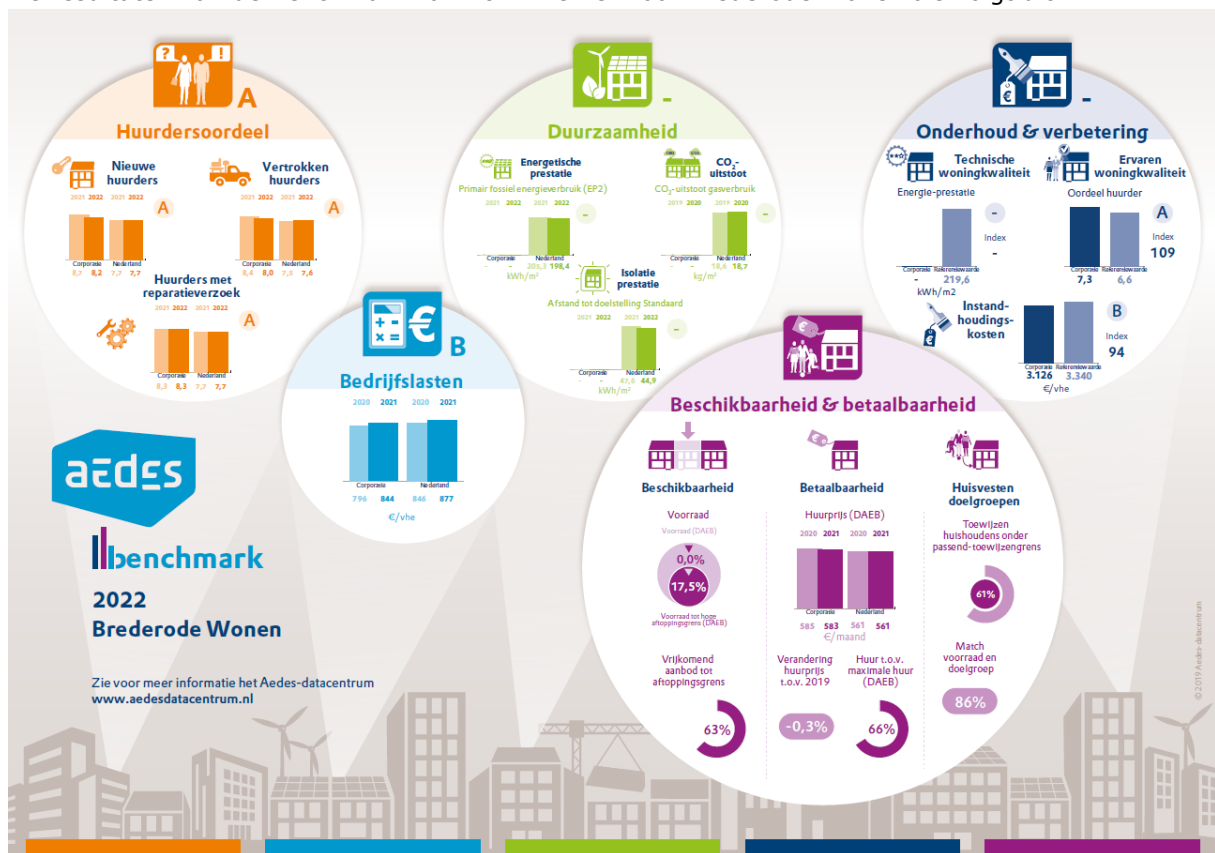
2.1.2 Branchebreed

Binnen de branche is er veel aandacht besteed aan de NPA en de gevolgen daarvan. Ook Brederode Wonen is met de NPA aan de slag gegaan en heeft de gevolgen van de NPA voor de eigen organisatie en huurders in beeld gebracht.

De Aedes-benchmark 2021/2022 is gepubliceerd waaruit blijkt dat in 2022 het aantal sociale huurwoningen, met het energielabel E/F/G, is afgenomen. Daarnaast komt in de benchmark naar voren dat er door corporaties veel is gedaan aan woningverbeteringen en dat de bouwproductie op gang is gekomen.

Voor Brederode Wonen is de Aedes-benchmark een belangrijke tool omdat het een instrument is waarmee de eigen organisatie kan worden vergeleken met andere woningcorporaties.

De resultaten van de Benchmark van 2022 zien er voor Brederode Wonen als volgt uit:



Naast de meetings en bijeenkomsten die door Aedes zijn georganiseerd, en waar Brederode Wonen aan deelneemt (zoals de corporatiedag 2022) is Brederode Wonen ook actief geweest in het onderhouden van en netwerken binnen de branche. Bijvoorbeeld door samen op te trekken met andere woningcorporaties uit onze regio (Woningbedrijf Velsen; Velison Wonen; PréWonen) op onderwerpen en dossiers die actueel zijn en waarop moet worden geacteerd. Voor het jaar 2022 is Brederode Wonen met Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen gezamenlijk opgetrokken om te komen tot prestatieafspraken met de drie huurdersorganisaties en gemeente Velsen. Brederode Wonen had ook graag in de gemeente Bloemendaal tot prestatieafspraken willen komen, dat is helaas niet gelukt. Reden hiervoor was dat de huurdersvereniging Brededode (HVB) nog specifieke eisen aan het proces stelde. Wel zijn er in 2022 goede stappen gezet die ertoe zullen leiden dat in 2023, onder begeleiding van bureau Atrivé, en in samenwerking met woningcorporatie PréWonen (Haarlem), we tot afspraken kunnen komen met de twee huurdersorganisaties en de gemeente Bloemendaal.

2.1.3 Lokaal

In voorgaande paragraaf is geschetst wat er zich heeft voorgedaan op het terrein van de prestatieafspraken, maar er speelde meer in 2022.

Veel van het overleg met beide gemeenten waarin Brederode Wonen actief is (Velsen en Bloemendaal) heeft in 2022 in het teken gestaan van de wens om te komen tot uitbreiding van de woningvoorraad. Want uiteindelijk is dat toch waar een toegelaten instelling als Brederode Wonen voor in het leven is geroepen: bouwen en beheren van huizen voor woningzoekenden met een laag inkomen.

Daarnaast werden op regelmatige wijze de ambtelijke contacten onderhouden voor zaken op het brede terrein van (het gemeentelijk) wonen. Bijvoorbeeld als de gemeente het voornemen heeft om de eigen huisvestingsverordening aan te passen of op momenten dat een (boven) gemeentelijke regeling naar mening van de corporaties of gemeenten aangepast moet worden. In 2022 heeft dit zich voorgedaan bij de aanpassingen op de gemeentelijke huisvestingsverordeningen en de sociale statuten van de corporaties uit de regio IJmond / Zuid-Kennermerland die op elkaar zijn afgestemd.

Veel van wat zich lokaal afspeelt, en de gevolgen daarvan, raken onze huurders. Met onze huurdersorganisatie HVB, die de huurders vertegenwoordigen, hebben wij op regelmatige wijze contact en gestructureerd overleg. In 2022 is de samenwerking besproken en is, mede op grond van de Overlegwet, gekeken naar de samenwerkingsovereenkomst tussen HVB en Brederode Wonen. Met enkele aanpassingen is deze overeenkomst geactualiseerd.

In de zomer hebben we in het kader van onze duurzaamheidsvisie een stakeholders bijeenkomst georganiseerd, waarbij we met op dit onderwerp betrokken samenwerkingspartners hebben gesproken over hoe die samenwerking vorm te geven.

2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN

Cyberaanval

In het weekend van 27 maart 2022 vond er een ransomware-aanval plaats via de ICT-dienstverlener van Brederode Wonen, The Sourcing Company (TSC). Hierdoor werden ook wij getroffen. Het bleek te gaan om datadiefstal en encryptie van systemen bij in totaal 8 corporaties (waaronder Brederode Wonen) en 2 andere bedrijven. Een geluk bij een ongeluk, zoals later zou blijken, was dat er geen data en persoonsgegevens waren gestolen van Brederode Wonen en huurder of externe relaties van Brederode Wonen.

De eerste periode stond in het teken van onderhandeling met de hackers met ondersteuning van een deskundig bureau. Brederode Wonen heeft in die periode telkens de afweging gemaakt tussen het belang van huurders en medewerkers die mogelijk nadelige gevolgen zouden kunnen ondervinden enerzijds en het maatschappelijk belang van het bestrijden van deze vorm van criminaliteit anderzijds. Op basis van deze afweging is uiteindelijk geen ransom betaald. In de eerste weken na de aanval konden we vrijwel geen van de digitale systemen gebruiken. Er is in die periode met veel inzet gewerkt om de primaire processen doorgang te laten vinden. Daarin zijn we door de inzet van bevlogen medewerkers en onze 24-uurs dienstverlening goed geslaagd. Ook aan de communicatie met huurders, medewerkers en overige belanghebbenden hebben we veel aandacht gegeven. Ondanks het feit dat werksystemen/processen door de cyberaanval minder of niet werkten hebben de huurders en leveranciers van Brederode Wonen er weinig last van gehad. De communicatie was ingewikkeld, het normale e-mailverkeer lag een tijd stil en leveranciers konden pas later worden betaald dan gebruikelijk. Echter, en mede te danken aan de grote mate van flexibiliteit van de medewerkers, is het toch mogelijk gebleken om de huurders, leveranciers en andere stakeholders, o.a. via brieven - te informeren.

Vanaf dag 1 is ervoor gekozen om zo open mogelijk te zijn. Zo werd bijvoorbeeld de (nieuwe) website van Brederode Wonen voorzien van een pop up bericht over de cyberaanval. Verder is opvallend te noemen dat er van de kant van de huurders weinig onrust was over de cyberaanval, zowel in het begin als later toen bleek dat er geen gegevens gestolen waren.

Om iedereen goed bij de les te houden – en niet op achterstand te raken in de informatie – werd er vanaf dag 1 óók voor gekozen om een crisisteam te vormen dat dagelijks om 09.00 uur bijeen kwam. Daarnaast werden, zeker de eerste weken, tweemaal per week alle medewerkers in de vergaderzaal bijgepraat over de laatste ontwikkelingen. Dit heeft zeker bijgedragen tot een mate van rust in de organisatie.

Door de cyberaanval zijn de systemen waar Brederode Wonen mee werkt lange tijd onbruikbaar geweest. Pas enkele maanden na de aanval was het primaire proces weer enigszins werkbaar. Er zijn bij deze cyberaanval gelukkig geen bestanden van Brederode Wonen gegijzeld of ontvreemd. Er was dan ook geen sprake van een datalek.

Gevolgen cyberaanval

- de cyberaanval had grote gevolgen voor de dagelijkse bedrijfsvoering en daarmee (dus) ook voor het kunnen opleveren van zaken als het volkshuisvestingsjaarverslag en de jaarrekening. Weliswaar later dan gebruikelijk konden de stukken toch worden aangeleverd en vastgesteld met dank aan het door AW verleende uitstel.

- er is besloten, na de cyberaanval, om in versneld tempo over te gaan op werken via de 'public cloud'. Dit stond gepland voor het derde kwartaal van 2022, maar omdat de hele automatisering toch opnieuw opgebouwd moest worden was het efficiënter dit te combineren. Toen een aantal weken na de aanval gestart werd met het herstel van onze systemen zijn we overgegaan naar een inrichting in Microsoft 365. Uiteindelijk heeft de herstel periode tot september geduurd.

Evaluatie cyberaanval

Onder andere om anderen te helpen hebben we, met de acht getroffen corporaties, eind 2022 gewerkt aan een evaluatierapport en een presentatie, waarmee we collegacorporaties en wellicht anderen, een handvat hopen te geven als ze in een dergelijke situatie belanden. In 2023 ronden we deze af.

Ondernemingsplan

Het laatste, vastgestelde ondernemingsplan was opgesteld voor de periode tot en met 2022. In 2022 is een start gemaakt met een nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2023 -2026. Met medewerkers, huurdersorganisatie HVB en de RvC is nagedacht hoe het nieuwe ondernemingsplan eruit moet zien. Dit proces stond onder begeleiding van bureau RIGO, een bekend adviesbureau op het terrein van de volkshuisvesting. We hopen dit proces in Q2 van 2023 af te ronden.

Verduurzaming

Een belangrijk element van het nieuwe ondernemingsplan is duurzaamheid. Brederode Wonen heeft in 2022, met hulp van adviesbureau W/E adviseurs, een duurzaamheidsvisie gepresenteerd met daaraan gekoppeld een concreet uitvoeringsplan, de routekaart. Zo wordt er bijvoorbeeld naar toegewerkt dat in 2028 alle E/F/G -labels zijn teruggebracht tot gemiddeld een label B. In 2023 wordt deze verder uitgewerkt.

Traject cultuurverandering

In mei 2022 is het MT van Brederode Wonen 'de hei op geweest'. Onder begeleiding van een externe adviseur, Peter Paul Jongerius, is een programma uitgewerkt met vragen als:

- wat is de opgave voor Brederode Wonen voor de komende tijd?
- waar gaan de MT-leden, de komende tijd, mee aan de slag?

Daarnaast ging het bij de sessie erom antwoorden te krijgen op de volgende vragen:

- wat ziet ieder MT-lid als persoonlijke opgave als leider voor de komende tijd? Dit tegen de achtergrond van carrière en ambities;
- wat ziet het MT-lid als opgave voor de eigen afdeling? Op inhoud van het vak en op houding en gedrag;
- wat ziet het MT-lid als opgave voor collega leidinggevende uit het MT? Voor hen persoonlijk en voor hun team. Op inhoud en op houding en gedrag.

Als vervolg op deze MT-dagen zijn de MT-leden hiermee aan de slag gegaan met hun eigen afdeling.

Strategische personeelsplanning

In 2022 is op personeelsvlak sprake geweest van enkele personeelwisselingen. Daarnaast is de verwachting dat op niet al te lange termijn een aantal medewerkers met pensioen gaat. Daarom werd besloten om goed te kijken wat er binnen de organisatie aan bezetting en werkzaamheden nodig is om optimaal te kunnen blijven werken en te presteren als organisatie. Met behulp van een 'strategische personeelsplanning' wil Brederode Wonen hier antwoord op krijgen. In 2023 gaan we hier vervolgstappen in zetten. Brederode Wonen wordt hierin begeleid door BrightSize.

3. VERHUUR, VERKOOP EN WOONRUIMTEVERDELING

De hoofdtaak van de corporatie is het creëren en handhaven van goede en betaalbare woningen voor mensen met een bruto huishoudinkomen lager dan € 40.765 (eenpersoons huishouden) of lager dan € 45.014 (meerpersoons huishouden). 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 (huishoudens met een laag inkomen);
- de financiële situatie van de corporatie blijft gezond.

Van 2017-2020 heeft Brederode Wonen ervoor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer te vragen. Het kantelpunt voor het vragen van huurverhoging lag in deze jaren net boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning (rond € 43.000). In 2022 is de afstand groter en is er een onderscheid gemaakt tussen de hoge middeninkomens en de hoge inkomens.

Tabel inkomenscategorieën voor inkomensafhankelijke huurverhoging (prijspeil 2022)

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoons huishoudens	€ 47.948 - € 56.527	Hoger dan € 56.527
Meerpersoons huishoudens	€ 55.486 - € 75.369	Hoger dan € 75.369

Daarom wilden we in 2022 voor het eerst weer een inkomensafhankelijke huurverhoging hanteren. Door problemen bij de Belastingdienst is het echter niet op tijd gelukt om de inkomensgegevens van de betreffende huurders te krijgen.

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 1 juli gebleven, maar de huursombenadering gaat in per 1 januari van het jaar. Ook in 2022 hadden we te maken met de huursom. De huursomstijging in 2022 was gemaximeerd op 2,3%. In de praktijk kwamen we ook uit op 2,3%.

3.1.2 Huurmatiging

Maatwerk voor senioren

Brederode Wonen biedt – onder voorwaarden - huurmatiging aan voor senioren die bereid zijn te verhuizen van een voor een gezin geschikte woning naar een meer passende woning, maar dan te maken zouden krijgen met een grote huursprong. Met deze maatregel hopen we de doorstroming te bevorderen. In 2022 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. De achterstanden werden ook in 2022 weer voortdurend gemonitord. 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 worden begeleid richting maatschappelijk werk en/of schuldhulpverlening. De kans dat huurachterstanden te groot worden om nog terug te kunnen betalen, wordt daarmee verkleind. Vanuit sociaal oogpunt verlenen wij – als dat in het individuele geval echt de beste oplossing is - onze medewerking aan Schuldsanering.

Sinds 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 en schulden. Zowel in Velsen als in Bloemendaal hebben we ook in 2022 gebruik gemaakt van een portaal waarin we maandelijks huurders aanmelden. Gemiddeld geven we per maand 5 personen door in Bloemendaal en 2 in Velsen. Via BKR worden de gegevens doorgegeven aan de betreffende gemeente. In Bloemendaal gaat het Maatschappelijk Werk (Wij Heemstede) er op af. In Velsen is het ondergebracht bij de daar al bestaande wijkteams.

Om betalingsproblemen bij onze huurders te voorkomen doen we ook wat we kunnen aan woonlastenbeperking. 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 2 jaar de mogelijkheid voor huurders om zonnepanelen te huren en voeren we overleg met de gemeente over mogelijke beperking van gemeentelijke heffingen.

Op 1 december 2022 hebben we een thema-avond gehouden voor onze huurders over energiebesparing.

In de gemeente Velsen bestaat het project "Preventie Schuldhulpverlening". Het doel hiervan is om mensen die in een schuldenspiraal 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 Velsen. In 2022 hebben wij hier eenmaal gebruik van gemaakt en één huurder aangemeld.

Hoogte achterstanden en oninbaarheid

Ultimo 2022 bedraagt de totale huurachterstand € 42.246. Dit is 0,37% van de bruto jaarhuur over 2022.

In 2022 zijn er geen huurachterstanden afgeboekt van huurders die een beroep hebben gedaan op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen. Ultimo december 2022 bedraagt de vermoedelijke oninbaarheid door langslappende achterstanden € 8.867. De kans op invordering van deze bedragen is praktisch nihil. Deze huurachterstanden zijn in een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen in de jaarrekening.

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. Uit 2021 stonden 6 meldingen open die nog onderzocht moesten worden. Dit is inmiddels gedaan. Van deze 6 meldingen is er bij 4 adressen geen woonfraude ontdekt. Voor 1 adres is loopt nog een onderzoek en de huur van 1 woning is opgezegd. In het verslagjaar 2022 zijn er 10 meldingen binnengekomen. Na onderzoek is er bij 9 adressen geen woonfraude ontdekt. Er loopt dus nog 1 onderzoek uit 2021 en 1 uit 2022.

In 2022 is de woning van 1 huurder na een juridische procedure op basis van woonfraude ontruimd. Deze huurder woonde niet in de woning, maar verbleef in het buitenland.

Huisuitzetting

Wij doen al het mogelijke om huisuitzetting op basis van huurachterstand te voorkomen. In 2022 is geen ontruiming op basis van huurachterstand geweest.

3.2 WONINGTOEWIJZINGEN

3.2.1 Algemeen

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

Voor de gemeente Velsen vormden in het verslagjaar de Huisvestingsverordening Velsen 2022-2026 de basis voor de woonruimteverdeling. Bloemendaal werkt per 1 januari 2022 met de nieuwe Huisvestingsverordening Bloemendaal 2022-2026.

De bedragen die zijn gehanteerd bij de definities van inkomens- en huurgrenzen voor passend toewijzen zoals opgenomen in de Wet op de Huurtoeslag in 2022:

<u>Doelgroep grenzen:</u>		<u>Huurprijsgrenzen:</u>	
• eenpersoons jonger dan 65 jaar	€ 23.725	• Kwaliteitskortingsgrens	€ 442,46
• meerpersoons jonger dan 65 jaar	€ 32.200	• Laagste aftoppingsgrens	€ 633,25
• eenpersoons 65 jaar of ouder	€ 23.650	• Hoogste aftoppingsgrens	€ 678,66
• meerpersoons 65 jaar of ouder	€ 32.075	• Maximale huurprijsgrens	€ 752,33

Gedurende het jaar 2022 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(1 persoons) of € 45.014 (meerpersoons) komen in aanmerking voor alle sociale huurwoningen met een huur tot € 763,47 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 € 763,47 per maand houden in dat minimaal 80% van de gehuisveste huishoudens een huishoudinkomen heeft dat lager is dan € 40.765/€45.014 bruto per jaar. De overige 20% gebruiken we bij herhuisvesting of WMO kandidaten.

Het percentage woningtoewijzingen in de sociale huur aan huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 40.765/€ 45.014 bedroeg in 2022 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 3 woningen geadverteerd met "voorrang voor Bloemendalers". In gemeente Velsen speelt binding aan de regio geen rol.

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 7 in Zuid-Kennemerland en IJmond werkzame corporaties.

Aantal verhuringen naar woningtype

Type woning	2021			2022		
	Bloemendaal	Velsen	Totaal	Bloemendaal	Velsen	Totaal
Eengezinswoningen (4k)	25	6	31	21	5	26
Benedenwoning	3	3	6	7	2	9
Bovenwoning	7	2	9	6	2	8
Appartement	8	8	16	6	14	20
Hofjeswoning	0	0	0	0	0	0
Maisonnette	2	4	6	0	0	0
Seniorenwoning	6	1	7	5	4	9
Totaal	51	24	75	45	27	72

Naast de hierboven genoemde sociale huurwoningen is er in 2022 in Bloemendaal 1 woning verhuurd in de vrije sector.

Toewijzingen naar doelgroep (inkomen)

Doelgroep	2021			2022		
	Bloemendaal	Velsen	Totaal	Bloemendaal	Velsen	Totaal
Primaire doelgroep (huurtoeslag-gerechtigden)	29	17	46	27	16	43
Secundaire doelgroep	22	6	28	18	11	29
Middeninkomen (80-10-10 regeling ²)	0	1	1	0	0	0
Totaal	51	24	75	45	27	72

Mutatiegraad

De mutatiegraad is het aantal woningen dat in een jaar leeg komt en datzelfde jaar weer verhuurd wordt in verhouding tot het aantal woningen in bezit. De mutatiegraad in 2022 van de woningen in Bloemendaal is 4,6% (5,2 in 2021). De mutatiegraad van de woningen in de gemeente Velsen is 4,8% (4,3 in 2021).

² De 80-10-10 regeling is een landelijke toewijzingsregel uit 2021

Huisvesting statushouders

In de gemeente Bloemendaal hebben we in 2022 3 woningen aangeboden aan statushouders. Hiermee zijn in totaal 7 personen gehuisvest. (In 2021 waren dit 7 woningen, waarmee 16 personen zijn gehuisvest.)

In de gemeente Velsen heeft Brederode Wonen in 2022 3 woningen aangeboden aan statushouders. Het betrof hier allemaal 1 persoons huishoudens. (In 2021 waren dit 2 woningen voor in totaal 3 personen)

De taakstelling voor huisvesting van statushouders per gemeente in 2022:

Gemeente	1e helft van 2022	2e helft van 2022	Totaal
Bloemendaal	14	18	32
Velsen	39	53	92

Doelstelling	Stand van zaken 2022
<ul style="list-style-type: none">• Extra aanbod van seniorenwoningen uit bestaand bezit.	<ul style="list-style-type: none">• In 2022 heeft de situatie zich niet voorgedaan, er zijn geen appartementen aan senioren, wonend in een eengezinswoning, verhuurd.
<ul style="list-style-type: none">• Doorstroming van voor een gezin geschikte woning naar appartement in 2022: 4	<ul style="list-style-type: none">• 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.

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 2022 zijn in Bloemendaal 3 woningen toegewezen volgens deze regeling, in Velsen waren dat er ook 3.

Bij toewijzing van vrijesectorwoningen geven we voorrang aan huishoudens met een middeninkomen (1,5 maal modaal; € 57.750 bruto per jaar) en een nettohuur tussen de € 736 en € 1.000. In de nieuwe huisvestingsverordening 2022-2026 heeft de gemeente de middenhuur woningen vergunningsplichtig gemaakt en eisen aan het inkomen gesteld. In 2022 is er 1 vrije sector woningen vrijgekomen in Bloemendaal. De woning is aangeboden aan een eigen huurder met een modaal inkomen, die een sociale huurwoning achterliet.

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 2022 hebben we langere perioden van leegstand gekend bij mutatiwoningen. Dit kwam met name in het voorjaar na de computerhack. Omdat we alles handmatig moesten doen en bijvoorbeeld het woonruimteverdeelsysteem niet konden benaderen, verliep het moeizamer dan normaal.

De mutatieleegstand is in 2022 voortdurend gemonitord via de maand- en kwartaalrapportages om onnodig lange leegstand te voorkomen.

3.4 WONINGBEZIT EN VERKOOP

3.4.1 Algemeen

Het verkopen van individuele woningen heeft, indien nodig, 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 het sociale bezit zo groot mogelijk te houden. Slechts in uitzonderingsgevallen, zoals wanneer bij mutatie de kosten voor renovatie onverantwoord hoog zouden zijn, wordt verkoop overwogen. Als wij al verkopen, richten wij ons primair op verkoop van vrijesectorbezit.

3.4.2 Woningbezit en mutaties

In de begroting 2022 was rekening gehouden met van een verkoopresultaat van 1 woning. Vanwege het feit dat er geen financiële of strategische noodzaak voor verkoop was, is ervoor gekozen om geen woningen te verkopen. Wel zijn wij ingegaan op het aanbod om een woning die wij eerder onder voorwaarden hadden verkocht, volgens die voorwaarden terug te kopen. Vervolgens is deze woning weer verkocht.

Mutaties in woningbezit 2022

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

Woningbezit ultimo 2022

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 verhuurd aan 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 2022 zijn er 9 ZAV-aanvragen ingediend. Dit waren allemaal aanvragen voor aanpassingen aan de binnenkant van de woning. Van deze aanvragen zijn er 5 definitief goedgekeurd en uitgevoerd. Bij de overige 4 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 maandelijkse vergoeding gebruik maken van het serviceabonnement van Brederode Wonen. Ultimo 2022 hebben 797 huurders een serviceabonnement, in 2021 waren dat er 792.

4.2 DUURZAAMHEID

Wat	Waar	Wanneer
<i>Bij mutatie</i>		
Bij mutatie worden de energielabels bekeken en de mutatiewerkzaamheden zodanig uitgevoerd, dat het energielabel minimaal B is. Uitzondering is, wanneer er een complexmatige energetische aanpak is gepland.	Leeggekomen woningen, verspreid over het bezit.	Uitgevoerd 2022
<i>Projectmatig</i>		
dak-en muurisolatie, HR++glas en installatieverbetering	Complex 115a 12 woningen	Uitgevoerd 2022
dak-en muurisolatie, HR++glas en installatieverbetering	Complex 115b 10 woningen	Gestart in 2022
dak-en muurisolatie, HR++glas en installatieverbetering	Complex 4 17 woningen met rietenkap	Gestart in 2022

4.3 STRATEGIE EN BELEID

4.3.1 Strategisch voorraadbeleid

Het strategisch voorraadbeleid komt voort uit het strategisch onderemingsplan 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.

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.

Doelstelling	Status 2022
<ul style="list-style-type: none">• In 2050 een CO2 neutraal bezit• Geen EFG labels meer in 2028	<ul style="list-style-type: none">• De routekaart en de daarbij horende planning voorziet hierin.• De planning tot 2028 is gereed en intussen in uitvoering; de komende jaren brengen we 40 complexen met 919 woningen terug naar minstens label B (in sommige complexen zitten al een flink aantal woningen met een goed label, maar ook deze woningen worden nader bekeken en/of aangepakt). Daarnaast is het gemiddelde energielabel van het totale bezit eind 2025 naar verwachting label B.

4.4 UITVOERING VAN ONDERHOUD

Type onderhoud	Uitvoering	
Planmatig onderhoud en projectmatige verbeteringen	<ul style="list-style-type: none"> jaarlijks onderhoud aan de CV-installaties in woningen, liften, blikseminstallaties, mechanische ventilaties, drainagesystemen, tuinen, algemene verlichting; uitvoeren van schilderwerk in combinatie met herstellen en vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren; binnenschilderwerk in boxgangen vervangen van voegwerk; vernieuwen/schoonmaken van dakbedekking/dakpannen; vervangen van CV-ketels; schoonmaken goten 	
Dagelijks en mutatieonderhoud	<ul style="list-style-type: none"> Afhandeling 1767 individuele reparatieverzoeken (was 2014 in 2021) Aannemers hebben onder toezicht contractonderhoud uitgevoerd. 33 mutatiewoningen konden na klein mutatieonderhoud doorverhuurd worden (waren er 13 in 2021) 	<p>Aan dagelijks en mutatieonderhoud is in 2022 gemiddeld € 311,81 per woning uitgegeven. (In 2021 was dit € 249,26)</p>
Woningverbeteringen	<ul style="list-style-type: none"> 32 woningen zijn bij mutatie door volledige renovatie weer in verhuurbare staat gebracht. (waren 43 woningen in 2021) Bij 19 bewoonde woningen zijn nieuwe douches, keukens en/of toiletten aangebracht (waren er 31 in 2021) 27 cv ketels vervangen bij onderhoud (waren 23 cv ketels in 2021) 	<p>De renovatiekosten kunnen voor een deel worden gedekt door huuraanpassing.</p>

4.5 DE KOSTEN VAN ONDERHOUD

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

Onderstaand schema geeft in totaal de vergelijking weer tussen begroting en realisatie en laat zien wat geactiveerd wordt en wat in het resultaat over 2022 terechtkomt.

Totaal van de onderhoudsuitgaven

	Begroting x € 1.000	Realisatie 2022 x € 1.000	waarvan Investing 2022 x € 1.000	Lasten onderhouds- activiteiten
Dagelijkse reparatieverzoeken	548	609		609
Planmatig onderhoud	1.594	1.054		1.054
Toegerekende organisatiekosten	-	386	-	386
Totaal onderhoud t.l.v. resultaat	2.142	2.049	-	2.049
Projectmatige verbeteringen - investering	302	423	423	0
Projectmatige verbeteringen - onderhoud	389	172	0	172
Woningverbeteringen - investering	225	521	521	0
Woningverbeteringen - onderhoud	1.275	1.264	0	1.264
Overige investeringen	194	53	53	0
Totaal	<u>4.527</u>	<u>4.482</u>	<u>997</u>	<u>3.485</u>

Bij een aantal complexen is de uitvoering van het geplande onderhoud uitgesteld. Er is een nieuwe planning van energetische projecten opgesteld waarin dit geplande onderhoud zal worden meegenomen. Als gevolg van deze keuze is er minder uitgegeven aan onderhoud dan was begroot.

5. ONTWIKKELING VAN NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

5.1 ONTWIKKELVISIE

Brederode Wonen blijft 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 in tegenstelling tot vorig jaar (2021) op beide gemeenten waarin wij werkzaam zijn, Bloemendaal en Velsen.

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 dienen zich ook meer en meer aan. Het is daarbij wel belangrijk te benadrukken dat het niet gaat om 'bouwen om het bouwen' maar dat het daadwerkelijk iets toevoegt. Wij denken daarbij vooral aan nieuwbouw voor senioren (omdat dit zal leiden tot langere verhuisketens dan bij welke andere doelgroep) en jongere starters.

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 gemeente Velsen. Aanbiedingen van ontwikkelaars worden regelmatig gedeeld.

5.2 ONTWIKKELKANSEN EN –(ON)MOGELIJKHEDEN

Wij zouden nog immer graag onze voorraad vernieuwen en aanvullen. We beseffen dat op korte termijn het niet mogelijk is om voldoende nieuwbouw te ontwikkelen om aan de grote vraag te voldoen. Tegelijkertijd dienen zich wel meer en meer projectontwikkelaars zich aan om met ons in gesprek te gaan over potentieel te ontwikkelen locaties, zowel in de gemeente Bloemendaal als in de gemeente Velsen.

Het is met name verheugend te noemen dat er in Bloemendaal meer en meer mogelijk lijkt te zijn. Op dit moment zijn er in Bloemendaal voor Brederode Wonen een aantal locaties in beeld die geschikt zijn voor nieuwbouw en waar – weliswaar op termijn – potentie in lijkt te zitten. We noemen daarbij bijvoorbeeld Dennenheuvel, Blekersveld en Vogelenzang NO, waarbij Brederode Wonen actief aangehaakt is.

Binnen de gemeente Velsen is Brederode Wonen al in 2021 aangehaakt bij het onderzoeken van de mogelijkheden om te participeren in ontwikkellocatie 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. Alhoewel deze ontwikkeling in 2022 wel gestagneerd is, hebben wij nog steeds goede hoop dat het er echt van gaat komen. Daarnaast is het meest concrete project het terrein van rugbyclub Smugglers, Broeklanden, in Velsbroek als potentieel te ontwikkelen locatie.

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.

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 Wonen Plus 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 2022 is na de coronaperiode weer een aanvang gemaakt met de seniorenbezoeken. Er zijn in 2022 4 huurders bezocht.

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

Communicatie met leden van de vereniging Brederode vindt o.a. plaats via de Algemene Leden Vergaderingen (ALV). Vanwege de corona mocht er in 2020 en 2021 niet 'fysiek' worden vergaderd. In 2022 was het (gelukkig) wel weer mogelijk om bij elkaar te komen: de ALV vond plaats op 15 november 2022 met een relatief lage opkomst van onze leden.

De ALV vond plaats in de Zocherlounge aan de Zocherlaan 1 in Bloemendaal.

De volgende onderwerpen kwamen tijdens de ALV aan de orde:

- voorstelronde nieuwe medewerkers;
- uitleg over de thema avond 'energie armoede';
- korte kennismaking met de nieuwe directeur-bestuurder Jan Wim Franken;
- uitleg over de nieuwe Woningwet per 1 januari 2022 en de gevolgen daarvan voor de vereniging Brederode Wonen;
- uitleg over de Meerjarenbegroting voor 2023 e.v. jaren.

Na afloop was er gelegenheid tot een informeel samenzijn en konden de huurders hun vragen, opmerkingen en suggesties delen met de aanwezige medewerkers van Brederode Wonen.

7.2 HUURDERS INFORMEREN

Veel communicatie met onze huurders gebeurt digitaal; website, e-mail en digitale nieuwsbrieven worden ingezet om met onze huurders te communiceren.

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 2022 een digitale nieuwsbrief uitgegeven.

7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2022, net als in 2021, gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) met als uitdraai-datum 30 januari 2023. Er zijn in 2022 in totaal 1728 vragenlijsten uitgezet. De respons was, gemiddeld genomen, 28%. 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 maart 2022 heeft het CKV, certificeerder van het KWH-huurlabel, vastgesteld dat Brederode Wonen voldoet aan bovengenoemde criteria. Daarmee is voor Brederode Wonen de geldigheidsduur van het keurmerk KWH-huurlabel met twee jaar verlengd tot maart 2024!

De volgende (waardering) resultaten gelden voor 2022, afgezet tegen de landelijke cijfers:

Onderdeel	Brederode Wonen gemiddelde beoordeling		Landelijk gemiddelde	
	2021	2022	2021	2022
Algemene dienstverlening	7,8	7,7	7,3	7,3
Woning zoeken	8,4	8,4	7,8	7,8
Nieuwe woning	8,7	7,6	7,8	7,8
Huur opzeggen	8,5	8,0	8,0	7,9
Reparaties	8,7	8,4	7,9	7,9
Onderhoud	7,5	7,7	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	
	2021	2022	2021	2022
Nieuwe huurder	8,7	8,2	7,7	7,7
Reparatieverzoek	8,3	8,3	7,7	7,7
Vertrokken huurder	8,4	8,0	7,5	7,6
Onderhoud/ Ervaren kwaliteit woning	7,5	7,3	6,7	6,6

Doelstelling	Stand van zaken 2022
<ul style="list-style-type: none"> • Klanttevredenheid wordt middels KWH meting beoordeeld met minimaal een 8,0. (8,0 in 2021) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ultimo 2022 is de gemiddelde score een 7,9 (8,4 in 2021)

8. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPIJ

Een goede woning is natuurlijk een belangrijk bestanddeel van 'prettig wonen', maar er is meer voor nodig. Omgeving, buurtgenoten en aanwezige voorzieningen spelen hierbij ook een grote rol. Wij vinden dit evenals sociale cohesie en het bevorderen ervan belangrijk. Daaraan leveren wij graag een bijdrage in samenwerking met onze huurders en de Huurdersvereniging HVB, 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. Hiertoe informeren wij de huurders regelmatig over de mogelijkheden van dergelijke bijdragen. Na de evaluatie van de Woningwet is de regelgeving ten aanzien van de leefbaarheid vereenvoudigd:

- Het leveren van een financiële bijdrage voor kleinschalige buurtactiviteiten (gericht op ontmoetingen tussen buurtbewoners) wordt toegestaan.
- De uitgaven aan leefbaarheid worden niet meer beperkt door een budget van maximaal € 129,17 per woning.

Extramuralisering

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

Overlast

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

In 2022 heeft 1 ontruiming plaatsgevonden op basis van overlast. De juridische procedure had al in 2021 plaatsgevonden, maar omdat huurder zich niet aan de regels van de opgelegde gedragsaanwijzing hield is de woning in april 2022 alsnog 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 59 afzonderlijke adressen nieuwe meldingen van overlast of daaraan verwante zaken in behandeling gehad. Daarnaast waren er 16 al langer lopende cases uit 2021.

De meest voorkomende overlastmeldingen zijn:

- | | |
|------------------------|-----|
| - Vervuiling | 19% |
| - geluidsoverlast | 15% |
| - burenruzies | 12% |
| - huisdieren | 10% |
| - tuinonderhoud | 9% |
| - agressie/intimidatie | 5% |
| - alcohol/drugs | 3% |

Veiligheid

Er wordt regelmatig aandacht besteed aan veiligheidsbevorderende maatregelen:

- Brederode Wonen biedt huurders een bijdrage voor de aanschaf van veiligheidssloten en rookmelders;
- Bij de meeste woningen zijn rookmelders geplaatst;
- 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.
- Op 1 december is er een bewonersavond georganiseerd over de veiligheid (in Vogelenzang) vanuit gebiedsgericht werken.

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. Er wordt nauw samengewerkt met Buurtbemiddeling, participeren wij in Sociaal Team Bloemendaal, Kernteam Velsen en de wijkteams Velsbroek en Santpoort. Ook nemen de medewerkers Sociaal Beheer deel aan diverse netwerken en overleggen, waaronder het Wonen Welzijn en Zorg overleg.

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 data uit deze onderzoeken. Vervolgens is er in 2022 een woonbelevingsonderzoek gedaan onder al onze huurders in beide gemeenten. Met de uitkomsten van het woonbelevingsonderzoek kunnen we de meningen van onze huurders meenemen in het onderzoek naar leefbaarheid.

Na het combineren van de data over leefbaarheid en het woonbelevingsonderzoek zijn we in 2022 gestart met de werkgroep Veerkrachtig Vogelenzang. In deze werkgroep zitten de Gemeente, Welzijn Bloemendaal, Politie, Huurdersvereniging en medewerkers van Brederode Wonen. Er is in de werkgroep nagedacht over projecten die de veerkracht in Vogelenzang kunnen bevorderen. Zo is gestart met een spreekuur Wonen, Zorg en Veiligheid, dat iedere eerste woensdag van de maand wordt gehouden. Ook is er deelgenomen aan een actie van de Gemeente 'Tegel eruit, plantje erin'. In 2023 zullen nog meer projecten worden uitgevoerd. De bedoeling is dat deze vorm van gebiedsgericht werken niet alleen in Vogelenzang, maar over ons hele bezit zal worden uitgerold.

9. RELATIE MET HUURDERS EN BEWONERS

9.1 HUURDERSVERENIGING

In het verslagjaar is er weer intensief en regelmatig samengewerkt met de Huurdersvereniging Brederode (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. Een overzicht van de uitgebrachte adviezen is te lezen in paragraaf 10.5.2. Wij faciliteren de HVB bij het communiceren met haar achterban en bieden indien nodig externe ondersteuning.

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 21 actieve buurtcommissies.

Doelstelling	Status 2022
• Aantal actieve buurtcommissies is eind 2022 minimaal 20	• Gerealiseerd Huidig aantal actieve buurtcommissies: 21

9.2.2 Projectcommissies

Bij ingrijpende renovatieprojecten of sloop wordt een projectcommissie opgericht bestaande 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 2022 waren er geen ingrijpende projecten, 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 17 klachten ingediend. Eind 2022 is de stand van zaken dat bijna alle klachten middels de interne klachtenprocedure zijn behandeld en opgelost.

Onderwerp	Soort klacht	Aantal
Onderhoud	Oplossing duurt lang	3
Communicatie onderhoud	Geen reactie/terugbellen	6
Schimmel	Klacht omdat het schimmelprobleem niet opgelost is	2
Geluidsoverlast derden	Hovenier, aannemer	2
Medewerker(s)	Houding, geen goed contact	4

Klachten met betrekking tot de houding of reacties van medewerkers worden besproken in het overleg tussen de bestuurder en de managers.

Er was één melding bij de huurcommissie. Deze melding is door de huurder ingetrokken. Er was ook nog een lopende huurcommissiezaak uit 2021. Er is via de rechtbank in 2022 een schikking afgesproken.

Overzicht diverse officiële klachten:

Regionale geschillencommissie	0
Huurcommissie	1
Rechter/ ontruiming/overlast	1
Rechter/woonfraude	1

10. ORGANISATIE, NETWERK EN SAMENWERKING

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

10.1 EEN VERENIGING MET LEDEN

Brederode Wonen heeft de vereniging als rechtsvorm. De aanpassing van de Woningwet per 1 januari 2022 heeft gevolgen gehad voor de wijze waarop de besluitvorming binnen de verenigingsstructuur tot stand komt. Hierover zijn onze leden, tijdens de ALV van 15 november 2022, geïnformeerd. Zo geeft een ALV geen goedkeuring meer aan de begroting of jaarplan en hoeft de benoeming van een directeur-bestuurder ook niet meer langs de ALV.

Overzicht leden Brederode Wonen 2022

	Aantallen
Per 1 januari 2022 bedroeg het aantal leden niet-huurders	8
Van de huurders zijn per 1 januari 2022 lid van de vereniging	708
Het totaal aantal leden bedroeg per 1 januari 2022	716
Per 31 december 2022 bedroeg het aantal leden niet-huurders	6
Van de huurders zijn per 31 december 2022 lid van de vereniging	672
Het totaal aantal leden bedroeg per 31 december 2022	678

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: 71,5 punten behaald.

Bestuursvergoedingen 2022

De door het bestuur in 2022 ontvangen vergoedingen zijn vastgesteld binnen de WNT-normen en staan vermeld in de jaarrekening onder hoofdstuk XI.

Verzekering

Voor het bestuur is een aansprakelijkheidsverzekering ten aanzien van de consequenties van zijn besluiten afgesloten. Deze omvat een bedrag van € 5 miljoen 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 2022 uit 16 personen, die samen 13,16 fulltime formatieplaatsen (fte's) vervullen. Over het hele jaar was het gemiddelde 12,44 FTE. Het betreft 9 vrouwen en 7 mannen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over het verslagjaar bedraagt 4,45% (2022: 0,97%). Dit is aanzienlijk hoger dan het vorig verslagjaar. Corona heeft hierbij een rol gespeeld.

Generatiepact

Er zijn ultimo 2022 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

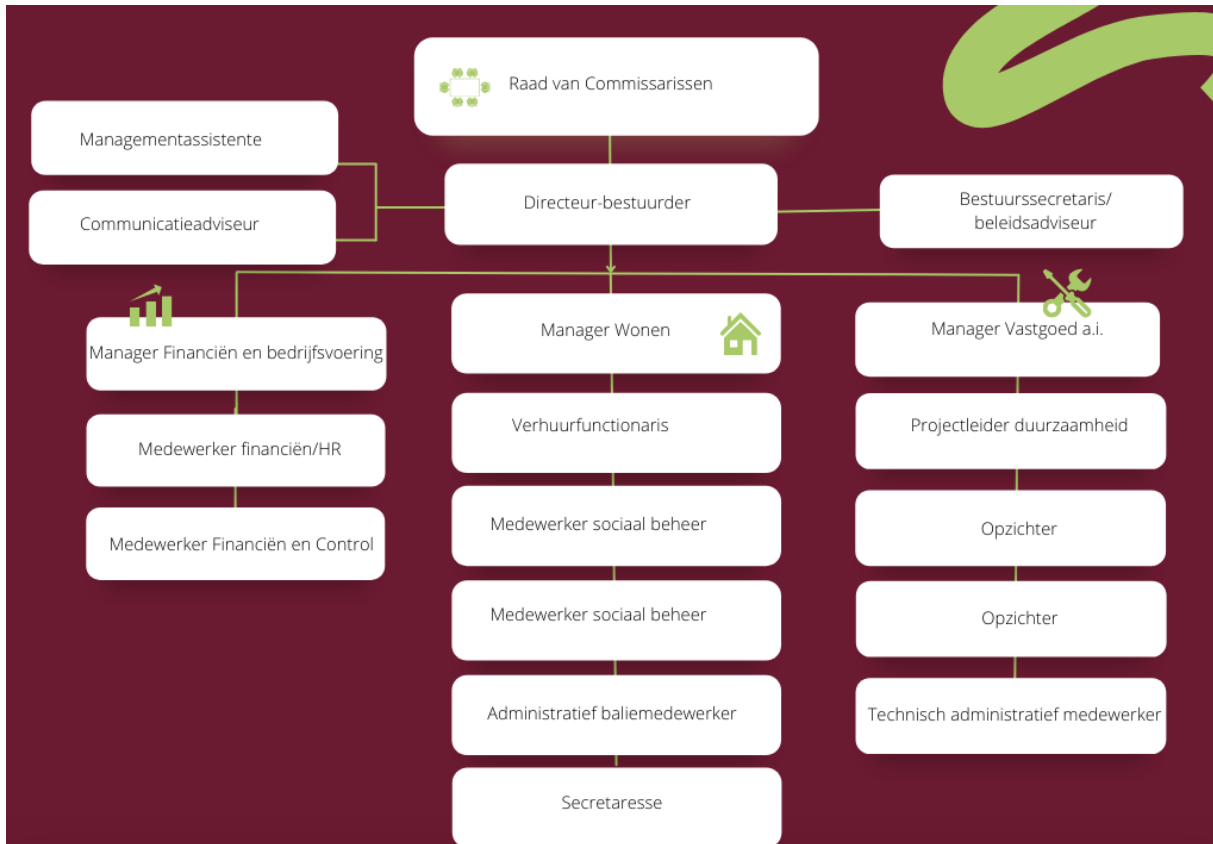
Personeelsbeleid

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

Maandelijks worden de medewerkers door de Directeur-bestuurder tijdens een werklunch geïnformeerd over alle ontwikkelingen. In 2022 heeft ook een kerstborrel plaatsgevonden en een bedrijfsuitje met verschillende activiteiten dat werd afgesloten met een gezamenlijk etentje. Daarnaast zijn er een aantal medewerkers op verschillende momenten beloond voor hun extra inzet of een bijzondere prestatie.

10.5 ORGANOGRAM



Organogram laat de actuele structuur (per 2023) zien

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 2022 402 betalende leden, maar vertegenwoordigt alle huurders van Brederode Wonen. De HVB neemt haar vertegenwoordigende rol en de inhoud daarvan serieus.

De HVB heeft aan de corporatie advies uitgebracht over:

- het jaarplan
- de meerjarenbegroting
- de glasverzekering
- het huurbeleid
- het sociaal statuut

Daarnaast is gedurende het jaar onder meer overleg tussen Brederode Wonen en het bestuur van de HVB geweest over de prestatieafspraken (v.w.b. de gemeente Velsen) tussen corporaties, gemeente en huurdervertegenwoordigingen.

De onderwerpen waar advies over is uitgebracht zijn nader omschreven in de samenwerkingsovereenkomst (geactualiseerd in 2022) tussen Brederode Wonen en HVB die weer is gebaseerd op de Overlegwet.

Doelstelling	Status 2022
• Versterking HVB en intensivering samenwerking	• Gerealiseerd Het betreft een doorlopend proces. In 2022 kon er weer, na de corona crisis, regulier worden vergaderd. Brederode Wonen faciliteert de HVB waar nodig en mogelijk.

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 2022 konden er geen prestatieafspraken worden gemaakt voor het werkgebied 'Bloemendaal'. Brederode Wonen, één van de twee corporaties in de gemeente Bloemendaal, betreurt dit in hoge mate. Gelukkig kon wel eind 2022 worden vastgesteld dat partijen in 2023 om de tafel gaan met de intentie om te komen tot nieuwe afspraken.

Met betrekking tot het werkgebied 'Velsen', waar Brederode Wonen ook actief is, is het voor de jaarschijf 2022 wel gelukt om tot prestatieafspraken te komen.

In het laatste kwartaal van 2022 zijn de gesprekken opgestart (en bijna afgerond) voor de prestatieafspraken die betrekking hebben op het jaar 2023.

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 verderop te lezen in dit verslag.

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 Platform Nederlandse vereniging van bestuurders (NVBW)

De directeur-bestuurder van Brederode Wonen is op persoonlijke titel lid van de Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporatie (NVBW)

10.7.4 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Sinds 2008 is Brederode Wonen lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Meer over dit onderwerp en de meting in 2022 leest u in hoofdstuk 7 van dit verslag.

10.7.5 Gemeente Bloemendaal en gemeente Velsen

Met beide gemeenten is regulier overleg op bestuurlijk niveau (de directeur bestuurder met de verantwoordelijke wethouders Wonen van respectievelijk de gemeente Bloemendaal en Velsen). Op ambtelijk niveau zijn er gestructureerde overleggen geweest in 2022. Zoals het Ambtelijk Overleg Wonen (AOW) tussen ambtenaren van de gemeente Velsen met de drie corporaties waaronder Brederode Wonen.

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 overleggen die in 2022 hebben plaatsgevonden, onder meer gesproken over de samenwerking tussen de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond, Woonservice, het Pact voor Uitstroom, kwetsbare urgenten, de Regionale Geschillencommissie en de toetreding van woningcorporatie WoonopMaat tot het gezamenlijke regionaal woonruimteverdeelsysteem. Er is ook gesproken over de vertaling van de Nationale prestatieafspraken naar de regionale opgave.

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 Woonakkoord zuid-Kennemerland/IJmond

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond werken samen met de provincie Noord-Holland aan een gezamenlijke missie voor de woonregio. De algehele gezamenlijke missie is om een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio te blijven, toekomstbestendig en met plek voor alle inwoners. Die missie is vastgelegd in een regionaal Woonakkoord. Aan de hand van vijf thema's: woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen, duurzaamheid en samenwerking, zijn doelen geformuleerd die zijn uitgewerkt tot een bestuursakkoord en een uitvoeringsagenda. 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 2022 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 Wonen 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.

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 bestuurdersoverleg van de MRA. Belangrijkste onderwerp van gesprek in 2022 was de uitwerking van de Nationale Prestatie afspraken (MPA) in regionale woondeals.

Doelstelling	Status 2022
<ul style="list-style-type: none">Viermaal per jaar overleg met de gemeenten over volkshuisvesting in het algemeen en prestatieafspraken in het bijzonder.	<ul style="list-style-type: none">Gerealiseerd Er vindt regelmatig overleg plaats met de gemeenten Bloemendaal en Velsen, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.

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 continuïteitsratio's over 2022 en in de komende jaren:

Tabel risicoscore	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	> 1,40	3,26	2,81	2,66	2,82	3,22	3,38
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	66%	63%	62%	61%	61%	60%
Loan to Value obv beleidswaarde	< 85%	29%	34%	35%	36%	36%	37%

- *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.*
- *Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) meet de omvang van eigen vermogen van Brederode Wonen in relatie tot het totale vermogen.*
- *Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde) geeft de verhouding weer tussen de lening portefeuille en de waarde van het bezit.*

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

Tabel risicoscore	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dekkingsratio	< 70%	10%	13%	13%	14%	14%	14%
Onderpandsratio	< 70%	10%	13%	13%	14%	14%	14%

- *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 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.*

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.

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DAEB	10.949	11.038	11.376	11.767	12.060	12.291
niet-DAEB	510	529	546	565	579	592
Totaal	11.459	11.567	11.922	12.332	12.639	12.883
<i>percentage niet-DAEB:</i>	<i>4,5%</i>	<i>4,6%</i>	<i>4,6%</i>	<i>4,6%</i>	<i>4,6%</i>	<i>4,6%</i>

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 en leefbaarheid om zo te voldoen aan onze volkshuisvestelijke opgaven.
- De totale waarde van de woningportefeuille is vanwege een waarde afname van € 9,4 miljoen, van € 354,7 miljoen gedaald naar een waarde van € 345,3 miljoen. In procenten is de waarde afname van 2,7 %. De negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de marktontwikkelingen en validatie. De grootste effecten hebben de:
- Toename van het instandhoudings- en mutatieonderhoud (effect daling met € 4,4 miljoen);
 - Toename van de disconteringsvoet van 6,2% naar 6,32% (effect daling € 20,4 miljoen);
 - Daling van de historische leegwaarde (effect daling € 31,6 miljoen);
 - Daling van de leegwaarde (effect daling € 19,9 miljoen);
 - De stijging van de WOZ-waarde met 8,5% (effect toename met € 22,7 miljoen).

Deze opsomming betreft niet alle marktwaarde wijzigingen, de wijzigingen met een kleinere impact zijn in deze beschouwing niet weergegeven.

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:

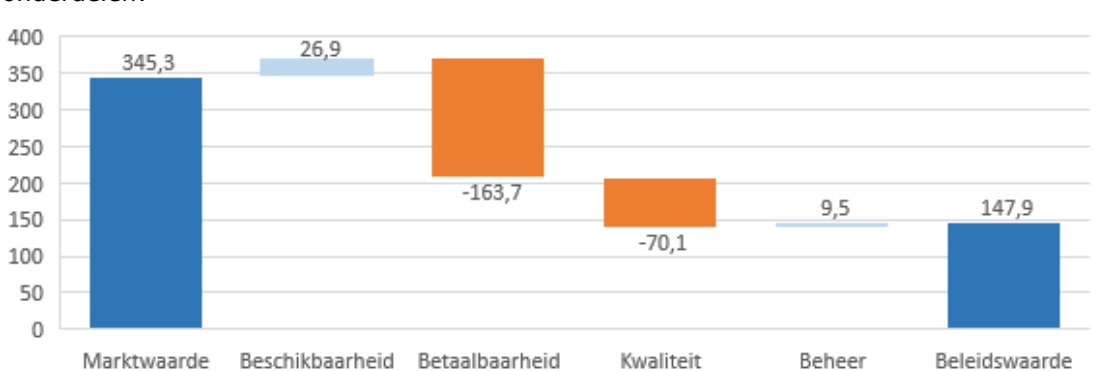
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Brederode Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen 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 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 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.
- Bepaling van onderhoudskosten versus -investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten aan de hand van de ontwikkelingen in de meerjarenbegroting.
- Bepaling van beheerskosten aan de hand van de ontwikkelingen in de meerjarenbegroting.

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 € 147,9 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ad € 345,3 miljoen en bedraagt circa € 197,4 miljoen.

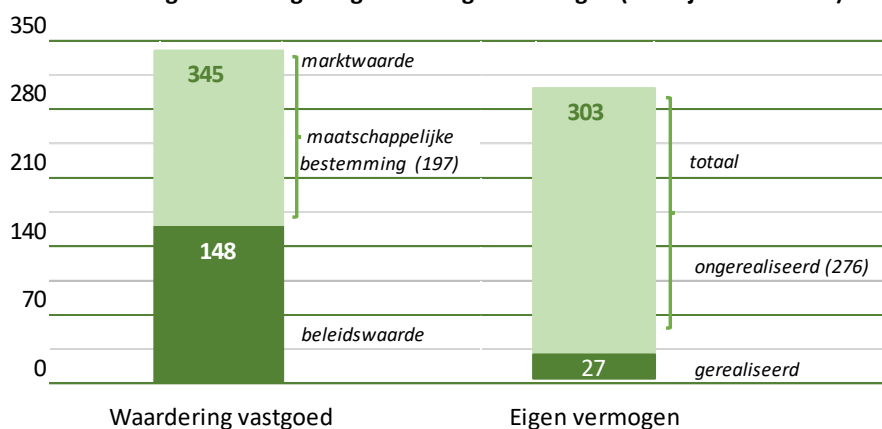
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:



Noot: de gemiddelde (conform het handboek marktwaarde 2022) norm voor beheer (inclusief zakelijke lasten) ad € 1.017,52 is hoger dan de gemiddelde norm beheer voor de beleidswaarde van Brederode Wonen ad € 807,65.

Per 31 december 2022 bedraagt het eigen vermogen € 303 miljoen. Hiervan is € 276 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 27 miljoen gerealiseerd, onder de overige reserve weergegeven. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Samenhang waardering vastgoed en eigen vermogen (in miljoenen euro's)



Circa 91% 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.

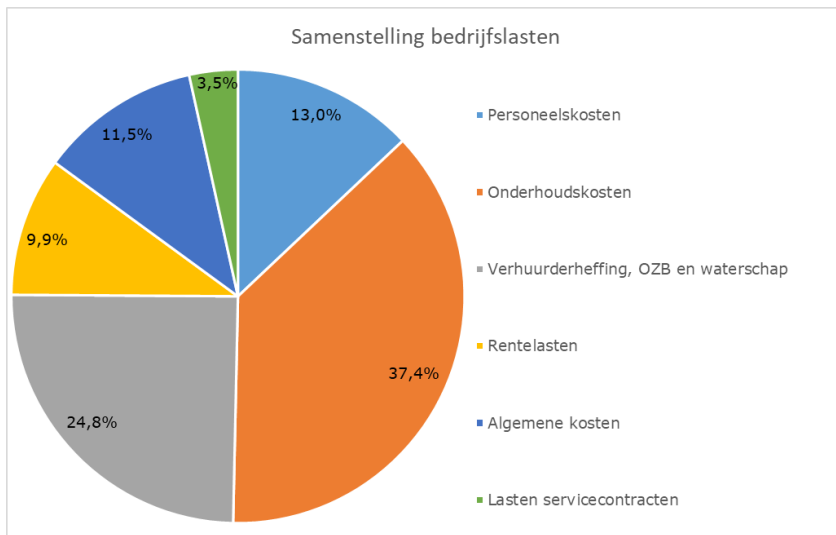
11.4 RESULTAAT

Het resultaat voor belastingen over 2022 vergeleken met het resultaat voor belastingen over 2021 is afgenomen met € 49,6 miljoen (van € 42,8 miljoen naar een verlies van € 6,7 miljoen). Het resultaat bestaat grotendeels uit de negatieve mutatie van de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed van € 10,5 miljoen. Zonder de niet gerealiseerde waardeveranderingen resteert een positief resultaat voor vennootschapsbelasting van € 3,8 miljoen.

Onderstaand overzicht laat zien welke opbrengsten en lasten in 2022 zijn gewijzigd vergeleken met 2021.

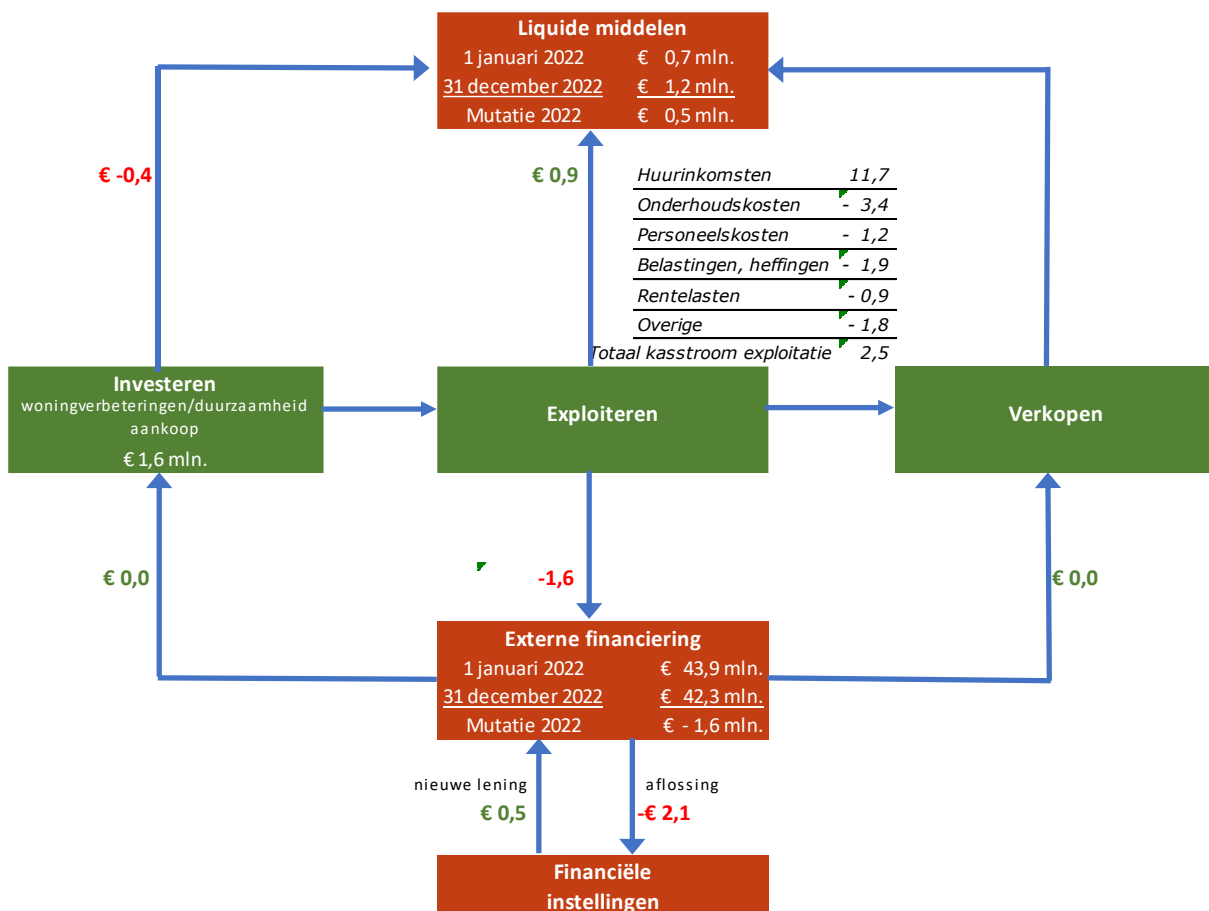
	Effect resultaat voor belasting	
Toename huuropbrengst	+	€ 160.000
Afname lasten verhuur	+	€ 800.000
Toename resultaat verkoop vastgoed	+	€ 300.000
Afname rentelasten	+	€ 140.000
Afname waarde verandering vastgoed	-	<u>€ 51.000.000</u>
Afname resultaat voor belasting 2022 tov 2021	-	€ 49.600.000

De totale lasten zijn in 2022 lager dan in 2021 door onder andere de éénmalige volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia van € 769.000 in 2021. Daarnaast zijn de kosten voor onderhoud € 395.000 lager door uitstel van projecten en is er € 289.000 minder aan verhuurderheffing betaald. De overige lastencomponenten over 2022 zijn vergeleken met 2021 verder grotendeels vergelijkbaar. Onderstaand diagram geeft aan waaruit onze bedrijfslasten bestaan.



11.5 KASSTROMEN

Uit onderstaand schema blijkt dat wij uit exploitatie (€ 2 miljoen), met het verkrijgen van nieuwe leningen (€ 0,5 miljoen) en met desinvesteringen (€ 0,1 miljoen) in 2022 in totaal € 2,6 miljoen hebben ontvangen. Hiervan is € 2,1 miljoen gebruikt voor aflossingen van bestaande leningen. Uiteindelijk nam het saldo liquide middelen in 2022 af toe € 0,5 miljoen naar € 1,2 miljoen.



De operationele kasstroom is over 2022 ten opzichte van 2021 met circa € 0,3 miljoen toegenomen. De huurinkomsten namen toe met € 0,2 miljoen en de uitgaven zijn afgenomen met in totaal € 0,1 miljoen.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is in 2022 ten opzichte van 2021 met € 1,4 miljoen afgenomen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in 2022 ten opzichte van 2021 per saldo € 1,6 miljoen toegenomen.

11.6 FINANCIËEL MANAGEMENT

bedragen in € miljoen

Meerjarenoverzicht kasstromen	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Operationele kasstromen	2,5	1,5	1,7	2,0	2,5	2,7
(des)Investeringskasstroom	-0,4	-12,6	-5,5	-4,2	-3,0	-2,9
Financieringskasstroom	-1,6	11,1	3,8	2,2	0,5	0,2
Toename/ afname geldmiddelen	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand liquide middelen 31/12	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2

Algemeen

In het treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) staat het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Ook zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van dat beleid vastgelegd. Voor de uiteenzetting omtrent de leningenportefeuille wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 in de toelichting op de balans van de jaarrekening. Brederode Wonen heeft ultimo 2022 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 vervaltermijnen 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 hoofdvesting te hebben in Nederland en voldoende rating te hebben, namelijk minimaal A (Standard & Poors) en A2 (Moody's).

Cashmanagement

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

Renterisicobeleid

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

Het renterisicovolume is gemaximeerd tot 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen 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 2022 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, waarvan in november 2022 een herziene versie is gepubliceerd. Er is een bepaling toegevoegd over solidariteit (2.2) en de bepaling over permanente educatie (3.11) is aangepast i.v.m. de aangepaste PE-systematiek voor bestuurders. De wijzigingen gelden per 1 januari 2023.

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 managers om het functioneren van de bestuurder te beoordelen en evalueren;

- De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Eenmaal per twee jaar gebeurt dit onder externe begeleiding. In 2022 heeft er een zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding;
- 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 Management Team 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
- Strategische Personeelsplanning
- Cyber Security

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 MT en de RvC
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld

- Goedkeuringsproces voor vastgoedinvesteringen door het MT, 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 inkomenstoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans bij toewijzing beperkt is.
- Hanteren van een automatiseringstool bij huurachterstanden en daarop aangepaste processen en protocollen die zijn afgestemd met de gemeente, waardoor we sneller kunnen acteren, het risico op huurachterstand is verkleind en we sneller preventietrajecten kunnen starten.
- In 2022 is Brederode Wonen overgestapt van werken in een private cloud naar werken in public cloud via Microsoft 365. Met hulp, en onder begeleiding van, adviesbureau Andersom en onze automatiseringsdienstverlener The Sourcing Company, zijn medewerkers van Brederode Wonen bekend gemaakt met de andere wijze van werken.
- Reguliere bespreking van de strategische personeelsplanning op MT niveau
- Onafhankelijke ICT adviseur het Zero Trust-beveiligingsmodel laten toetsen en potentiële kwetsbaarheden laten inventariseren en identificeren.

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

Om houding en gedrag te reguleren die de interne 'checks en balances' in de organisatie verankeren, hebben wij een aantal documenten vastgesteld, waaronder de Klokkenluidersregeling en de Integriteitscode. Ook budgetverantwoordelijkheid maakte in 2022 - 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.

Het management voert jaarlijks een gedetailleerde fraude risico analyse uit. Het identificeren en mitigeren van deze fraude risico's is een prioriteit van het management. De volgende richtlijnen en interne beheersing zijn aanwezig binnen Brederode om deze risico's te mitigeren.

13.2.1 Organisatorische risico's

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.

Automatisering vraagt continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden en externe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de cyberaanval in 2022, anderzijds door ontwikkelingen bij leveranciers.

- ✓ In 2022 is besloten om in 2023 een coördinator I&A aan te stellen zodat ook verder uitvoering kan worden gegeven aan het vastgestelde I&A-beleidsplan voor de jaren 2023-2026.

Op termijn vraagt de leeftijd van de medewerkers aandacht. Het huidige medewerkersbestand telt in verhouding veel 50- en 60-plussers.

- ✓ Mede daarom is in 2022 besloten om toe te werken naar een strategische personeelsplanning die zijn uitwerking kent in 2023 (zie elders in dit verslag).

In algemene zin komt het er 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 huurderiving. Dit risico wordt ondervangen door een strikt en effectief achterstandenbeleid, gekenmerkt door maatwerk. Ook zorgt het maandelijksse rapportagesysteem – en dat geldt ook voor de mutaties gerelateerde huurderiving –

voor de voortdurende monitoring die het mogelijk maakt om tijdig in te grijpen, maatregelen te treffen of anderszins passend in te spelen op de situatie.

De toegenomen energie prijzen verhogen de kans op het toenemen van huurachterstanden. Op de energie prijzen heeft Brederode Wonen geen invloed. Om de stijging van de energie lasten voor onze bewoners zo veel mogelijk te beperken informeren we bewoners over energiezuinige maatregelen, subsidies of tegemoetkomingen die bewoners zelf kunnen aanvragen en wordt deelgenomen aan een collectief om zo laag mogelijke tarieven te kunnen afsluiten.

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 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.

Uitgaven stijgen ook door stijging van de rente. Op het risico van rentestijgingen hebben we geen invloed. Als de rente stijgt heeft dat impact op de financiële mogelijkheden om onze volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Door hogere rente neemt de leningscapaciteit af en kan er minder geïnvesteerd worden. Het gehateerde Renterisicobeleid is beschreven in paragraaf 11.7.

13.2.3 Politiek

Lokaal

Met de gemeente Velsen zijn, samen met de lokale collega-corporaties en alle betreffende huurdersvertegenwoordigingen, prestatieafspraken gemaakt voor 2022. Dit geldt niet voor de gemeente Bloemendaal (zie toelichting paragraaf 10.6).

Brederode Wonen heeft in 2022 regelmatig contact gehad met de ambtelijke organisaties van Velsen én Bloemendaal en de betreffende ambtenaren. Ook zorgen wij ervoor zichtbaar en gekend te zijn door de verschillende politieke partijen door hen te voorzien van de relevante informatie, zoals in Bloemendaal bij de door de gemeente georganiseerde Raadsinformatiemarkt.

De gemeente Bloemendaal heeft in 2022 aangekondigd dat zij toewerken naar een actualisatie van haar woonvisie voor de jaren 2023-2026. Brederode Wonen zal één van de partijen zijn die zijn zienswijze daarop mag geven. De gemeente Velsen heeft sinds 2020 een geactualiseerde woonvisie.

Landelijk

In 2022 heeft de politiek een waarneembare ommekeer teweeg gebracht als het gaat om de (sociale) huisvesting. Verlaging en uiteindelijke afschaffing van de verhuurdersheffing is daarbij het meest in het oog springende (zie toelichting paragraaf 2.1).

Per 1 januari 2022 is de Woningwet aangepast. De gevolgen hiervan zijn in beeld gebracht en gedeeld, besproken met het MT en de RvC.

Brederode Wonen volgt in eerste instantie alle ontwikkelingen om tijdig in te kunnen inspelen op wijzigingen. Tegelijkertijd hebben wij als corporatie een heldere lijn wat betreft onze kernwaarden en –taken, die wij daarin blijven volgen.

Hiermee beperken wij het risico dat landelijke maatregelen ons overkomen zonder dat wij daarop zijn voorbereid.

13.2.4 Techniek/onderhoud

Veel van onze bewoners zijn op leeftijd en blijven tot op hoge leeftijd in de woning die zij van Brederode Wonen huren, wonen. We hebben goed zicht op de onderhoudsstaat aan de buitenkant van de woning, maar inzicht in de staat van de binnenkant ontbreekt bij een klein deel van de woningen, omdat er door de bewoners geen beroep op ons wordt gedaan voor reparaties en er zich geen andere aanleidingen voordoen voor het betreden van de woning. In sommige gevallen treffen we (bij mutatie) 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 en gaan we werken met een basiskwaliteit.

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 planningen 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 en/of leverancier. Het uitvoerplan is uitgewerkt in duurzaamheidsvisie, het routeplan, zie paragraaf 2.2.

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 nog steeds een wachtlijst en de wachttijd neemt toe. Bovendien is er de noodzaak om woningen te bieden aan een grote groep statushouders. Het halen van deze taakstelling is voor nu opgelost door tijdelijke huisvesting in het voormalige zorgcentrum Oldenhove binnen de gemeente Bloemendaal.

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

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

13.2.7 Leefbaarheid

Wij worden in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multi-problematiek. Vanuit onze expertise 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).

Met het woonbelivingsonderzoek uit 2021 is een 'nulmeting' gedaan. Brederode Wonen is van plan om het woonbelevingsonderzoek 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 Cyberaanval

Zie toelichting in paragraaf 2.2.

13.2.9 Tekort vakkrachten

De bouw had in 2022 het grootste personeelstekort van alle sectoren in Nederland. Deze schaarste leidt tot hogere kosten bij onderhoud en renovatie werkzaamheden. Daarnaast heeft de energiecrisis en de oorlog in Oekraïne ertoe geleid dat de levertijd op materialen langer is en de kosten hoger. Brederode Wonen werkt al jaren met vaste lokale partners en kan hierdoor onderhoud en reparaties&storingen nog steeds proactief uitvoeren en oplossen. Wel zien we een langere doorlooptijd bij de mutatiewerkzaamheden als gevolg van de marktontwikkelingen. Het actief zoeken naar innovaties in producten en processen moet ons helpen om hier adequaat op in te spelen.

VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Brederode Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2022 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, 29 juni 2023

JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft in 2022 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 Brederode Wonen. 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. Wanneer er een vacature ontstaat, gaat de RvC uit van gelijke kansen voor mannen en vrouwen.

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

Toezietskader

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

- voor de uitoefening van zijn taak relevante informatie van het bestuur van de corporatie,
- informatie uit vakbladen (Aedes, Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), websites van o.a. het ministerie van VROM en de pers),
- deelname aan trainingen, cursussen en seminars in het kader van permanente educatie,
- gesprekken met stakeholders van de corporatie, waaronder huurders(vereniging),
- 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 2022 was de RvC als volgt samengesteld:

Dhr. Drs. F.W. Mulder (m)	Voorzitter (1964)
Deskundigheid:	Financieel-economisch
Beroep:	Algemeen Directeur
Nevenfuncties:	Voorzitter Kennemer Golf & Country Club
Mevr. Drs. M.A.C. Kwaak (v)	Lid (1973)
Deskundigheid:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening
Beroep:	Volkshuisvestelijk en Projectontwikkeling/vastgoed Manager vastgoed bij Parteon
Nevenfuncties:	n.v.t.
Mevr. Mr. M. van Rijn-van Zanten (v)	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 intreding</u>	<u>Aftredend</u>	<u>Termijn</u>
Drs F.W. Mulder	2018	2026	2 ^e
Drs M.A.C. Kwaak	2018	2026	2 ^e
Mr. M. van Rijn-van Zanten	2021	2025	1 ^e

- 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.
- Per 1 juli 2022 zijn zowel dhr. Mulder als mw. Kwaak herbenoemd als respectievelijk voorzitter en lid van de RvC van Brederode Wonen.

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'). Het kan ook voorkomen dat bepaalde audit- of treasuryonderwerpen direct in de RvC-vergadering besproken worden. Bij deze agendapunten zijn de directeur-bestuurder en de manager Financiën & Bedrijfsvoering 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 manager Financiën & Bedrijfsvoering van Brederode Wonen wonen het overleg bij. De auditcommissie heeft – in aanwezigheid van de voltallige RvC – vergaderd met in tegenwoordigheid van de externe accountant. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- Concept Jaarrekening 2021
- Concept Meerjarenbegroting
- Controlebevindingen 2021 (accountantsverslag) van de accountant

De Remuneratiecommissie van de RvC bestaat uit mevrouw van Rijn-van Zanten (voorzitter) en de heer Mulder (lid). In 2022 heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen de directeur-bestuurder en de commissie over het functioneren van de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie twee gesprekken met de managers gevoerd.

Diverse taken

Ten behoeve van de uitvoering van diverse taken heeft de RvC in haar vergaderingen frequent aandacht besteed aan verscheidene audit-onderwerpen, waarvan ook met 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 Brederode Wonen, 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 2022 heeft deze zelfevaluatie plaatsgevonden met externe begeleiding.

Permanente educatie

Leden van de Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Volgens het PE-systeem dat de VTW hanteert voor toezichthouders, dient een toezichthouder per kalenderjaar 5 PE-punten te behalen. Alle toezichthouders voldeden in het verslagjaar deze norm. Hieronder volgt het overzicht van de in 2022 behaalde PE-punten:

	Overschot uit 2021	Behaald in 2022	Mee naar 2023
F.M. Mulder, <i>voorzitter</i>	0	5	0
M.A.C. Kwaak, <i>lid</i>	8	5,5	0,5
M. van Rijn-van Zanten, <i>lid</i>	3	13	5

BEZOLDIGING

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

Bezoldiging (in euro's – exclusief BTW)

	2022	2021
	€	€
F.W. Mulder, voorzitter	16.320	15.300
M. Kwaak, lid	10.880	10.250
M. van Rijn-van Zanten, lid	10.880	5.125

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

Overige onderwerpen

- **Huurbeleid**

De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de gemaakte keuzes m.b.t. de bepaling van het huurbeleid 2022. De RvC kon zich vinden in de door het bestuur gemaakte keuzes.

- **Managementrapportages**

De (reguliere) kwartaalmanagementrapportages 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 € € 1.318.485, - te betalen.

- **Mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden**

De RvC is betrokken geweest bij algemenere bespreking van mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden: dit is een vast agendapunt bij de RvC-vergaderingen.

Met individuele RvC leden heeft tussentijds informeel overleg plaatsgevonden over de voortgang en haalbaarheid van een individueel investeringsproject.

- **Audit en Treasury**

De RvC heeft gesproken over en goedkeuring gegeven op grond van de treasury paragraaf (hoofdstuk 4) in de meerjarenbegroting 2023-2032.

De Raad is akkoord gegaan met de actualisatie in de rekenbijlage van het Investeringsstatuut.

- **Kwaliteitsmeting Brederode Wonen**

De RvC wordt op de hoogte gehouden van de stand van zaken rond het KWH-label en Aedes Benchmark.

- **Duurzaamheidsbeleid**

Met de RvC is gesproken over de duurzaamheidsvisie van Brederode Wonen en de routekaart. De duurzaamheidsvisie wordt opgenomen in het nieuwe ondernemingsplan 2023-2026.

- **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 de managers en bestuurssecretaris, goed zicht op het functioneren van de directeur-bestuurder.

In 2022 heeft de RvC besloten om in te stemmen met de naamswijzigingen (procuratiereglement):

- Teamleidersoverleg wordt Management Team (MT);
- Teamleider Financiën wordt manager Financiën en Bedrijfsvoering;
- Teamleider Verhuur wordt manager Wonen;
- Teamleider Onderhoud wordt manager Vastgoed.

De RvC is op gezette tijden door de bestuurder geïnformeerd over de ontwikkelingen en stand van zaken rond de cyberaanval. Het evaluatierapport van de cyberaanval is gedeeld en besproken met de RvC.

- **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.

- **Jaarstukken 2021**

De RvC heeft, in aanwezigheid van de accountants van EY, de jaarstukken over 2021 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 Velsen en het gegeven dat in Bloemendaal geen prestatieafspraken zijn gemaakt.

- **Meerjarenbegroting 2023-2032**

Deze meerjarenbegroting is besproken en goedgekeurd.

- **Opdrachtverstrekking accountant 2022 (EY)**

- **Managementletter 2022 van EY**

Omdat er in het najaar van 2022 geen relevante update was, is in overleg besloten geen management letter uit te brengen.

- **Governance**

In relatie tot de nieuwe Woningwet per 1 januari 2022 is ook de governance met de RvC besproken.

- **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. Voorbeelden: toelichting waarom het niet tot prestatieafspraken is gekomen in Bloemendaal en de vorming van colleges in Velsen en Bloemendaal.

- **Functioneren bestuurder**

Zie onder kopje remuneratiecommissie

Heidag

Naast de bovengenoemde reguliere vergaderingen is de RvC tijdens een heidag, op 8 september 2022, bijeengekomen. Op deze heidag is het concept ondernemingsplan 2023-2026 gedeeld en besproken met elkaar alsmede de duurzaamheidsvisie van Brederode Wonen voor de komende jaren.

Huurdersvereniging

In 2022 is eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Brederode (HVB).

Algemene Ledenvergadering

Een lid van de RvC heeft bij afwezigheid van de voorzitter de algemene ledenvergadering van Brederode Wonen voorgezeten. In het verslagjaar heeft er op 15 november 2022 een ALV plaatsgevonden.

Bloemendaal, 29 juni 2023

drs. F.W. Mulder, voorzitter

drs. M.A.C. Kwaak, lid

mr. M. van Rijn-van Zanten, lid



Jaarrekening

2022

INHOUD

I.	Balans per 31 december 2022	67
II.	Winst- en verliesrekening over 2022	69
III.	Kasstroomoverzicht 2022	70
IV.	Algemene grondslagen	70
V.	Grondslagen voor de balans	74
VI.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	81
VII.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	85
VIII.	Toelichting op de balans	86
IX.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	103
X.	Toelichting op het kasstroomoverzicht	109
XI.	Overige toelichtingen	110
XII.	Gebeurtenissen na balansdatum	113
XIII.	Afzonderlijke overzichten	114
XIV.	Ondertekening jaarrekening	121
XV.	Overige gegevens	122

I. BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
	€ 1.000	€ 1.000
VASTE ACTIVA		
1.1 Vastgoedbeleggingen		
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	331.129	339.308
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.200	15.453
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.116	8.835
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
	353.446	363.596
1.2 Materiële vaste activa		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	547	518
1.3 Financiële vaste activa		
1.3.1 Overige vorderingen	61	61
1.3.2 Latente belastingvorderingen	0	254
Totaal Vaste Activa	354.054	364.430
VLOTTENDE ACTIVA		
1.4 Vorderingen		
1.4.1 Huurdebiteuren	33	20
1.4.2 Overige vorderingen	42	9
1.4.3 Overlopende activa	11	8
	86	37
1.5 Liquide middelen	1.212	715
Totaal Vlottende Activa	1.298	752
Balanstotaal	355.352	365.181

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
	€ 1.000	€ 1.000
2.1 EIGEN VERMOGEN		
2.1.1 Overige reserves	26.895	22.975
2.1.2 Herwaarderingsreserve	275.653	287.085
	302.548	310.060
2.2 VOORZIENINGEN		
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	36	0
2.2.2 Overige voorzieningen	0	1
	36	1
2.3 LANGLOPENDE SCHULDEN		
2.3.1 Leningen overheid	206	224
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	40.302	39.567
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.116	8.835
2.3.4 Overige schulden	734	751
	49.358	49.378
2.4 KORTLOPENDE SCHULDEN		
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.777	4.125
2.4.2 Schulden aan leveranciers	647	360
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	417	483
2.4.4 Overige schulden	126	274
2.4.5 Overlopende passiva	443	501
	3.410	5.742
Balanstotaal	355.352	365.181

II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	11.371	11.212
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	287	276
3.1.3 Lasten servicecontracten	-287	-276
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-728	-705
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.485	-3.879
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.121	-2.384
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.037	4.244
3.2.1 Verkoopwinst van vastgoedportefeuille en voorraden	300	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	-5
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	300	-5
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-78	-80
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.457	41.002
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.535	40.922
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	111	112
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-103	-104
Overige activiteiten	8	8
Overige organisatiekosten	-597	-1.289
Leefbaarheid	-180	-77
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-842	-980
Saldo financiële baten en lasten	-824	-980
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-6.791	42.823
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-721	-263
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-7.513	42.561

III. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.881	10.663
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	454	443
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	26	26
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	42	41
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	56	55
Vergoedingen	279	291
Overige bedrijfsontvangsten	0	34
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.739</i>	<i>11.554</i>
Lonen en salarissen	843	832
Sociale lasten	164	158
Pensioenlasten	158	110
Onderhoudsuitgaven	3.372	3.392
Overige bedrijfsuitgaven	1.849	1.588
Rente-uitgaven	889	1.106
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	21	29
Verhuurderheffing	1.318	1.589
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	26	23
Vennootschapsbelasting	542	432
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.182</i>	<i>9.259</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	2.557	2.295
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop DAEB	1.050	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.050</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	26	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	606	865
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	750	0
Investeringen overig DAEB	97	48
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.479</i>	<i>913</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-429	-913
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	500	495
Aflossing geborgde leningen DAEB	-2.131	-3.387
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	0	-431
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.631	-3.323
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	497	-1.941
Liquide middelen per 1 januari	715	2.656
Liquide middelen per 31 december	1.212	715

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 26 juni 2023.

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 2022 tot en met 31 december 2022. 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 2022 wordt de indeling van de winst- en verliesrekening toegepast conform de actuele handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2022.

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. Bij de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in exploitatie zijn door zowel de interne als externe taxateurs aannames en schattingen gehanteerd van de toekomstige marktontwikkelingen. Afwijkingen van de werkelijke marktontwikkelingen, ten opzichte van deze ramingen, kunnen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

De waardebepaling van het vastgoed is derhalve 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.

Schattingswijziging - consequentie validatie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 ('Handboek') op marktwaarde 2022

In de jaarrekening 2021 is toegelicht dat bij toepassing van de basisversie van het Handboek 2021 voor de bepaling van de marktwaarde van het vastgoedbezit marktontwikkelingen in de periode na vaststelling van het handboek (26 oktober 2021) tot en met de peildatum 31 december 2021 kunnen afwijken van de parameters als opgenomen in het handboek. Voorbeelden zijn: de stijgingen van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), markthuur en disconteringsvoet.

Uit de validatie van het Handboek 2021 (d.d. 21 september 2022) is conform verwachting gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. De effecten van de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 zijn met de actualisatie van het Handboek tot uitdrukking gekomen in de geactualiseerde parameters 2022. Derhalve is een deel van de waardeontwikkeling 2022 toe te schrijven aan een inhaaleffect van marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille over 2022 en de marktwaarde ultimo 2022.

Op grond van additionele analyses, anticiperend op marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021 en de mogelijke consequenties voor de marktwaarde 2021, is bij het opstellen van de jaarrekening 2021 reeds vastgesteld dat de door Brederode Wonen gehanteerde parameters weliswaar afwijken van de externe marktontwikkeling. Echter, deze afwijkingen zijn binnen de acceptabele bandbreedte gebleven. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers 2021 hierop niet aangepast.

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2022 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 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 herstructureren. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

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

Beleidswaarde

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

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

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

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

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Brederode Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 77,5 % van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde beleidshuur per woning bedraagt € 666,60.

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 € 2.870,76 per woning.

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 € 807,65 per woning.

Materiële vaste activa (Ref 1.2)

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

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

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

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

Financiële vaste activa (Ref 1.3)

Latente belastingvorderingen

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen (Ref 1.3.1)

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

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

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

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

Vorderingen (Ref 1.4)

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

Huurdebiteuren (Ref 1.4.1)

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

Liquide middelen (Ref 1.5)

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

Voorzieningen (Ref 2.2)

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

Voorziening latente belastingverplichtingen (Ref 2.2.1)

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

Overige voorzieningen (Ref 2.2.2)

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

Langlopende schulden (Ref 2.3)

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

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

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

Kortlopende schulden (Ref 2.4)

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

VI. GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten (Ref 3.1.1)

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten (Ref 3.1.2 en 3.1.3)

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 3.1.4)

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

Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 3.1.5)

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds 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 KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

VIII. TOELICHTING OP DE BALANS

1.1 Vastgoedbeleggingen

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	331.129	339.308
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.200	15.453
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.116	8.835
Totaal vastgoedbeleggingen	353.446	363.596

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	339.308	299.619	15.453	13.225	8.835	7.061
Stelselwijziging (cumulatief)	0	0	0	0	0	0
Herrekende boekwaarde	339.308	299.619	15.453	13.225	8.835	7.061
<i>Mutaties:</i>						
Investeringsen	1.024	911	2	4	0	0
Aanpassingen marktwaarde	-9.202	38.777	-1.255	2.224	31	1.774
Verkoop uit VOV	0	0	0	0	-750	0
Totaal mutaties	-8.178	39.689	-1.253	2.228	-719	1.774
Boekwaarde 31 december	331.129	339.308	14.200	15.453	8.116	8.835
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	256.616	227.530	11.653	10.684	7.384	8.071

Marktwaarde

De vastgoedbeleggingen (DAEB en niet-DAEB) worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt bepaald op basis van de update van het 'Handboek Marktwaardering 2022' welke is gepubliceerd door het Ministerie van BZK op 31 januari 2023. Voor het bepalen van de marktwaarde is de basisversie uit het Handboek gehanteerd. Voor deze modelmatige waardering wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven variabelen, die voor ieder waarderingsobject kunnen verschillen, afhankelijk van bijvoorbeeld oppervlakte, leeftijd, ligging, type, WOZ-waarde etcetera.

Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk van 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:

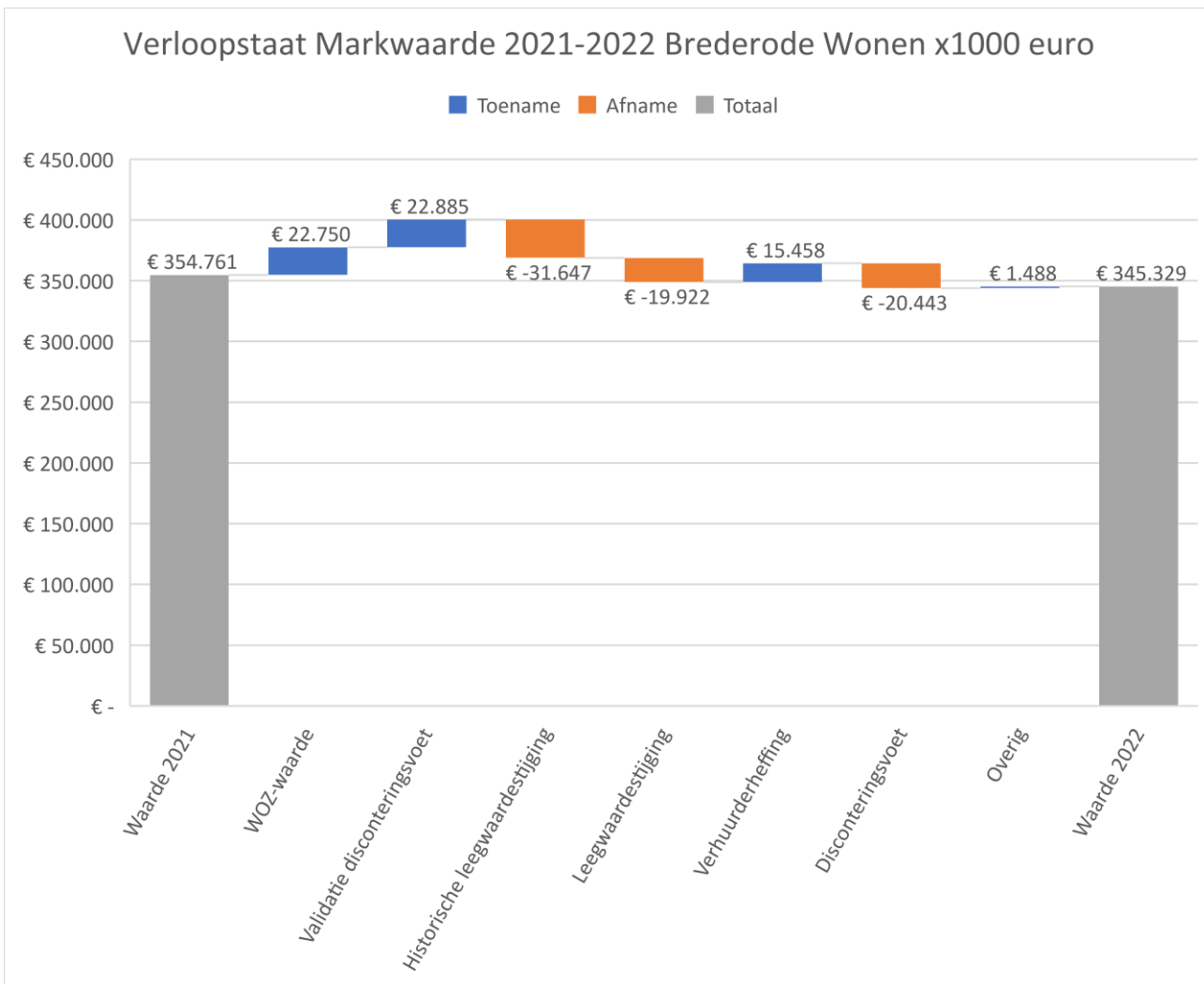
Inflatie reeksen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardstijging Parkeergelegenheden	1,90%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardstijging Woongelegenheden	12,20%	-7,34%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Instandhoudingsonderhoud EGW	977,50	1380,57	1380,57	1380,57	1380,57	1380,57	1380,57	1380,57
Instandhoudingsonderhoud MGW	854,77	1378,98	1378,98	1378,98	1378,98	1378,98	1378,98	1378,98
Instandhoudingsonderhoud Studenteneenheid	389,17	428,25	428,25	428,25	428,25	428,25	428,25	428,25
Beheerkosten EGW	467,00	1167,85	1167,85	1167,85	1167,85	1167,85	1167,85	1167,85
Beheerkosten MGW	459,00	873,19	873,19	873,19	873,19	873,19	873,19	873,19
Beheerkosten Studenteneenheid	432,00	524,67	524,67	524,67	524,67	524,67	524,67	524,67
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0920%	0,0857%	0,0857%	0,0857%	0,0857%	0,0857%	0,0857%	0,0857%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
Boveninflatore huurverhoging Grondslag	-	1,90%	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,00%
Boveninflatore huurverhoging Opslag	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderiving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexpluiten	5,90%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%
Mutatiekans uitponden	5,20%	5,69%	5,69%	5,69%	5,69%	5,69%	5,69%	5,69%
Juridische splitsingskosten	544,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
Technische splitsingskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - gereuleerde woningen (in maanden)	0	3	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,30%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	3,00%	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet EGW	6,32%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%
Disconteringsvoet MGW	6,32%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%
Disconteringsvoet Studenteneenheid	-	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%

Maatschappelijk	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Instandhoudingsonderhoud m2	7,00	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90
Mutatie onderhoud m2	11,80	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand (in maanden)	5	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuurl)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	0,3280%	0,3670%	0,3670%	0,3670%	0,3670%	0,3670%	0,3670%	0,3670%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1200%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Overdrachtskosten	7,00%	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet	8,97%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%

Parkeren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Instandhoudingsonderhoud Garagebox	179,00	202,00	202,00	202,00	202,00	202,00	202,00	202,00
Beheerskosten Garagebox	39,00	41,00	41,00	41,00	41,00	41,00	41,00	41,00
Belastingen en verzekeringen %	0,0000%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%
Juridische splitsingskosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten	€ 0,00	€ 571,00	€ 571,00	€ 571,00	€ 571,00	€ 571,00	€ 571,00	€ 571,00
Mutatieleegstaand (In maanden)	0	6	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten	0,00%	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Mutatiekans doorexpluiten	7,42%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%
Mutatiekans uitponden	7,42%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%
Disconteringsvoet Garagebox	3,34%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%

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 2022:	€	354,8 miljoen
- Mutatie vastgoedgegevens		
stijging gemiddelde contractuur	€	3,6
stijging WOZ-waarde (en hiermee samenhangende leegwaarde en verkopen)	€	22,7
daling mutatiekans	€	-1,5
complexdefinitie en verkooprestricties	€	-3,5
overige mutaties: maximale huur, leegstand, achterstallig onderhoud, overig	€	-0,9
	€	20,4
- Methodische wijzigingen handboek en software		
effect loskoppeling huurverhoging en prijsinflatie	€	4,9
verhoging overdrachtskosten	€	-2,3
	€	2,6
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek		
markthuurlaag na validatie	€	3,8
disconteringsvoet na validatie	€	22,9
	€	26,7
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen		
opslag reguliere huurstijging	€	-3,2
stijging markthuurlaag	€	5,8
leegwaardestijging (gemiddelde leegwaarde)	€	-19,9
historische leegwaardestijging	€	-31,6
instandhoudings- en mutatieonderhoud	€	-4,4
verhuurderheffing	€	15,5
disconteringsvoet	€	-20,4
liberalisatiegrens, belastingen en verzekeringen, verkoopkosten, overig	€	-0,7
	€	-59,2
Marktwaarde per 31 december 2022:	€	345,3 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	x € 1.000
	Marktwaarde DAEB	Marktwaarde niet-DAEB
	331.129	14.200
<i>Afwijking mutatiegraad</i>		
1 % toename	+12.687	+586
1 % afname	-6.255	-62
<i>Afwijking disconteringsvoet</i>		
0,5 % toename	-27.689	-699
0,5 % afname	+43.868	+821

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 marktuitlegangspunten 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 disconterings voet	Gemiddeld onderhoud per woning	Gemiddeld beheer per woning	Gemiddelde huur per woning
Marktwaarde	5,62%	5,83%	€ 1.372,59	€ 1.022,15	€ 607,28
Beleidswaarde	5,59%	5,49%	€ 2.870,76	€ 807,65	€ 666,60

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

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

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

Aanvangssituatie beleidswaarde per 1 januari 2022:	€	127,4	
Af beleidswaarde 2021 niet-woningen	€	<u>-1,3</u>	€ 126,2
-Mutatie vastgoedgegevens woningen			
Stijging gemiddelde contractuur	€	3,5	
Stijging WOZ-waarde	€	-2,4	
Mutatie leegstand, maximale huur, mutatiekans	€	<u>-0,1</u>	
			€ 0,9
-Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	€	-4,4	
Liberalisatiegrens	€	0,9	
Verhuurderheffing	€	46,1	
Disconteringsvoet	€	<u>-11,3</u>	
			€ 31,3
-Wijzigingen waarderingparameters beleidswaarde			
Aanpassing streefhuurbeleid	€	-3,7	
Aanpassing onderhoudskosten	€	-15,2	
Aanpassing beheerkosten	€	<u>-10,5</u>	
			€ -29,3
-Overig			
Mutatie grondslag indexatie	€	2,3	
Validatie disconteringsvoet	€	<u>15,2</u>	
			€ 17,5
Subtotaal mutaties beleidswaarde woningen			€ 20,4
Bij beleidswaarde 2022 niet-woningen			<u>€ 1,3</u>
Beleidswaarde per 31 december 2022			<u>€ 147,9</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
	138.702	9.182
<i>Afwijking mutatiegraad</i>		
1 % toename	+1.807	-68
1 % afname	-984	23
<i>Afwijking disconteringsvoet</i>		
0,5 % toename	-14.506	-896
0,5 % afname	+17.574	+1.143
<i>Afwijking instandhoudingsonderhoud</i>		
€ 100 toename per verhuureenheid	-5.609	-144
€ 100 afname per verhuureenheid	+5.609	+144
<i>Afwijking beheerkosten</i>		
€ 100 toename per verhuureenheid	-5.609	-144
€ 100 afname per verhuureenheid	+5.609	+144
<i>Afwijking beleidshuur</i>		
€ 25 toename per verhuureenheid	+5.871	+197
€ 25 afname per verhuureenheid	-6.538	-194

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	331.129	14.200	345.329
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	27.833	-955	26.878
Betaalbaarheid (huren)	-160.484	-3.208	-163.692
Kwaliteit (onderhoud)	-68.611	-1.523	-70.134
Beheer (beheerkosten)	8.835	668	9.503
subtotaal	<u>-192.427</u>	<u>-5.018</u>	<u>-197.445</u>
Beleidswaarde	<u>138.702</u>	<u>9.182</u>	<u>147.884</u>

Verstrekke zekerheden

De financieringen zijn onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangegaan. Deze financieringen hebben per 31 december 2022 een restschuld van totaal € 42.285.000 (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 2022.

WOZ waarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedroeg volgens de WOZ grondslag met de peildatum 01-01-2022 circa € 579 miljoen.

1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Betreft per einde 2022 in totaal 20 (eind 2021: 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 is in 2022 één verkoopmutatie geweest.

1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	0	44
Investeringen	15	3
Overboeking investeringen	0	0
Overboeking naar onderhoud	0	-44
Overboeking naar voorziening onrendabel	-15	-3
Boekwaarde 31 december	0	0

1.2 Materiële vaste activa

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

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.265	1.217
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-746	-688
Boekwaarde 1 januari	518	529
Mutaties:		
Investerings	103	48
Afschrijvingen	-74	-59
Totaal mutaties	29	-11
Saldo 31 december:		
Aanschafwaarde	1.368	1.265
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-820	-746
Boekwaarde 31 december	547	518

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 € 641.000.

1.3 Financiële vaste activa	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.1 Overige vorderingen	61	61
1.3.2 Latente belastingvordering	0	254
Totaal overige vorderingen	61	315

1.3.1 Overige vorderingen	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Te ontvangen inzake Verkoop onder Voorwaarden, één woning	68	67
Af: raming oninbaarheid van de vordering	-7	-6
Totaal overige vorderingen	61	61

Voor de toelichting op 1.3.2 Latente belastingvorderingen wordt verwezen naar 2.2.1 Latente belastingverplichtingen.

1.4 Vorderingen

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
1.4.1 Huurdebiteuren	33	20
1.4.2 Overige vorderingen	42	9
1.4.3 Overlopende activa	11	8
Totaal vorderingen	86	37

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2022	2021	2022	2021
1.4.1 Huurdebiteuren			€ 1.000	€ 1.000
Huidige huurders per periode:				
Minder dan 1 maand	23	26	13	11
1 maand tot < 2 maanden	6	6	6	4
2 maanden tot < 3 maanden	7	1	4	0
3 maanden tot < 4 maanden	3	5	1	2
4 maanden tot < 5 maanden	4	4	1	1
5 maanden tot < 6 maanden	-	1	-	1
6 maanden of langer	10	6	17	8
Subtotaal	53	49	42	27
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-9	-7
Totaal huurdebiteuren			33	20

Per 31 december 2022 bedraagt de huurachterstand € 42.246. Dit is 0,37 % van de bruto jaarhuur over 2022 (2021: € 27.440 resp. 0,24 %).

Het aantal huurders met een betalingsachterstand per 31 december 2022 is 49 (2021: 61). Een verdeling naar tijdsduur is bovenstaand weergegeven.

1.4.2 Overige vorderingen	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vorderingen	42	9

1.4.3 Overlopende activa	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vooruitbetaalde posten	11	8

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

1.5 Liquide middelen

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Direct opvraagbaar:</i>		
Kas	2	2
Rekening-courant en spaarrekeningen banken	1.210	713
Totaal liquide middelen	1.212	715

Er is een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten voor maximaal € 800.000. Eind 2022 was het niet nodig hiervan gebruik te maken. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

2.1 Eigen vermogen

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	310.060	267.498
Mutaties in het boekjaar	-7.513	42.561
Boekwaarde 31 december	302.548	310.060
<i>Specificatie boekwaarde 31 december:</i>		
2.1.1 Overige reserve	26.895	22.975
2.1.2 Herwaarderingsreserve	275.653	287.085
Totaal eigen vermogen	302.548	310.060

2.1.1 Overige reserve	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	22.975	23.044
Jaarresultaat	-7.513	42.561
Mutatie/realisatie uit Herwaarderingsreserve	11.432	-42.630
Boekwaarde 31 december Overige reserve	26.895	22.975

Bestemming van het resultaat 2022

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 2021	227.530	10.684	6.240	244.454
Mutatie herwaardering/verkoop	38.575	2.224	1.831	42.630
Boekwaarde 31 december 2021	266.105	12.908	8.071	287.085
Boekwaarde 1 januari 2022	266.105	12.908	8.071	287.085
Mutatie/realisatie door verkoop	0	0	-719	-719
Mutatie herwaardering einde boekjaar	-9.489	-1.255	31	-10.713
Boekwaarde 31 december 2022	256.616	11.653	7.384	275.653

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

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	36	0
2.2.2 Overige voorzieningen	0	1
Totaal voorzieningen	36	1

2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar	36	0
Boekwaarde 31 december	36	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	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.2 Latente belastingvorderingen	25	295
2.2.1 Latente belastingverplichtingen	61	41
Totaal	36	254

In 2022 zijn de latenties per saldo een belastingverplichting, in 2021 per saldo een belastingvordering, 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 € 24.871.
- b. Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia
Voor de tweede en laatste keer wordt in 2022 het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde ad € 97.223 ten laste van het fiscale resultaat gebracht.

De specificatie van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	295	0
Mutaties in het boekjaar	-271	295
Boekwaarde 31 december	25	295

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	
	2022	2021	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Niet-aftekbare rente	25	198	-173	198
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	97	-97	97
Subtotaal belastingvorderingen	25	295	-271	295

De nominale waarde van de belastingvordering ad € 25.000 bedraagt door de afronding op duizendtallen eveneens € 25.000. De contante waarde wordt berekend met een disconteringsvoet die gelijk is aan het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille per 31 december 2022 (dit is 2,24 %), verminderd met 25,8 % (netto rente). Deze disconteringsvoet bedraagt 1,66 %. 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 € 345.329.000 en de fiscale boekwaarde ad € 282.657.000 bedraagt € 62.672.000 à 25,8 % vennootschapsbelasting ofwel € 16.169.000. Dit waarderingsverschil is niet opgenomen aangezien deze een zeer lange looptijd heeft en contant gemaakt naar nihil tendeert.
- b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De afwijkende cumulatieve afschrijvingstermijnen/-bedragen ad € 120.900 leiden tot een passieve belastinglatentie van contant € 29.695.
- c. Afschrijvingen op overige activa ten dienste van de exploitatie
Op een aantal kantoorinvesteringen wordt fiscaal een lagere afschrijving toegepast voor totaal € 48.370, die leidt tot een passieve belastinglatentie van contant € 31.495.

De specificatie van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	-41	-35
Mutaties in het boekjaar	-20	-6
Boekwaarde 31 december	-61	-41

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	
	2022	2021	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	-30	-29	-1	7
Afschrijvingen op OG in exploitatie	-31	-12	-19	-13
Totaal belastingverplichtingen	-61	-41	-20	-6

De nominale waarde van de belastingverplichting ad € 61.000 bedraagt € 62.000. De gehanteerde netto-disconteringsvoet over 2022 bedraagt 1,66%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2022:

	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25,8 %
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	121	0	-121	-30
Overige MVA ten dienste van de exploitatie	169	47	-122	-31
Niet-aftrekbare rente (artikel 15b Wet Vpb 1969)	0	98	98	25
	290	145	-145	-36

2.2.2 Overige voorzieningen	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Voorziening loopbaanontwikkeling:</i>		
Saldo 1 januari	1	6
Onttrekkingen	-1	-5
Totaal voorziening loopbaanontwikkeling	0	1

2.3 Langlopende schulden

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
2.3.1 Leningen overheid	206	224
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	40.302	39.567
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.116	8.835
2.3.4 Overige schulden	734	751
Totaal langlopende schulden	49.358	49.378

2.3.1/2 Overheid / kredietinstellingen	Stand per 31-12-2022	Aflossingsverplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	206	18	188	128
Schulden/leningen kredietinstellingen	40.302	1.759	38.543	33.408
Totaal schulden/leningen	40.508	1.777	38.731	33.536

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:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	19	19	20	20
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.802	1.648	1.697	1.747
Totaal schulden/leningen	1.821	1.667	1.717	1.767

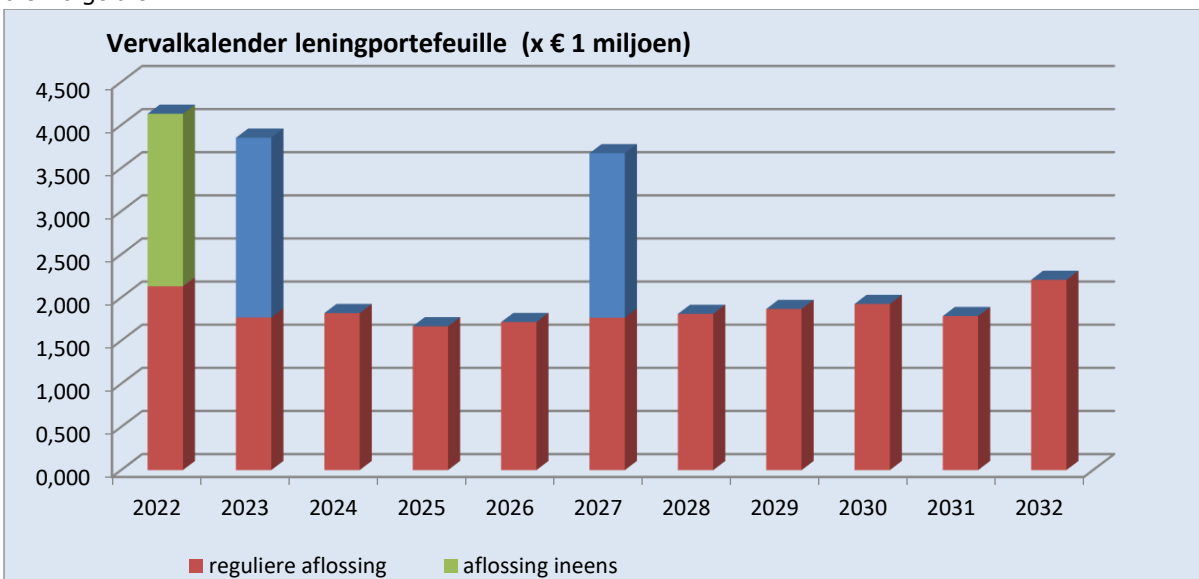
	2022				2021	
	Looptijd	Looptijd	Totaal	Rentevoet	Totaal	Rentevoet
	< 5 jaar	> 5 jaar				
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	%	€ 1.000	%
Leningen overheid	96	128	224	3,01	242	3,01
Leningen kredietinstellingen	8.653	33.408	42.061	2,87	43.681	2,67
Totaal leningen inclusief aflossingsverplichtingen	8.749	33.536	42.285	2,87	43.923	2,67

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

De mutaties in 2022 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari 2022, totale schuld	224	39.561	39.785
Nieuwe leningen, aangegaan in 2022	0	2.500	2.500
Aflossingsverplichting vervallend binnen 1 jaar	-18	-1.759	-1.777
Stand per 31 december 2022	206	40.302	40.508

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 2022 € 1.777.000 (2021: € 4.125.000). Onder de langlopende schulden komen geen achtergestelde schulden voor. De duration van de leningportefeuille bedraagt 11,5 jaar. Van de leningen overheid en leningen kredietinstellingen is voor een schuldrestant per ultimo 2022 van € 42.284.990 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borging verkregen.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2022 exclusief opgelopen rente op basis van de 6-maands Euribor-renteswapcurve bedraagt € 34.706.000.

Indien de marktwaarde van de leningen exclusief opgelopen rente wordt berekend op basis van Ester-Market Rate wordt deze € 35.288.000 en op basis van Ester-Zero-Rate € 35.515.000.

2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

Deze post heeft per eind 2022 betrekking op de terugkoopverplichting van 20 onder voorwaarde verkochte woningen (2021: 21 woningen). Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	8.835	7.061
Herwaardering via resultaat	-719	1.774
Stand per 31 december	8.116	8.835

2.3.4 Overige schulden

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	751	0
Mutatie agio lening Vestia	-17	751
Stand per 31 december	734	751

2.4 Kortlopende schulden

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.777	4.125
2.4.2 Schulden aan leveranciers	647	360
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	417	483
2.4.4 Overige schulden	126	274
2.4.5 Overlopende passiva	443	501
Totaal kortlopende schulden	3.410	5.742

2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	1.777	4.125

2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Loonbelasting en sociale lasten	24	23
Omzetbelasting	179	116
Vennootschapsbelasting	214	344
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	417	483

2.4.4 Overige schulden	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Nog te verrekenen leveringen en diensten	29	37
Afdracht bedrijfspensioenfonds	14	15
Accountantskosten	0	19
Diverse posten	83	203
Totaal overige schulden	126	274

2.4.5 Overlopende passiva	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente	367	414
Vooruitontvangen huren	76	87
Totaal overige schulden	443	501

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.

Het obligo van het WSW bestaat 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 € 1.130.000. Deze lening is een 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.

Financiële instrumenten

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

IX. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

3.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

3.1.1 Huuropbrengsten	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	10.874	10.726
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	458	444
Onzelfstandige overige woonegelegenheden DAEB	26	26
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	42	41
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	57	55
	11.457	11.292
Af: huurderwing wegens leegstand	-87	-80
Totaal huuropbrengsten	11.371	11.212

De huur vóór huurderwing is met € 165.000 toegenomen als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens huurverhoging per 1 juli 2022 tot een bedrag van € 22.000. Voor het verslagjaar 2022 was verhoging 2,3 % (2021: geen verhoging) voor woningen DAEB en 3,2 % (2021: 2,4 %) voor woningen niet-DAEB;
- verhoging van de huren wegens mutaties en na-effecten woningverbeteringen voor € 143.000.

3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	287	276

Betreft bijdragen van bewoners van 25 complexen voor energielevering, tuinonderhoud en/of schoonmaak.

3.1.3 Lasten servicecontracten	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Uitgaven voor energie, tuinonderhoud en schoonmaak	287	276

Betreft de kosten van bewoners van 25 complexen voor energielevering, tuinonderhoud en/of schoonmaak. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders.

3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	728	705

3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	609	502
Planmatig onderhoud	2.656	2.992
Ontvangen subsidie *)	-166	0
Toegerekende organisatiekosten	386	385
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	3.485	3.879

*) De subsidie is toegekend door de gemeente Bloemendaal voor verduurzaming van rietgedekte woningen aan de C.Schulzlaan.

3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Verhuurderheffing	1.319	1.607
Belastingen en lokale heffingen exploitatie bezit	736	695
Verzekeringen exploitatie bezit	48	46
Overige directe exploitatiekosten	18	35
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.121	2.384

Jaarlijks wordt de verhuurderheffing geheven. De afdracht over 2022 is gebaseerd op een heffingspercentage van 0,332 % (2021: 0,526 %) over de WOZ-waarde van € 414.905.000 (2021: € 377.824.000) van de DAEB wooneenheden. Op de heffing over 2022 is een bedrag ad € 59.000 wegens RVV (Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw) in mindering gebracht.

3.2 Verkoop vastgoedportefeuille

3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
3.2.1 Opbrengst verkoop teruggekochte VOV woning	1.052	0
3.2.1 Kostprijs aankoop VOV woning	-752	0
3.2.1 Winst uit verkoop teruggekochte VOV woning	300	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	-5
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	300	-5

Er zijn in 2022 (en 2021) geen woningen verkocht uit DAEB vastgoed in exploitatie en eveneens niet uit niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

3.3 Waardeverandering vastgoedportefeuille

3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	-63	-77
Dotatie aan voorziening onrendabele investering (nieuwbouwproject)	-15	-3
	-78	-80

3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-9.202	38.777
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.255	2.224
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.457	41.002

3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	31	1.774
Waardeverandering terugkoopverplichtingen vastgoed VOV	-31	-1.774
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	0	0

3.4 Overige activiteiten

3.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Dienstverlening aan derden	3	3
Vergoeding serviceabonnements (inzake klein onderhoud)	90	86
Contributies leden	18	19
Overige opbrengsten	0	4
Totaal opbrengsten overige activiteiten	111	112

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	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten uit hoofde van serviceabonnements	97	84
Toegerekende organisatiekosten	6	21
Totaal kosten overige activiteiten	103	104

3.5 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
a. Lonen en salarissen	806	832
b. Sociale lasten	161	157
c. Pensioenlasten	108	110
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.075	1.099

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

	2022	2021
	Fte	Fte
Exploitatie vastgoedportefeuille	7,7	7,9
Nieuwbouw	0,4	0,5
Overige activiteiten	0,0	0,2
Leefbaarheid	1,3	0,4
Overhead/algemeen	3,1	3,2
Totaal	12,4	12,3

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 27% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 27% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0 % (ultimo 2021: 126,0 %). De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 133,7 % (ultimo 2021: 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2 % die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7 %. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

3.6 Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	6	6
Obligoheffing	21	29
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	769
Personeelskosten	303	283
Bestuurs- en toezichtkosten	60	53
Huisvestingskosten	11	12
Algemene kosten	195	137
Totaal overige organisatiekosten	597	1.289

3.7 Leefbaarheid

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten leefbaarheid	30	23
Toegerekende organisatiekosten	151	54
	180	77

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:

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Jaarrekeningcontrole en overige assurance betreffend boekjaar	77	63
Jaarrekeningcontrole en overige assurance vorig boekjaar	13	11
Advieskosten betreffend boekjaar	0	3
Totaal	90	77

3.8 Financiële baten en lasten

3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Rente op rekening-courant banken	17	0

3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Rente leningen overheid	7	8
Rente leningen kredietinstellingen	835	972
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	842	980

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 (Vaststellings-overeenkomst 2). 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 2020 definitief geregeld (conform de aangifte).

3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Mutatie belastinglatenties	-291	290
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-649	-420
Acute vennootschapsbelasting voorgaande Jaren	218	-133
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsvoering	-721	-263

De belastbare winst over 2022 bedraagt € 2.678.879. Hierover is € 648.558 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.

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	-6.791	42.823
<i>Correctie in verband met:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	10.457	-41.002
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	15	3
Fiscaal lager verkoopresultaat	-73	0
Fiscale afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	48	33
Fiscaal hoger onderhoud	-284	-430
Fiscaal hogere kosten	-55	-20
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	-185	-12
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-13	-3
Gemengde kosten	5	5
Correctie loopbaanvoorziening	-1	-5
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-384	384
Overige kleine posten	-59	2
Belastbaar bedrag	2.679	1.778

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15 % over de eerste schijf van € 395.000 en over het meerdere boven € 395.000 is het tarief 25,8 %.

Over 2022 bedraagt het resultaat voor belastingen € -/ 6.791.000 (2021: € 42.823.000) en de vennootschapsbelasting over 2022 is € 649.000 (2021: € 420.000).

Het effectieve belastingtarief over 2022, ofwel het belastingbedrag in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het resultaat voor belastingen, bedraagt 10,62 % (2021: 0,61 %).

X. TOELICHTING OP HET KASTROOMOVERZICHT

Toelichting op kasstromen

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

Samenstelling geldmiddelen

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Liquide middelen op 1 januari	715	2.656
Mutatie volgend uit:		
- operationele activiteiten	2.557	2.295
- (des)investeringsactiviteiten	-429	-913
- financieringsactiviteiten	-1.631	-3.323
Liquide middelen op 31 december	1.212	715

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 J.W. Franken is geheel 2022 bestuurder van Brederode Wonen geweest (in 2021 met ingang van 1 juli 2021 in dienst en van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021 was de heer P.H. Vreke als bestuurder in dienst geweest).

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 € 136.000 (over 2020 bedroeg het maximum € 132.000).

Hieronder volgt de weergave van het salaris en de secundaire arbeidsvoorwaarden over 2022 in relatie tot de bezoldigingsmaxima van de WNT.

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

	2022	2021	2021
Naam	J.W. Franken	J.W. Franken	P.H. Vreke
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 – 31/12	1/7 – 31/12	1/1 - 30/06
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
	€	€	€
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	89.604	41.703	60.350
Beloningen betaalbaar op termijn	13.963	6.983	8.570
Subtotaal bezoldiging	103.567	48.686	68.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	136.000	66.542	65.458
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	103.567	48.686	68.920
Overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	€ 3.462 / optische overschrijding

Uit voorgaande opstelling blijkt dat in 2022 de maximale WNT norm niet wordt overschreden.

Over de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021 was 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

	2022	2021
Naam	P.H. Vreke	P.H. Vreke
Functie bij beëindiging dienstverband	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2022	2022
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	€	€
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	0	75.000
Individueel toepasselijk maximum	0	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	0	75.000
Waarvan betaald in 2022 respectievelijk 2021	66.430	8.570
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Overschrijding	n.v.t.	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 € 38.080 (2021: € 35.800) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

		2022			2021	
		Periode	Beloning	WNT-max	Periode	beloning
Voorzitter	F.W. Mulder	1/1 - 31/12	€ 16.320	€ 20.400	1/1 - 31/12	€ 15.300
Lid	M.A.C. Kwaak	1/1 - 31/12	10.880	13.600	1/1 - 31/12	10.250
Lid	M. van Rijn – van Zanten	1/1 - 31/12	10.880	13.600	1/7 - 31/12	5.125
Lid	W. Aardenburg	-	-	-	1/1 - 30/06	5.125
Totaal			38.080			35.800

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 € 13.600. Voor de voorzitter geldt als maximum 15% van de maximale bezoldiging van de bestuurder ofwel € 20.400.

De Raad van Commissarissen van Brederode Wonen volgt het advies van de beroepsregel van Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) om voor leden over 2022 een maximum toegestane vergoeding per jaar van € 10.880,- toe te passen en maximaal € 16.320,- 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 2022 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 geen gebeurtenissen na balansdatum te melden welke het gepresenteerd inzicht over 2022 beïnvloeden.

XIII. AFZONDERLIJKE OVERZICHTEN

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelasten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Brederode Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke winst- en 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 2022 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.856	515
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	284	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-284	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-708	-21
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.393	-92
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.091	-29
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.664	373
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	300	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	300	0
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-78	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.202	-1.255
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.280	-1.255
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	108	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-100	-3
Overige activiteiten	8	0
Overige organisatiekosten	-580	-17
Leefbaarheid	-180	0
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-842	0
Saldo financiële baten en lasten	-824	-0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-5.892	-899
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-668	-53
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-6.560	-953

Winst- en verliesrekening over 2022 DAEB

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.856	10.714
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	284	273
3.1.3 Lasten servicecontracten	-284	-273
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-708	-685
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.393	-3.846
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.091	-2.357
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.664	3.825
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	300	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	-5
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	300	-5
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-78	-80
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.202	38.777
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.280	38.698
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	108	109
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-100	-101
Overige activiteiten	8	8
Overige organisatiekosten	-580	-1.274
Leefbaarheid	-180	-77
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-842	-980
Saldo financiële baten en lasten	-824	-980
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-5.892	40.195
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-668	-186
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-6.560	40.009

Winst- en verliesrekening over 2022 niet-DAEB

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	515	498
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	3	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-3	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-21	-20
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-92	-33
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29	-27
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	373	418
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.255	2.224
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.255	2.224
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	3	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-3	-3
Overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-17	-15
Leefbaarheid	0	0
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	-0	-0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-899	2.628
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-53	-76
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-953	2.552

Kasstroomoverzicht over 2022 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.881	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	454
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	26	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	42	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	56
Vergoedingen	276	3
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.226</i>	<i>513</i>
Lonen en salarissen	819	24
Sociale lasten	159	5
Pensioenlasten	154	4
Onderhoudsuitgaven	3.288	83
Overige bedrijfsuitgaven	1.819	30
Rente-uitgaven	889	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	21	1
Verhuurderheffing	1.318	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	26	0
Vennootschapsbelasting	502	40
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>8.995</i>	<i>187</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	2.231	326
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	1.050	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.050</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	26	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	603	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	2
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	750	0
Investeringsoverig DAEB	97	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.477</i>	<i>2</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-427	-2
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	500	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	-2.131	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	0	0
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.631	0
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	173	324

Kasstroomoverzicht over 2022 DAEB

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.881	10.663
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	0
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	26	26
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	42	41
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Vergoedingen	276	288
Overige bedrijfsontvangsten	0	33
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.226</i>	<i>11.052</i>
Lonen en salarissen	819	809
Sociale lasten	159	154
Pensioenlasten	154	107
Onderhoudsuitgaven	3.288	3.370
Overige bedrijfsuitgaven	1.819	1.538
Rente-uitgaven	889	1.106
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	21	28
Verhuurderheffing	1.318	1.589
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	26	23
Vennootschapsbelasting	502	306
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>8.995</i>	<i>9.030</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	2.231	2.022
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	1.050	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.050</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	26	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	603	865
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	750	0
Investeringsoverig DAEB	97	48
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.477</i>	<i>913</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-427	-913
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	500	495
Aflossing geborgde leningen DAEB	-2.131	-3.387
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	0	-431
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.631	-3.323
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	173	-2.214

Kasstroomoverzicht over 2022 niet-DAEB

	2022	2021
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	454	443
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	56	55
Vergoedingen	3	3
Overige bedrijfsontvangsten	0	1
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>513</i>	<i>502</i>
Lonen en salarissen	24	24
Sociale lasten	5	4
Pensioenlasten	4	3
Onderhoudsuitgaven	83	22
Overige bedrijfsuitgaven	30	50
Rente-uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	1	1
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	40	126
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>187</i>	<i>229</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	326	274
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	2	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investeringsoverig DAEB	0	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>2</i>	<i>0</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	0	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	0	0
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	324	274

XIV. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

De jaarrekening van Brederode Wonen is vastgesteld door het bestuur op 29 juni 2023

J.W. Franken
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 29 juni 2023

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 2022 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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2022;
- ▶ 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 het Controleprotocol WNT 2022 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 (toegelaten instelling) 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. 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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Brederode Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspecteert op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 13 van het volkshuisvestingsverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk Jaarverslag Raad van Commissarissen van het volkshuisvestingsverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in het hoofdstuk "Oordelen en schattingen" en de grondslagen van de beleidswaarde in de jaarrekening waaronder de schatting van de beleidswaarde. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen. Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij het identificeren en inschatten van risico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van de toegelaten instelling.

Wij hebben gecontroleerd of de beleidswaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Verder hebben wij op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde geëvalueerd, onder meer in relatie tot de meerjarenbegroting.

Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met de directeur bestuurder, het lezen van notulen en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel "Continuïteit van de activiteiten" van de algemene grondslagen van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. 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.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 86. Hierin staat beschreven dat Brederode Wonen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toepast voor reguliere wooneenheden. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2022. Daarnaast is vermeld dat deze marktwaarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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 de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten 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, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie "Informatie ter ondersteuning van ons oordeel" hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ 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 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.

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, 29 juni 2023

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. Y.M. Jansen RA