



Brederode
wonen
Thuis in goed wonen

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2020

Brederode Wonen

INHOUD

Voorwoord	4
1. Wat wij doen, voor wie en waarom	5
1.1 Onze doelgroep	5
2. Ontwikkelingen.....	6
2.1 Externe ontwikkelingen	6
2.2 Interne ontwikkelingen	7
3. Verhuur, verkoop en woonruimteverdeling	8
3.1 De principes van ons huurbeleid	8
3.2 Woningtoewijzingen	10
3.3 (Markt)ontwikkelingen.....	13
3.4 Woningbezit en verkoop	13
4. Onze woningen.....	14
4.1 De woning naar wens	14
4.2 Duurzaamheid	15
4.3 Strategie en beleid.....	16
4.4 Uitvoering onderhoud	17
4.5 De kosten van onderhoud	18
5. Ontwikkeling nieuwbouw en herstructurering	19
5.1 Ontwikkelvisie	19
5.2 Ontwikkelkansen en –(on)mogelijkheden.....	19
6. Wonen en Zorg.....	20
7. Dienstverlening en communicatie.....	21
7.1 Communicatie en maatwerk	21
7.2 Huurders informeren	21
7.3 Kwaliteit van dienstverlening	22
8. Leefbaarheid en maatschappij	23
8.1 Algemeen	23
8.2 Teamwerk.....	24
9. Relatie met huurders en bewoners	25
9.1 Huurdersvereniging.....	25
9.2 Bewonersparticipatie	25
9.3 Klachtenafhandeling	25
10. Organisatie, netwerk en samenwerking	27
10.1 Een vereniging met leden	27
10.2 Bestuur	28

10.3	Raad van Commissarissen	28
10.4	Werkorganisatie	28
10.5	Organigram.....	30
10.6	Belanghebbenden	30
10.7	Prestatieafspraken	31
10.8	Lidmaatschappen, netwerken en samenwerkingen	31
11.	Het waarborgen van financiële continuïteit	34
11.1	Financiële continuïteit.....	34
11.2	Verlicht regime	35
11.3	Waardering vastgoed	35
11.4	Resultaat	38
11.5	Kasstromen.....	39
11.6	Financieel management.....	40
12.	Governance.....	42
12.1	De 5 principes	42
13.	Interne risicobeheersing- en controlesystemen	44
13.1	Aandachtsgebieden	44
13.2	Identificatie van risico's	46
	Verklaring van het bestuur.....	50
	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	51

VOORWOORD

Voor u ligt ons volkshuisvestingsverslag, waarin wij onze in 2020 geplande en uitgevoerde activiteiten verantwoorden. 2020 was een spannend jaar. De opkomst van het corona-virus zorgde ervoor dat we onze bedrijfsvoering in stappen moesten aanpassen. Van een werkwijze passend bij de "intelligente lockdown" naar een versoepelde set aan regels en weer terug naar een strenger regime. Bewonersavonden konden we, vanwege de corona-beperkingen, niet organiseren en besprekingen werden op afstand, digitaal gevoerd. Het digitaal vergaderen biedt, gelet op de regels die er zijn om verspreiding van het virus te beperken, goed uitkomst. Voor velen is het echter geen fijne manier om te overleggen.

Voor een corporatie die duurzaam dichtbij haar bewoners wenst te staan, vragen de corona-omstandigheden wel om extra aandacht en creativiteit. Zo belden wij een grote groep senioren huurders om te horen of ze zich binnen de voorschriften wel wisten te redden. Dat bleek gelukkig voor de meeste huurders het geval te zijn. Vaak waren het familie of burens die ondersteuning konden bieden.

Door de beperkingen gedwongen, hebben we verschillende werkprocessen moeten herzien. We hebben onze mutatieprocedure "contactarm" moeten inrichten en ook de procedure met betrekking tot reparatieverzoeken is aangepast. Ondanks al deze wijzigingen is het gelukt om de klanttevredenheid, gemeten door KWH, op niveau te houden. Dankzij de inzet en flexibiliteit van de medewerkers is de beoordeling van de klanttevredenheid nog steeds boven het rapportcijfer 8!

Het woningtekort in ons werkgebied is aanhoudend groot. We willen dit tekort graag verkleinen door het toevoegen van aanbod voor de doelgroep aan onze voorraad. In het werkgebied zijn geschikte locaties voor woningbouw echter schaars en is bovendien het politieke draagvlak voor uitbreiding van de woningvoorraad beperkt. Door het afronden van ons sloop-nieuwbouwproject de Witte Hond in Vogelenzang, hebben we ons aanbod voor de doelgroep kunnen vergroten. Op de plaats van 9 kleine eengezinswoningen hebben we 21 duurzame en levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Door deze toevoeging aan de voorraad is ook de doorstroming bevorderd, waardoor meer woningzoekenden plezier hebben gehad van ons sloop-nieuwbouwproject.

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

Bovendien is er nog de aanhoudende hoge woningnood, waarin wij willen voorzien door woningen toe te voegen aan ons aanbod voor de doelgroep. Ook dat vergt investeringsruimte. Kortom; we moeten prioriteren. Dat betekent afwegingen maken tussen betaalbaar, beschikbaar en duurzaam. Elke euro kan immers maar één keer uitgegeven worden. Ons ondernemingsplan met de titel "Duurzaam dichtbij" vormt hierbij nog steeds de leidraad voor onze keuzes. Uiteindelijk staat, wat Brederode Wonen betreft, betaalbaarheid voor onze doelgroep voorop.

2020 was een turbulent jaar. Veel aandacht en energie moest worden ingezet om de gevolgen van de pandemie het hoofd te bieden. Onder lastige omstandigheden moesten de reguliere werkzaamheden verricht worden. Dankzij de inzet van alle medewerkers hebben we de ambities uit ons jaarplan toch kunnen oppakken. Dit verslag biedt u inzicht in al die activiteiten die, soms noodgedwongen via een andere werkwijze, toch tot het gewenste resultaat hebben geleid.

Paul Vreke, Directeur-bestuurder

1. WAT WIJ DOEN, VOOR WIE EN WAAROM

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

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

1.1 ONZE DOELGROEP

Onze doelgroep bestaat in principe uit huishoudens met lagere inkomens (huishoudinkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020)).

1.1.1 Ons werkgebied

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

1.1.2 Speerpunten

In ons volkshuisvestingsverslag en jaarverslag verantwoorden wij de mate waarin en de wijze waarop wij in 2020 invulling hebben gegeven aan de doelen van ons Jaarplan 2020. Het Jaarplan is gebaseerd op ons ondernemingsplan 'Duurzaam dichtbij', geldend tot en met 2023.

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

Het gaat ons erom dat:

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

2. ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de externe en interne ontwikkelingen die in het jaar 2020 voor ons en onze huurders van belang zijn geweest.

2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

2.1.1 Landelijk

Corona

De externe ontwikkeling met de grootste impact is in 2020 natuurlijk de coronacrisis geweest. Zoals beschreven in het voorwoord heeft de corona-uitbraak gevolgen gehad voor onze werkwijze en de manier waarop wij in contact konden zijn met onze huurders. We hebben ons moeten aanpassen aan de nieuwe omstandigheden en maatregelen. En we hebben rekening moeten houden met mogelijke risico's, zoals huurders die mogelijk financieel in problemen kunnen komen. Ondanks beperkingen en aanpassingen hebben we onze dagelijkse werkzaamheden kunnen voortzetten. Wel hebben we een aantal geplande activiteiten moeten uitstellen en is het nog onzeker wanneer we die weer kunnen oppakken.

2.1.2 Branchebreed

Opgaven en middelen

Naar aanleiding van de motie-Ronnes c.s. hebben 3 ministeries (het ministerie van Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en Klimaat) en Aedes opdracht gegeven tot het onderzoek Opgaven en Middelen. Aan het begin van de zomer van 2020 is het rapport met de conclusies uit dit onderzoek gepubliceerd. Het rapport laat zien dat corporaties op termijn niet meer in staat zullen zijn om de maatschappelijke opgaven in voldoende mate op te pakken.

Door snellere stijging van kosten dan van de huurinkomsten is er in de toekomst minder ruimte om te investeren. Tegelijkertijd wordt van corporaties gevraagd meer te gaan investeren in het terugdringen van het woningtekort en verduurzaming van bestaande woningen, dan de afgelopen jaren is gedaan.

Vanaf 2024 ontstaan regionaal de eerste financiële knelpunten. De tekorten verschillen per regio maar duidelijk is dat dit een probleem is voor de gehele corporatiesector. Ook Brederode Wonen heeft een investeringsopgave die wordt begrensd door de middelen en de voorgeschreven financiële randvoorwaarden.

Het rapport geeft 3 oplossingen: het verlichting van lasten voor corporaties, het verhogen van huuropbrengsten of het aanpassen van de maatschappelijke opgaven; of een combinatie hiervan. Het volgende kabinet zal hierover moeten gaan beslissen.

2.1.3 Lokaal

Velsen

De gemeente Velsen heeft haar woonvisie in 2020 geactualiseerd, met als resultaat de "Woonvisie 2040, fijn wonen voor iedereen". De woonvisie beschrijft hoe Velsen er in 2040 uit moet zien en hoe de gemeente deze visie wil realiseren. Brederode Wonen is hier in het voortraject als belanghebbende bij betrokken geweest.

Ook in Velsen zijn sociale huurwoningen schaars. Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden om de sociale voorraad binnen de gemeente uit te breiden.

Bloemendaal

In 2020 moesten in de gemeente Bloemendaal 68 statushouders gehuisvest worden. Van eind 2019 tot medio 2020 is hierover gediscussieerd in de gemeenteraad en de commissies van de gemeente Bloemendaal. Eén van de discussiepunten betrof de mogelijke locaties waar een oplossing gerealiseerd zou kunnen worden. Gezien de duur van het proces leek aan het eind van het tweede kwartaal alleen tijdelijke huisvesting nog binnen afzienbare tijd een oplossing te bieden. Brederode Wonen heeft actief meegewerkt aan het onderzoeken van de mogelijkheden. Ondanks onze inspanningen heeft de gemeente Bloemendaal echter besloten niet met ons verder te gaan. Wij hebben schriftelijk onze teleurstelling over deze beslissing en de handelwijze bij de gemeente bekend gemaakt.

De politieke onrust binnen de gemeente en de weerstand van de inwoners tegen sociale nieuwbouw maakt dat uitbreiding van ons bezit en uitbreiding van het woningaanbod in het algemeen binnen de gemeente een moeizaam proces is. Toch blijven wij actief onderzoeken wat er wél mogelijk is.

2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN

Nieuwbouw

In 2020 is nieuwbouwproject de Witte Hond afgerond en opgeleverd. Na de sloop van 9 oudere, kleinere eengezinswoningen aan de Leidsevaart, eind 2019, is er gestart met de bouw van 21 levensloopbestendige appartementen. Ondanks de coronacrisis is het gebouw in september door de aannemer aan ons opgeleverd. Vanaf eind september 2020 zijn de woningen betrokken door de nieuwe bewoners. Het gehele proces van sloop/nieuwbouw is goed verlopen en is na oplevering intern geëvalueerd.

De woningen zijn verhuurd aan terugkerende huurders en aan woningzoekenden.

Vijf appartementen zijn aangeboden aan huurders van Brederode Wonen die in een eengezinswoning woonden. Hiermee komt er doorstroming in het dorp op gang en kunnen nieuwe gezinnen gehuisvest worden. De resterende woningen werden met "voorrang voor mensen met een binding aan Bloemendaal" aangeboden. Er is ook een woning aangeboden aan een WMO-kandidaat, die een gelijkvloerse en rolstoeltoegankelijke woning nodig had. En één appartement is aangeboden aan statushouders. De nieuwe bewoners zijn erg blij met de kwaliteit en indeling van het gebouw.

Binnen het SVB (het strategisch voorraadbeleid) blijven we alert op de mogelijkheden van sloop/nieuwbouw binnen het bestaande bezit. Project de Witte Hond heeft bewezen dat we mogelijkheden kunnen ontwikkelen om de bestaande sociale woningvoorraad aan te vullen.

Personeel

In 2020 heeft een aantal personeelswijzigingen plaats gevonden. Meer hierover in hoofdstuk 10.4.

Relevante gebeurtenis na balansdatum

De heer Vreke, directeur-bestuurder van Brederode Wonen, heeft in goed overleg met de RvC, besloten zijn functie met ingang van 1 juli 2021 neer te leggen. De RvC is in januari 2021 direct gestart met de werving en selectie van een geschikte opvolger. Het is de verwachting dat de geselecteerde kandidaat tijdig de procedure zal hebben doorlopen om per 1 juli het stokje van de heer Vreke over te kunnen nemen. Er vindt zorgvuldige overdracht plaats, waarbij de continuïteit van bestuur gewaarborgd wordt.

3. VERHUUR, VERKOOP EN WOONRUIMTEVERDELING

De hoofdtaak van de corporatie is het creëren en handhaven van goede en betaalbare woningen voor mensen met een huishoudinkomen lager dan € 39.055. Daarnaast komen wij met (beperkte) verhuur in de vrije sector tegemoet aan de behoeften van de (lage) middeninkomens.

3.1 DE PRINCIPES VAN ONS HUURBELEID

3.1.1 Uitgangspunten en huurverhoging

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

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

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

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

1. In 2016 waren er volgens de wet drie inkomensgroepen, maar vanaf 2017 werden er nog maar 2 inkomensgroepen benoemd: boven en onder de € 39.874 (€ 43.574 prijspeil 2020). Een deel van de mensen zou dan een fors hogere huurverhoging krijgen, terwijl hun inkomen net boven de € 43.000,- zit.
2. Gepensioneerden en gezinnen vanaf 4 personen worden buitengesloten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Naar schatting kan slechts 10% van onze huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Omdat de verhoging van de totale huursom gemaximeerd is, heeft het toepassen van een inkomensafhankelijke verhoging alleen een marginale verschuiving tot gevolg, terwijl het wel veel extra werk met zich mee zou brengen.
3. Bij inkomensafhankelijke huurverhoging zouden we de prijs/kwaliteitsverhouding loslaten.

Door het Rijk is in 2017 de huursom geïntroduceerd: de huursom is het bedrag van alle huurverhogingen in het jaar bij elkaar van de sociale huurwoningen van een corporatie. De datum van de jaarlijkse huurverhoging is op 1 juli gebleven, maar de huursombenadering gaat in per 1 januari van het jaar. Ook in 2020 hadden we te maken met de huursom.

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

Woningen met een Streefhuur tot 55%	3,2%	(inclusief inflatie)
Woningen met een streefhuur van 55%-75%	2,6%	(inflatie)
Woningen met een streefhuur boven 75%	2,2%	(onder inflatie)
Dit leverde een gemiddelde huurverhoging op van 2,56%		

Bezwaar

In 2020 hebben 2 huurders bij de Huurcommissie bezwaar gemaakt tegen de aangezegde huurverhoging. De bezwaren zijn niet ontvankelijk verklaard.

3.1.2 Huurmatiging

Maatwerk voor senioren

Brederode Wonen biedt – onder voorwaarden - huurmatiging aan senioren die bereid zijn te verhuizen van een voor een gezin geschikte woning naar een meer passende woning maar dan te maken zouden krijgen met een grote huursprong. Met deze maatregel hopen we de doorstroming te bevorderen. In 2020 heeft zich deze situatie niet voorgedaan.

3.1.3 Huurachterstanden

Het voorkomen van huurachterstanden is al jaren een specifiek aandachtspunt. Er is, ook in 2020, dan ook voortdurend gemonitord en we hanteren een strikt preventief en actief incassobeleid, waarbij de huurders met een achterstand snel worden benaderd - eventueel door middel van huisbezoeken - en zo nodig begeleid richting maatschappelijk werk en/of schuldhulpverlening. De kans dat huurachterstanden te groot worden om nog terug te kunnen betalen, wordt daarmee verkleind. Vanuit sociaal oogpunt verlenen wij – als dat in het individuele geval echt de beste oplossing is - onze medewerking aan Schuldsanering.

2020 stond in het teken van het coronavirus. We hebben aan onze huurders, die in de problemen kwamen met het betalen van de huur door verlies van werk, maatwerk aangeboden om bijvoorbeeld de periode tot een uitkering te overbruggen. Ook hebben we betalingsregelingen getroffen met meer termijnen dan gebruikelijk. Ultimo december 2020 zijn er nog 6 huurders die een dergelijke maatwerk regeling hebben lopen.

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

In de gemeente Velsen bestaat het project "Preventie Schuldhulpverlening". Het doel hiervan is om mensen die in een 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. In 2020 heeft Brederode hier tweemaal gebruik van gemaakt.

In de gemeente Bloemendaal bestaat het project "Preventie Huisuitzettingen". Brederode Wonen is nauw betrokken geweest bij de opzet hiervan. Het is een samenwerking van Ouderenadviseurs, Kontext (Maatschappelijk Werk), gemeente en corporaties om mensen met financiële problemen te begeleiden naar de juiste instanties. In 2020 zijn 2 huurders hiernaar doorverwezen.

Hoogte achterstanden en oninbaarheid

Ultimo 2020 bedraagt de totale huurachterstand € 30.046 Dit is 0,27% van de bruto jaarhuur over 2020.

De over 2020 afgeboekte huurachterstanden van huurders die een beroep hebben gedaan op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen bedragen afgerond € 9.426. Ultimo december 2020 bedraagt de vermoedelijke oninbaarheid door langslepende achterstanden € 8.337. De kans op invordering van deze bedragen is praktisch nihil. Deze huurachterstanden zijn in een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen.

Huisuitzetting

Wij doen al het mogelijke om huisuitzetting te voorkomen. In januari 2020 is een vonnis uit 2019 uitgevoerd op basis van overlast. Vóór de ontruiming heeft de huurder zelf de sleutels ingeleverd. Een tweede ontruiming heeft plaats gevonden op basis van een hennepplantage. Ook hier heeft de huurder zelf de sleutels ingeleverd. Verder is een vonnis voor huurachterstand uit 2019 geëffectueerd in 2020, hier is ook door de huurder de sleutel ingeleverd.

Door Corona zijn een aantal rechtszaken vertraagd. Vanaf het najaar 2020 hebben we ons aan de oproep van Aedes gehouden om geen huurders uit te zetten tijdens de lockdown.

3.1.4 Woonfraude

Om een zo eerlijk mogelijke verdeling van de toch al zo schaarse sociale woningvoorraad te garanderen, zet Brederode Wonen zich actief in om woonfraude te bestrijden. Dit doen wij onder andere door huurders – via website en bewonersblad - op te roepen om vermoedens van woonfraude – persoonlijk of anoniem - te melden. In het verslagjaar zijn er 14 meldingen binnengekomen, waarvan wij bij 4 woningen geen woonfraude hebben kunnen constateren. Bij één woning heeft de huurder zelf de huur opgezegd. Bij de overige woningen loopt het onderzoek ultimo december nog.

Bij het bestrijden van Woonfraude is het nodig om op huisbezoek te gaan. Vanwege de lockdown tijdens de coronacrisis is dit niet gedaan. Op 1 december 2020 is de capaciteit voor het sociaal beheer uitgebreid met de aanstelling van een nieuwe medewerkster voor 2 dagen in de week. De twee medewerksters sociaal beheer zullen in 2021 extra inzetten op het onderzoeken van deze adressen.

3.2 WONINGTOEWIJZINGEN

3.2.1 Algemeen

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

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

De bedragen die zijn gehanteerd bij de definities van inkomens- en huurgrenzen voor passend toewijzen zoals opgenomen in de Wet op de Huurtoeslag voor het verslagjaar 2020:

Doelgroep grenzen:	Jan-dec 2020	Huurprijsgrenzen 2020:	In €
• eenpersoons jonger dan 65 jaar	€ 23.225	1. Kwaliteitskortingsgrens	432,51
• meerpersoons jonger dan 65 jaar	€ 31.550	2. Laagste	619,01
• eenpersoons 65 jaar of ouder	€ 23.175	aftoppingsgrens	
• meerpersoons 65 jaar of ouder	€ 31.475	3. Hoogste aftoppingsgrens	663,40
		4. Maximale huurprijsgrens	737,14

Gedurende het jaar 2020 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 € 619,01/€ 663,40, woningzoekenden met een inkomen tussen de aftoppingsgrenzen en € 39.055 komen in aanmerking voor alle sociale huurwoningen met een huur tot € 737,14 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 € 737,14 per maand houden in dat minimaal 80% van de gehuisveste huishoudens een huishoudinkomen heeft dat lager is dan € 39.055 bruto per jaar. Daarom komt men als woningzoekend huishouden met een gezamenlijk jaarinkomen dat hoger is dan € 39.055 bruto, in principe niet in aanmerking voor woningen met een huur lager dan € 737,14 per maand.

Het percentage woningtoewijzingen in de sociale huur aan huishoudens met een jaarinkomen onder de € 39.055 bedroeg in 2020 99%.

Binding

Binding aan een regio is tegenwoordig niet van belang bij huisvesting. De gemeente Bloemendaal heeft er wel voor gekozen om maximaal 25% van de geadverteerde woningen met voorrang aan Bloemendalers aan te bieden. In het verslagjaar zijn er 13 woningen (inclusief nieuwbouw) geadverteerd met "voorrang voor Bloemendalers". Dit is 25,5% van het totale aantal geadverteerde woningen in Bloemendaal.

3.2.2 Verhuringen

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

Aantal verhuringen naar woningtype

Type woning	Bloemendaal Aantal	Velsen Aantal	Totaal Aantal
Eengezinswoningen (4k)	23	7	30
Benedenwoning	5	1	6
Bovenwoning	8	1	9
Appartement	26	19	45
Hofjeswoning	1	0	1
Maisonnette	1	6	7
Seniorenwoning	7	6	13
Totaal	71	40	111

Naast op de vorige pagina genoemde sociale huurwoningen zijn er in 2020 in Bloemendaal 2 woningen verhuurd in de vrije sector. Eén van deze woningen is naar een huurder van ons gegaan met een midden-inkomen, waardoor er weer een sociale huurwoning vrijkwam voor de doelgroep.

Toewijzingen naar doelgroep (inkomen)

Doelgroep	Bloemendaal Aantal	Velsen Aantal	Totaal Aantal
Primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden)	47	25	72
Secundaire doelgroep (niet huurtoeslaggerechtigden met inkomen tot max. € 39.055)	23	15	38
Middeninkomen (80-10-10 regeling)	1	0	1
Totaal	71	40	111

Mutatiegraad

De mutatiegraad is het aantal woningen dat in een jaar leeg komt en datzelfde jaar weer verhuurd wordt. De mutatiegraad in 2020 van de woningen in Bloemendaal is 5,1%. Dit is exclusief nieuwbouw, want deze zijn toegevoegd en niet eerder verhuurd en leeg gekomen. Wanneer we de nieuwbouw zouden meetellen is de mutatiegraad van de woningen in Bloemendaal 7,2%. De mutatiegraad van de woningen in de gemeente Velsen is 7,1%.

Huisvesting statushouders

In de gemeente Bloemendaal hebben we in 2020 7 woningen aangeboden. Hiermee zijn in totaal 24 personen gehuisvest.

In de gemeente Velsen heeft Brederode Wonen in 2020 1 woning aangeboden aan statushouders. Het betrof hier een 1 persoons huishouden.

Doelstelling	Stand van zaken 2020
• Extra aanbod van seniorenwoningen uit bestaand bezit.	• In 2020 heeft de situatie zich niet voorgedaan, er zijn geen appartement aan senioren uit een eengezinswoning verhuurd.
• Doorstroming van voor een gezin geschikte woning naar appartement in 2020: 4.	• 7 huishoudens zijn doorgestroomd van een voor een gezin geschikte woning naar een seniorenappartement. Bij leegkomende appartementen worden huurders die niet passend wonen - en in aanmerking komen voor de zogenoemde 25% vrije ruimte - benaderd. Er staan senioren op de wachtlijst die geïnteresseerd zijn in een specifieke seniorenwoning, een bepaald complex of in een seniorenwoning in het algemeen. Het behalen van de doelstelling is afhankelijk van de vrijkomende woningen. In Vogelenzang hebben we 5 huurders kunnen laten doorverhuizen naar de nieuwbouwappartementen (de Witte Hond).

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 2020 zijn in Bloemendaal 8 woningen toegewezen volgens deze regeling, in Velsen 2.

Bij toewijzing van vrijesectorwoningen geven we voorrang aan huishoudens met een middeninkomen (max. € 60.000). In 2020 zijn er 2 vrijesectorwoningen vrijgekomen in Bloemendaal. Een woning is aangeboden aan huurders met een middeninkomen, de andere woning is geadverteerd.

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 2020 hebben we langere perioden van leegstand gekend bij mutatiwoningen. Door corona waren we, zeker in het voorjaar en aan het eind van het verslagjaar, genooddaakt om een digitale mutatieprocedure aan te houden. De woning werd pas voor het eerst betreden als de huurder er al uit was. Ook het aantal bezichtigingsrondes nam toe, omdat we niet meer met 5 kandidaten tegelijk konden bezichtigen.

De mutatieleegstand is in 2020 voortdurend gemonitord via de kwartaalrapportages om onnodig lange leegstand te voorkomen.

3.4 WONINGBEZIT EN VERKOOP

3.4.1 Algemeen

Doelstelling van het verkoopbeleid is de kwaliteit van het woningbezit door nieuwbouw te verbeteren en per saldo het aandeel sociale huurwoningen te vergroten (of te behouden). Het verkopen van individuele woningen heeft ook tot doel financiële middelen te genereren. 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 2020 was rekening gehouden met van een verkoopresultaat van 1 woning van € 134.000. 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 2020

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 2020

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

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

4. ONZE WONINGEN

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

4.1 DE WONING NAAR WENS

4.1.1 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Vaak hebben huurders, net zo goed als bewoners die eigenaar zijn van hun huis, de behoefte om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. Om het een 'thuis' te maken. De meeste verzoeken om aanpassingen in de woning worden – mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden – ingewilligd. Verzoeken om uitbreiding van woningen (aan de buitenkant) echter meestal niet. In 2020 zijn er 13 ZAV-aanvragen ingediend. Van deze aanvragen zijn er 4 definitief goedgekeurd en uitgevoerd. De overige 9 aanvragen zijn (nog) niet uitgevoerd omdat de opgevraagde aanvullende informatie niet ontvangen is.

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 2020 hebben 804 huurders een serviceabonnement (2019: 774). Doordat de uitgaven de vergoedingen van de serviceabonnementen overtreffen is eind 2020 besloten de bijdrage te verhogen.

4.2 DUURZAAMHEID

Brederode Wonen beschikt per woning over een Energielabel. Deze labels worden bij mutatie aangepast aan de situatie van de woning. Brederode Wonen verstrekt bij elke nieuwe verhuring een energie-index aan de nieuwe huurder. Labels worden ook eens per 10 jaar opnieuw opgenomen. Eind 2020 was de gemiddelde Energie-index 1,56 (label C).

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

De ambitie is, mits technisch en financieel haalbaar, minimaal een B-label. Op dit moment denken wij dit met onze planning in 2025 te realiseren. Middels de energielabels is de zogenoemde CO2 voetprint van Brederode Wonen inzichtelijk en is het mogelijk te monitoren welke CO2-reductie is behaald.

Wij hanteren een complexmatige aanpak van woningen, gericht op verbetering van de isolatiewaarde. In een planning (waarbij jaarlijks meerdere complexen worden aangepakt) is vastgelegd welke complexen aan de beurt zijn.

In 2020 hebben we complex 7 (Gestelsestraat 14 woningen) en complex 16 (Bloemendaalsestraatweg, 11 woningen) naar een label B of beter gebracht en zijn we begonnen met de voorbereiding van nog 3 complexen. Door tekorten in de begroting voor renovaties, waren we gedwongen om de geplande complexen 4 (rietenkap woningen), 113 en 115 te verschuiven naar 2021. Dit heeft er ook toe geleid dat de verwachte realisatie van de ambitie (minimaal label B) verschoven is naar 2025.

Daarnaast informeren wij onze bewoners over de mogelijkheden en resultaten van energiebesparende maatregelen. Samen met de gemeente is een Energiecoach project dat gestart is in 2019, in het begin van 2020 voortgezet. Door de coronacrisis hebben we geplande activiteiten de rest van het jaar moeten uitstellen.

Wat	Waar	Wanneer
<i>Bij mutatie</i>		
Leegkomende woningen – waar dit nog niet eerder gebeurd was – volledig isoleren en zo nodig voorzien van nieuwe installaties.	49 leeggekomen woningen, verspreid over het bezit	Uitgevoerd 2020
<i>Projectmatig</i>		
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild	Complex 7 (Gestelsestraatje, 14 woningen)	Uitgevoerd 2020
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild.	Complex 16, (Bloemendaalsestraatweg, 11 woningen)	Uitgevoerd 2020
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild.	Complex 4(17 woningen) Complex 113 (3 woningen) Complex 115 (22 woningen)	Vorbereiding in 2020 (uitvoering in 2021)
Zonnepanelen op individuele woningen: project in samenwerking met Lens middels Esco.	Verspreid door het bezit	vanaf medio 2020; 70 woningen
Vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimtes door LED-verlichting	1 complex	Uitgevoerd 2020

4.3 STRATEGIE EN BELEID

4.3.1 Strategisch voorraadbeleid

Het strategisch voorraadbeleid voor de periode 2019-2023 is na een uitvoerige voorbereiding en met input vanuit de huurdersvertegenwoordiging tot stand gekomen en is begin 2019 in definitieve vorm vastgesteld. Het strategisch voorraadbeleid komt voort uit het ondernemingsplan en vormt de schakel tussen onze portefeuillestrategie en ons complexenoverzicht. In dat laatste overzicht zijn per complex de plannen op korte en lange termijn vastgelegd. Evaluatie en (eventueel) bijsturing vinden periodiek, in ieder geval jaarlijks, plaats. Ook in 2020 is opnieuw het SVB geactualiseerd.

Enkele van de belangrijkste criteria waaraan onze woningen (huidig en toekomstig) moeten voldoen of gaan voldoen, zijn betaalbaarheid voor onze doelgroep en een redelijke prijs-kwaliteitverhouding. Daarbij hanteren we duurzaamheid als uitgangspunt bij onderhoud, renovatie, reparaties en nieuwbouw. Met betrekking tot het strategisch voorraadbeleid ligt de nadruk voor Brederode Wonen de komende periode dan ook op het zo dicht mogelijk benaderen van de duurzaamheidsdoelstellingen. Dat betekent CO2 neutraal in 2050 en gemiddeld label B (gemiddelde Energie-index tussen 1,2 en 1,4) in 2025.

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

Doelstelling	Status 2020
• Onafhankelijke kwaliteitsmeting onderhoudsniveau	• Gerealiseerd Het gaat om conditiemeting van het bezit van Brederode Wonen. De meting van de complexen waaraan in 2021 groot onderhoud zou plaatsvinden, is uitgevoerd. Conclusie is dat een aantal werkzaamheden kan worden verschoven naar een later tijdstip. Dit is doorgevoerd in de Meerjarenbegroting.

4.4 UITVOERING ONDERHOUD

Type onderhoud	Uitvoering	
Planmatig onderhoud en projectmatige verbeteringen	• 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; • het vervangen van asbestdaken van bergingen; • vernieuwen/schoonmaken van dakbedekking/dakpannen; • vervangen van CV-ketels;	
Dagelijks en mutatieonderhoud	• Afhandeling 1813 individuele reparatieverzoeken (in 2019; 2.097) • Aannemers hebben onder toezicht contractonderhoud uitgevoerd.	Aan dagelijks en mutatieonderhoud is in 2020 gemiddeld € 264,45 per woning uitgegeven.
Woningverbeteringen	• 49 woningen zijn bij mutatie door volledige renovatie weer in verhuurbare staat gebracht. • 45 woningen konden door kleiner mutatieonderhoud weer doorverhuurd worden • Bij 48 bewoonde woningen zijn nieuwe douches, keukens en/of toiletten aangebracht. • 90 cv ketels vervangen	De renovatiekosten kunnen voor een deel worden gedekt door huuraanpassing. In de meeste gevallen betrof het onderhoud, in een enkel geval was er sprake van woningverbetering tegen huurverhoging.

4.5 DE KOSTEN VAN ONDERHOUD

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

Onderstaand schema geeft in totaal de vergelijking weer tussen begroting en realisatie, laat zien wat geïnvesteerd wordt en wat in het resultaat over 2020 terechtkomt.

Totaal van de onderhoudsuitgaven

	Begroting 2020 X €1.000	Realisatie 2020 X €1.000	waarvan investering 2020 X €1.000	Lasten onderhouds- activiteiten 2020 X €1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken	513	479	-	479
Planmatig onderhoud	2.057	1.625	-	1.625
Toegerekende organisatiekosten	-	374	-	374
subtotaal	2.570	2.478	-	2.478
Projectmatige verbeteringen - investering	865	188	188	-
Projectmatige verbeteringen - onderhoud	995	600	-	600
Woningverbeteringen - investering	515	157	157	-
Woningverbeteringen - onderhoud	515	1.253	-	1.253
Totaal	5.460	4.676	345	4.331

De totale onderhoudslast over 2020 komt uit op € 4.331 (in de jaarrekening weergegeven onder IX. Toelichting op de winst- en verliesrekening in paragraaf 3.1.5).

5. ONTWIKKELING NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

5.1 ONTWIKKELVISIE

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

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

Samenwerking

Er is een structureel en effectief samenwerkingsverband met collega-corporatie Pré Wonen, met wie wij uitgangspunten hebben bepaald om samen te werken in de gemeente Bloemendaal. Dit geldt ook met betrekking tot (potentiële) ontwikkellocaties.

Ook met Velison en het gemeentelijk woningbedrijf Velsen houden we regelmatig contact over bouw mogelijkheden in de regio.

5.2 ONTWIKKELKANSEN EN –(ON)MOGELIJKHEDEN

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

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

Op dit moment zijn er in Bloemendaal voor Brederode Wonen nog twee locaties in beeld die geschikt zijn voor nieuwbouw en waar – weliswaar op termijn – enige potentie in lijkt te zitten. De eerste is locatie Blekersveld, die wij zowel ambtelijk als bestuurlijk onder de aandacht blijven brengen. Afgelopen jaar heeft Brederode Wonen flink geparticipeerd in de plannen voor tijdelijke woonmogelijkheden voor zowel statushouders als starters op deze locatie. Wij benadrukken daarbij wel voortdurend de noodzaak om stappen te zetten om tot structurele oplossingen van de woningnood te komen.

De tweede is locatie Dennenheuvel, waarbij Brederode Wonen actief aangehaakt en in beeld bij de projectontwikkelaar blijft. Daarnaast zijn er mogelijkheden te onderzoeken in Vogelenzang Noordoost.

Binnen de gemeente Velsen is Brederode Wonen in 2020 aangehaakt bij het onderzoeken van de mogelijkheden om te participeren in ontwikkellocaties Hofgeest (Velsbroek), Missiehuis en Beetslaan (Driehuis).

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

Senioren

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

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

- **Seniorencheck**

Onze oudere huurders moeten – net als particuliere huurders en huiseigenaren – langer zelfstandig thuis wonen. In ons seniorenbeleid hebben we afgesproken dat we bij huurders boven de 85 jaar op huisbezoek gaan. In 2020 hebben we, door de coronacrisis, geen huisbezoeken afgelegd. We hopen in 2021 de draad weer op te kunnen pakken.

7. DIENSTVERLENING EN COMMUNICATIE

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

7.1 COMMUNICATIE EN MAATWERK

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

Het contact met onze huurders wordt zo steeds meer, maar nooit volledig, digitaal. In 2019 waren de voorbereidingen getroffen voor het digitaliseren van de informatie voor huurders ter vervanging van de fysieke huurdersmap die nieuwe huurders bij aanvang van hun contract ontvangen. Vanaf 1 januari 2020 was er dan ook de mogelijkheid om de gegevens uit de map en het ondertekende huurcontract digitaal aangeleverd te krijgen. Ook een groot deel van de intakes verloopt nu digitaal.

In verband met de coronamaatregelen is de digitalisering nog verder toegenomen. Een groot deel van het jaar was ons kantoor immers gesloten. Een flexibele houding van zowel medewerkers als (toekomstige) huurders heeft ervoor gezorgd dat de dienstverlening – en als onderdeel daarvan de wederzijdse communicatie – goed doorgang heeft kunnen vinden.

Een goed voorbeeld van het maatwerk is dat er bij het ingaan van de eerste coronamaatregelen telefonisch contact is opgenomen met al onze huurders van 85 jaar of ouder om te informeren naar hun situatie en hen desgewenst te informeren over de mogelijkheden die er binnen Brederode Wonen, maar ook bij andere instanties zijn om hen te ondersteunen. De meesten gaven aan dat het goed ging. Duidelijk was dat de bewoners het initiatief en een luisterend oor zeer op prijs stelden.

7.2 HUURDERS INFORMEREN

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

Brederode Wonen geeft tweemaal per jaar het bewonersblad *Breeduit* uit, waarin actuele en achtergrondinformatie wordt verschaft met betrekking tot het huren in het algemeen en huren bij Brederode Wonen in het bijzonder. Daarnaast is in 2020 een digitale nieuwsbrief uitgegeven en zijn onze huurders tussentijds via diverse kanalen op de hoogte gehouden van de stand van zaken met betrekking tot onze dienstverlening in het kader van de coronamaatregelen, over de nieuwbouw in Vogelenzang en over het zonnepanelenproject.

Doelstelling	Stand van zaken 2020
• Organiseren minimaal 1 thema-avond.	• Niet gerealiseerd Aangezien het elkaar ontmoeten juist een belangrijke reden is voor het organiseren van een thema-avond, heeft dit in verband met corona in 2020 geen doorgang kunnen vinden.
• Communicatieplan evalueren en actualiseren	• In ontwikkeling Het communicatieplan is in 2019 geëvalueerd. In 2020 zou het herziene plan worden vastgesteld. Dit is niet tijdig gerealiseerd. De aangepaste planning is dat dit in het eerste halfjaar van 2021 alsnog zal gebeuren. In verband met de bijzondere situatie in 2020 is gedurende het jaar steeds in de praktijk gekeken naar welke wijze van communiceren mogelijk en wenselijk was en welke inhoud essentieel. Daarop is dan – vaak in de vorm van maatwerk – geacteerd.

7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2020 gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Er zijn in 2020 in totaal zo'n 1.700 vragenlijsten uitgezet. De respons was bijna 30%. Daar waar er negatieve reacties van respondenten binnenkwamen, werd op signaal van het KWH meteen actie ondernomen door desgewenst terug te koppelen naar de betreffende huurder. Wij zijn op alle gemeten onderdelen goed beoordeeld door de huurders.

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

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

In onze praktijk geeft dit de volgende resultaten over 2020:

Onderdeel	% tevreden huurders Brederode Wonen	Brederode Wonen gemiddelde beoordeling	Landelijk gemiddelde
Algemene dienstverlening	88%	7,8	7,3
Woning zoeken	100%	8,1	7,8
Nieuwe woning	94%	8,2	7,8
Huur opzeggen	100%	8,4	7,9
Reparaties	96%	8,4	7,9
Onderhoud	91%	7,7	7,6

KWH en de Aedes-benchmark

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

Onderdeel	Brederode Wonen	Landelijk gemiddelde
Nieuwe huurder	8,6	7,6
Reparatieverzoek	8,3	7,6
Vertrokken huurder	8,8	7,5
Onderhoud	7,2	7,4
Kwaliteit woning	7,4	7,1

Doelstelling	Stand van zaken 2020
• Klanttevredenheid wordt middels KWH meting beoordeeld met minimaal een 8,0.	• In 2020 is aan Brederode Wonen opnieuw het jaarlijkse KWH-label toegekend met een gemiddeld cijfer van 8,0. Dit betrof de resultaten over 2019. Ultimo 2020 is de gemiddelde score een 8,1.

8. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPIJ

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

8.1 ALGEMEEN

Wij vinden het belangrijk dat bewoners sociale- en leefbaarheidsactiviteiten ontplooiën en ondersteunen bewonersinitiatieven op dit terrein. Hiertoe informeren wij de huurders regelmatig over de mogelijkheden van dergelijke bijdragen. Volgens de bepalingen in de Woningwet mogen wij enkel dergelijke activiteiten ondersteunen als deze vallen binnen het kader van 'schoon, heel en veilig'. In verband met Corona waren er in 2020 helaas geen activiteiten met bewoners mogelijk.

Wel hebben we in april de eerdergenoemde belactie gehouden onder alle bewoners van 85 jaar en ouder.

Extramuralisering

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

Overlast

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

In 2020 hebben 2 juridische procedures plaats gevonden (1 kort geding en 1 bodemprocedure) met betrekking tot overlast. Het kort geding is ingetrokken omdat we door de coronacrisis geen uitzettingen meer zouden laten plaats vinden. Het vonnis van de bodemprocedure is in februari 2021 uitgesproken, Brederode Wonen in het gelijk gesteld.

In de meeste gevallen komt het overigens niet zover en kan de overlast worden opgelost middels gesprekken, waarschuwingen en/of buurtbemiddeling. In het verslagjaar heeft de medewerker Sociaal beheer over 66 afzonderlijke adressen meldingen van overlast of daaraan verwante zaken in behandeling gehad, waarvan 49 in 2020 nieuw gemelde zaken en 17 al langer lopende cases. De meest voorkomende meldingen betreffen geluidsoverlast (24%), vervuiling (15%) en verwarde personen (10%).

Veiligheid

Er wordt regelmatig aandacht besteed aan veiligheidsbevorderende maatregelen:

- Brederode Wonen biedt huurders een bijdrage voor de aanschaf van veiligheidssloten en rookmelders;
- Bij leeggekomen woningen worden standaard 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.

8.2 TEAMWERK

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

Eind 2020 hebben we onderzoek laten doen naar de leefbaarheid van de gemeente Bloemendaal. In 2021 gaan we aan de slag met de uitkomsten. We trekken hierbij op met andere partijen, zoals de gemeente en Welzijn Bloemendaal.

9. RELATIE MET HUURDERS EN BEWONERS

9.1 HUURDERSVERENIGING

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

Wij faciliteren de HVB bij het communiceren met haar achterban.

9.2 BEWONERSPARTICIPATIE

9.2.1 Buurtcommissies

Brederode Wonen werkt met kleinere buurtcommissies die zich inzetten voor hun directe woonomgeving. De behoefte om bij de woonomgeving betrokken te zijn bestaat vooral als er daadwerkelijk iets in de buurt zelf plaatsvindt. Het uitbreiden van bestaande persoonlijke contacten, het actief benaderen van bewoners en hen te vragen deel te nemen aan de (nog te vormen) buurtcommissies, blijkt de meest aangewezen weg om deze commissies op termijn uit te bouwen. Buurtcommissies hebben geen vertegenwoordigende rol. Wij streven naar een commissie in iedere buurt waar we werkzaam zijn en benaderen huurders actief voor deelname. Op dit moment zijn er 20 actieve buurtcommissies.

Doelstelling	Status 2020
• Aantal actieve buurtcommissies is eind 2020 minimaal 20	• Gerealiseerd Huidig aantal actieve buurtcommissies: 20

9.2.2 Projectcommissies

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

In 2020 was er een projectcommissie actief voor het nieuwbouwproject de Witte Hond. Eind september zijn de nieuwe woningen opgeleverd en is de projectcommissie ontbonden.

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 14 klachten ingediend. Eind 2020 is de stand van zaken dat alle klachten middels de interne klachtenprocedure zijn behandeld en opgelost, wat betekent dat de geschillencommissie niet is ingeschakeld.

De klachten variëren van de houding of reactie van een medewerker (3), afrekening servicekosten (1) en onderhoud (9) tot een dispuut over de erfafscheiding. Klachten met betrekking tot de houding of reacties van medewerkers worden besproken in het overleg tussen de bestuurder en de teamleiders.

10. ORGANISATIE, NETWERK EN SAMENWERKING

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

10.1 EEN VERENIGING MET LEDEN

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

In het verslagjaar zijn er in verband met de coronapandemie geen Algemene Ledenvergaderingen (ALV) gehouden. Onderwerpen die normaal gesproken tijdens ALV's aan de orde zouden komen, waren de jaarstukken over 2019 en het jaarplan 2021, de meerjarenbegroting. Om de leden wel de gelegenheid te bieden vragen te stellen over deze (concept) documenten en hen in staat te stellen desgewenst schriftelijk advies uit te brengen, heeft Brederode Wonen in samenspraak met de RvC voor een praktische oplossing gekozen. De leden werden tijdig in de gelegenheid gesteld om digitaal te reageren op de stukken die op de website werden gepubliceerd. Als er vragen over zouden komen, zouden deze ook op de website worden gepubliceerd zodat ook andere leden kennis konden nemen van deze vraag en het antwoord daarop van Brederode Wonen. Er is in 2020 geen gebruik gemaakt van die mogelijkheid, zodat de stukken ongewijzigd konden worden vastgesteld.

Overzicht leden Brederode Wonen 2020

	Aantallen
Per 1 januari 2020 bedroeg het aantal leden niet-huurders	22
Aan het eind van het verslagjaar 2020 bedroeg het aantal leden niet-huurders	14
Van de huurders zijn lid van de vereniging:	738
Het totaal aantal leden bedroeg per 31-12-2020	752

Het totaalaantal leden van de vereniging is in 2020 opnieuw gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar (was 807 in 2019). Nieuwe huurders worden bij aanvang van het contract doorgaans geen lid meer van de woningbouwvereniging, maar enkel van de huurdersvereniging Brederode.

10.2 BESTUUR

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

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

Permanente educatie (PE)

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

In de jaren 2018 t/m 2020 behaalde de bestuurder van Brederode Wonen, de heer Vreke, in totaal 115 PE punten. In 2020 behaalde hij 30,5 PE-punten.

Bestuursvergoedingen 2020

De door het bestuur in 2020 ontvangen vergoedingen (bezoldiging van € 126.874,52) zijn vastgesteld binnen de WNT-normen en staan vermeld in de jaarrekening onder XI.

Verzekering

Voor het bestuur is een aansprakelijkheidsverzekering ten aanzien van de consequenties van zijn besluiten afgesloten. Deze omvat een bedrag van € 5.000.000 als maximum per schade en per verzekeringsjaar.

10.3 RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het toezichthoudend orgaan van Brederode Wonen is de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen verantwoordt zich in een eigen jaarverslag. Dit verslag is te lezen vanaf pagina 51.

10.4 WERKORGANISATIE

De werkorganisatie bestond, inclusief de directeur-bestuurder, ultimo 2020 uit 15 personen, die samen 12,47 fulltime formatieplaatsen (fte's) vervullen. Over het hele jaar was het gemiddelde 12,0 FTE. Het betreft 9 vrouwen (60%) en 6 mannen (40%).

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

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over het verslagjaar bedraagt 3,02% (2019: 3,67%). Vanwege de geringe omvang van de organisatie drukt het langdurig ziekteverzuim van één medewerker relatief zwaar op het ziekteverzuimpercentage.

Medewerkersbestand en personeelsplanning

Een kleine werkorganisatie als Brederode Wonen kan alleen functioneren als de medewerkers over een zekere mate van flexibiliteit beschikken. Kortdurend verlof van een medewerker, wegens ziekte of andere reden, wordt opgevangen door collega's. Zo heeft praktisch niemand binnen de organisatie een strak afgebakend werkpakket. In de huidige samenstelling is een aanzienlijk deel

van het medewerkersbestand 60 jaar of ouder. Dat houdt in dat binnen afzienbare tijd een belangrijk deel van de organisatie met pensioen gaat. Een exacte personeelsplanning is moeilijk op te stellen. Bovendien zou de toegevoegde waarde van zo'n planning in onze overzichtelijke organisatie gering zijn. Wel houden wij bij mutaties in het medewerkersbestand rekening met te verwachten pensioneringen, over te nemen taken en eventueel (op termijn) ontbrekende expertise. In 2020 hebben er enkele mutaties binnen het medewerkersbestand plaatsgevonden. Een van de opzichters is met pensioen gegaan, een andere opzichter heeft er voor gekozen gebruik te gaan maken van het generatiepact. Daarnaast is er vanwege de toenemende druk op de leefbaarheid uitbreiding gerealiseerd op Sociaal Beheer door het aannemen van een nieuwe medewerker (voor 2 dagen in de week).

Personeelsbeleid

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

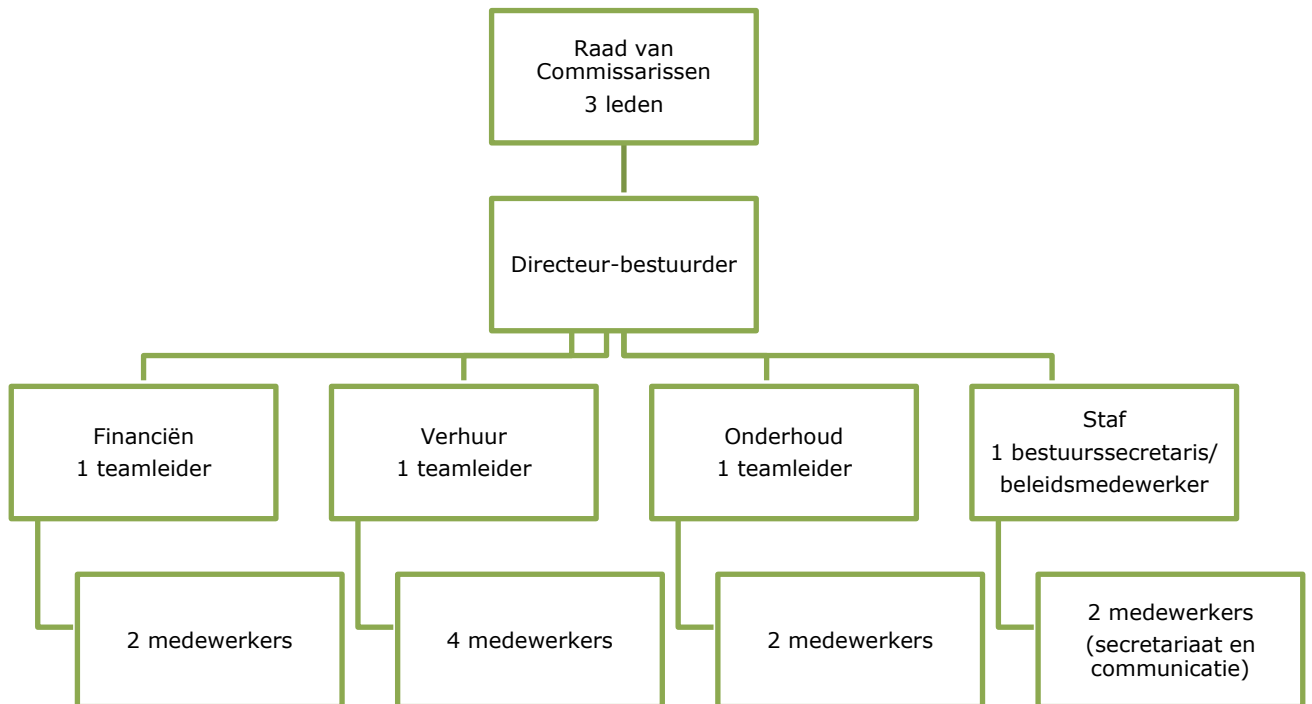
Betrokkenheid en medezeggenschap medewerkers

Brederode Wonen beschikt vanwege de kleine schaal niet over een ondernemingsraad. Normaal gesproken vindt er maandelijks een lunchbespreking met alle medewerkers plaats, waarbij iedereen op de hoogte wordt gesteld van de actuele ontwikkelingen binnen de organisatie en in het werkveld en er ruimte is voor discussie en het stellen van vragen. Dat heeft vanwege corona in 2020 slechts een paar keer fysiek kunnen plaatsvinden. In de periodes dat dit niet mogelijk was, werden medewerkers via algemene mailberichten en via hun leidinggevende geïnformeerd.

Doelstelling	Stand van zaken 2020
• Jaarlijkse heidag RvC met directeur-bestuurder.	• Gerealiseerd

10.5 ORGANIGRAM

Ultimo 2020



10.6 BELANGHEBBENDEN

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

10.6.1 Huurdersvereniging Brederode (HVB)

De Huurdersvereniging, 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 2020 393 betalende leden, maar vertegenwoordigt alle huurders van Brederode Wonen. De HVB neemt haar vertegenwoordigende rol en de inhoud daarvan zeer serieus.

Er is gedurende het jaar onder meer overleg tussen Brederode Wonen en het bestuur van de HVB geweest over het huurbeleid, de jaarstukken over 2019, het jaarplan en de onderhoudsbegroting 2020. Daarnaast zijn de prestatieafspraken in beide gemeenten tussen corporaties, gemeente en huurdervertegenwoordigingen ook in 2020 een belangrijk onderwerp geweest. De HVB heeft aan de corporatie advies uitgebracht over de reguliere huurverhoging, de huurverhoging bij energetische maatregelen, het seniorenbeleid en de contouren voor het jaarplan 2021. Overige onderwerpen waarover gesproken is, zijn zonnepanelen, het strategisch voorraadbeleid en tuinenbeleid.

Doelstelling	Status 2020
• Versterking HVB en intensivering samenwerking	• Gerealiseerd Het betreft een doorlopend proces. In 2020 is vanwege de corona crisis veel online vergaderd; de samenwerking verliep hierdoor minder intensief dan gehoopt! Brederode Wonen faciliteert de HVB waar nodig en mogelijk.

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

10.7 PRESTATIEAFSPRAKEN

In beide gemeenten waarin wij werkzaam zijn, hebben wij in intensief en goed overleg prestatieafspraken gemaakt met alle betrokken belanghebbende partijen; gemeente, huurdersvertegenwoordigingen en collega-corporaties. De prestatieafspraken voor 2020 maakten deel uit van ons jaarplan 2020. Daar waar wij onze plannen niet of niet volledig hebben kunnen realiseren, overleggen wij met de partijen en zorgen wij voor correcte verantwoording. Evaluatie van de wederzijdse afspraken vindt jaarlijks plaats.

10.8 LIDMAATSCHAPPEN, NETWERKEN EN SAMENWERKINGEN

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

10.8.1 Aedes, vereniging van woningcorporaties

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

10.8.2 Platform middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW)

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

10.8.3 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Sinds 2008 is Brederode Wonen lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Meer over dit onderwerp en de meting in 2020 leest u in hoofdstuk 7.3 van dit verslag.

10.8.4 Gemeente Bloemendaal

Brederode Wonen heeft inhoudelijk overleg gepleegd met de gemeente, collega-corporatie Pré Wonen en de huurdersvertegenwoordigingen van zowel Brederode Wonen als Pré Wonen. Dit heeft eerder al geresulteerd in Prestatieafspraken tussen partijen voor de periode 2018-2021.

In 2020 is, als in ieder jaar van de betreffende periode, door de partijen de balans opgemaakt en zijn er voor het komende jaar meer concrete afspraken gemaakt.

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

10.8.5 Zuid-Kennemerland

In de regio Zuid-Kennemerland heeft de directeur-bestuurder namens de vereniging deelgenomen aan plenaire vergaderingen van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV). In het ROSV is, tijdens de vier overleggen die in 2020 hebben plaatsgevonden, onder meer gesproken over de samenwerking tussen de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond, Woonservice, het Pact voor uitstroom, kwetsbare urgenten, en de Regionale Geschillencommissie.

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

10.8.6 Gemeente Velsen

Brederode Wonen heeft conform de Woningwet prestatieafspraken gemaakt.

In de gemeente Velsen bestaan een Directieoverleg, een Bestuurlijk Overleg Wonen en een Ambtelijk Overleg Wonen, waaraan Brederode Wonen samen met de andere twee corporaties en de gemeente deelneemt. Voor zover van belang voor Brederode Wonen is de meeste tijd besteed aan de onderwerpen 'prestatieafspraken', 'duurzaamheid' en 'betaalbaarheid'. In het kader van de meerjarige prestatieafspraken is met alle partijen onder begeleiding van een externe partij gewerkt aan een breed gedragen uitwerking van de gemeentelijke woonvisie.

10.8.7 RAP Zuid Kennemerland/IJmond

Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is een instrument om ervoor te zorgen dat er meer afstemming en samenwerking komt tussen gemeenten (en stakeholders) binnen de regio op het brede beleidsveld wonen. Het is een initiatief van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, in samenwerking met de provincie Noord-Holland. In het RAP staan afspraken die de gemeenten en de provincie maken over onder andere de woningbouwprogrammering, duurzaamheid, wonen, zorg en welzijn en binnenstedelijk bouwen. Als regionale corporatie is Brederode Wonen hierbij betrokken.

10.8.8 Samenwerking

Overleg met onze collega-corporaties in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, heeft ook in 2020 regelmatig plaatsgevonden. Zowel inhoudelijk als over de vorm en verwachtingen van de samenwerking. In Bloemendaal is dat Pré Wonen, in Velsen werken wij samen met Velison en Woningbedrijf Velsen. De samenwerking met onze collega's heeft onder meer betrekking op de prestatieafspraken en op de (verkenning van) al dan niet gezamenlijke nieuwbouwmogelijkheden.

In Bloemendaal betrof dit in 2020 bovendien de mogelijkheden voor (tijdelijke) huisvesting van statushouders in Bloemendaal.

Doelstelling	Status 2020
• Viermaal per jaar overleg met de gemeenten over volkshuisvesting in het algemeen en prestatieafspraken in het bijzonder.	• Gerealiseerd Er vindt regelmatig (minimaal 4 maal per jaar) 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

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

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

Onderstaande tabel toont de waarde van de ratio's over 2020 en in de komende jaren:

Tabel risicoscore	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	> 1,40	1,93	2,25	2,46	2,57	2,27	1,98
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	49%	45%	40%	35%	30%	26%
Loan to Value obv beleidswaarde	< 85%	48%	53%	60%	65%	70%	75%

Ter toelichting:

- *ICR (Interest Coverage Ratio)* geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- *Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)* meet de omvang van eigen vermogen van de corporatie 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.

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven. De grenswaarde is 70% en in 2020 is dit voor Brederode Wonen 18%.

De onderpandsratio meet de verhouding tussen de marktwaarde van alleen de leningen waar het WSW borg voor staat en de marktwaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven. De grenswaarde is eveneens 70% en in 2020 is de onderpandsratio 17%.

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

11.2 VERLICHT REGIME

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

11.3 WAARDERING VASTGOED

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

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

De woningmarkt kenmerkt zich door een toenemende schaarste, dit geldt zowel voor koop- als huurwoningen. Voor het woningbezit van Brederode Wonen heeft dit deels tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is vanwege investeringen met € 4,6 miljoen en vanwege een waardetoeename van € 11,4 miljoen, toegenomen van € 296,8 miljoen naar een waarde van € 312,8 miljoen. In procenten is de waardetoeename 5,4 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De voorraadmutatie (nieuwbouw), stijging van gemiddelde contracthuur en stijging WOZ-waarde, de begrenzing van de mutatiekansen van 2% in 2019 naar 4% in 2020 en methodische wijzigingen in het handboek en software zijn medebepalende factoren voor een toegenomen waarde.

De verhoging van de overdrachtskosten, parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het handboek (de disconteringsvoet) en parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (leegwaardestijging) hebben een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om de in het verleden gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. Corporaties vermelden de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuur verslag 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:

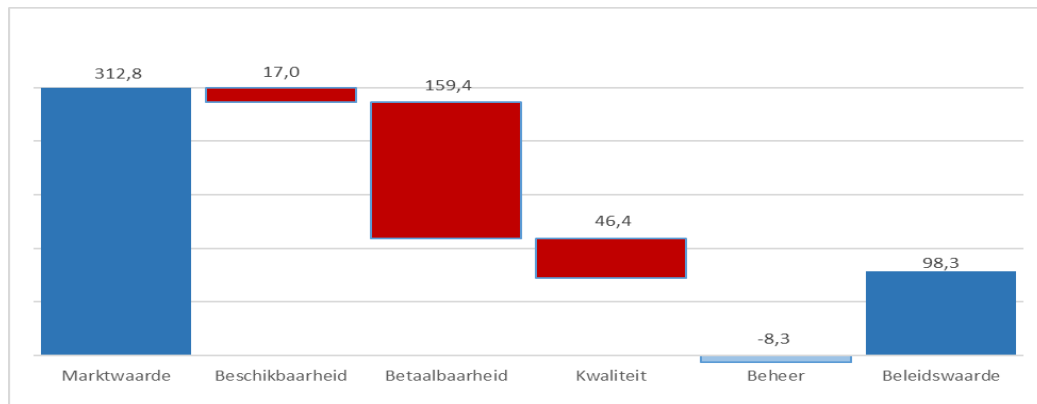
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Brederode Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen 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 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Brederode Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus - investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Grafische weergave beleidswaarde

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

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie ad € 98,3 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ad € 312,8 miljoen en bedraagt circa € 214,5 miljoen.

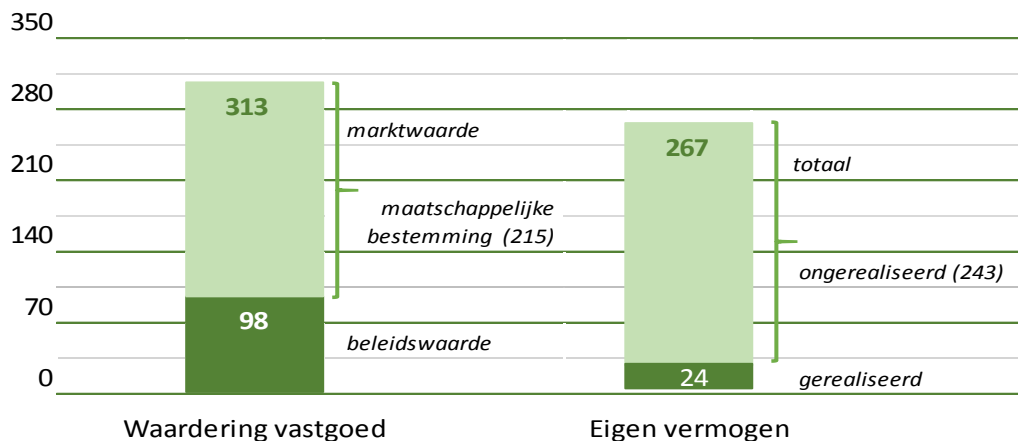
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:



Noot: de gemiddelde (conform het handboek marktwaarde 2020) norm voor beheer (inclusief zakelijke lasten) ad € 980,18 is hoger dan de gemiddelde norm beheer voor de beleidswaarde van Brederode Wonen ad € 749,-.

Per 31 december 2020 bedraagt het eigen vermogen € 267 miljoen. Hiervan is € 243 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 24 miljoen gerealiseerd. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

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



Circa 90% 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.

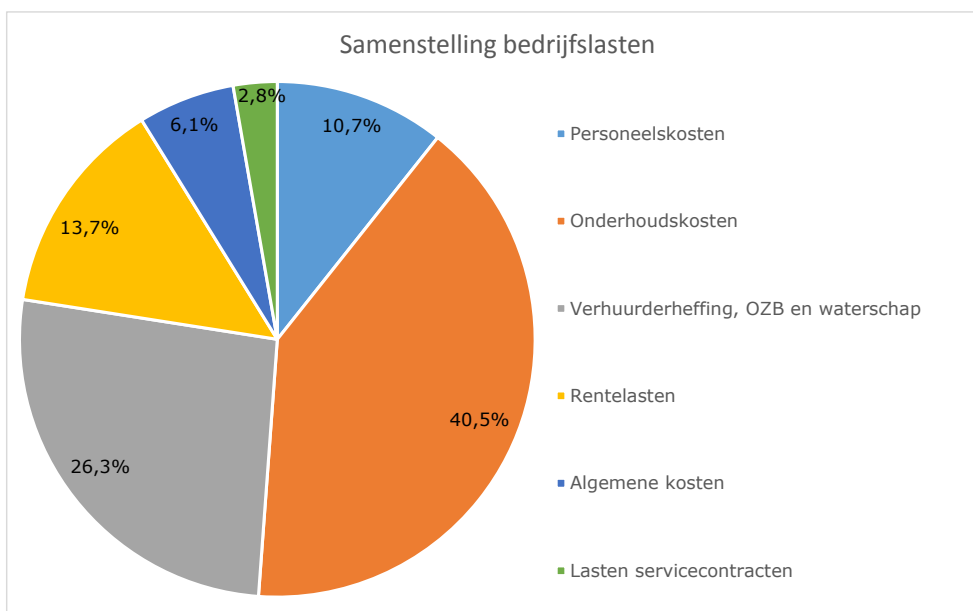
11.4 RESULTAAT

Het resultaat voor belastingen over 2020 vergeleken met het resultaat voor belastingen over 2019 is gedaald met € 7,5 miljoen (van € 21,0 miljoen naar € 13,5 miljoen). Het resultaat bestaat grotendeels uit de mutatie van de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed van € 12,0 miljoen. Zonder de niet gerealiseerde waardeveranderingen blijft een positief resultaat voor vennootschapsbelasting van € 1,5 miljoen over.

Onderstaand overzicht laat zien welke opbrengsten en lasten in 2020 zijn gewijzigd vergeleken met 2019.

	Effect resultaat voor belasting
Toename huuropbrengst	+ € 330.000
Toename lasten verhuur	- € 70.000
Toename resultaat verkoop vastgoed	+ € 140.000
Afname rentelasten	+ € 190.000
Afname waarde verandering vastgoed	- € 8.090.000
Afname resultaat voor belasting 2020 tov 2019	- -€ 7.500.000

Onderstaand diagram geeft aan waaruit onze bedrijfslasten bestaan. De verhoudingen tussen de diverse lastencomponenten over 2020 zijn vergelijkbaar met 2019.



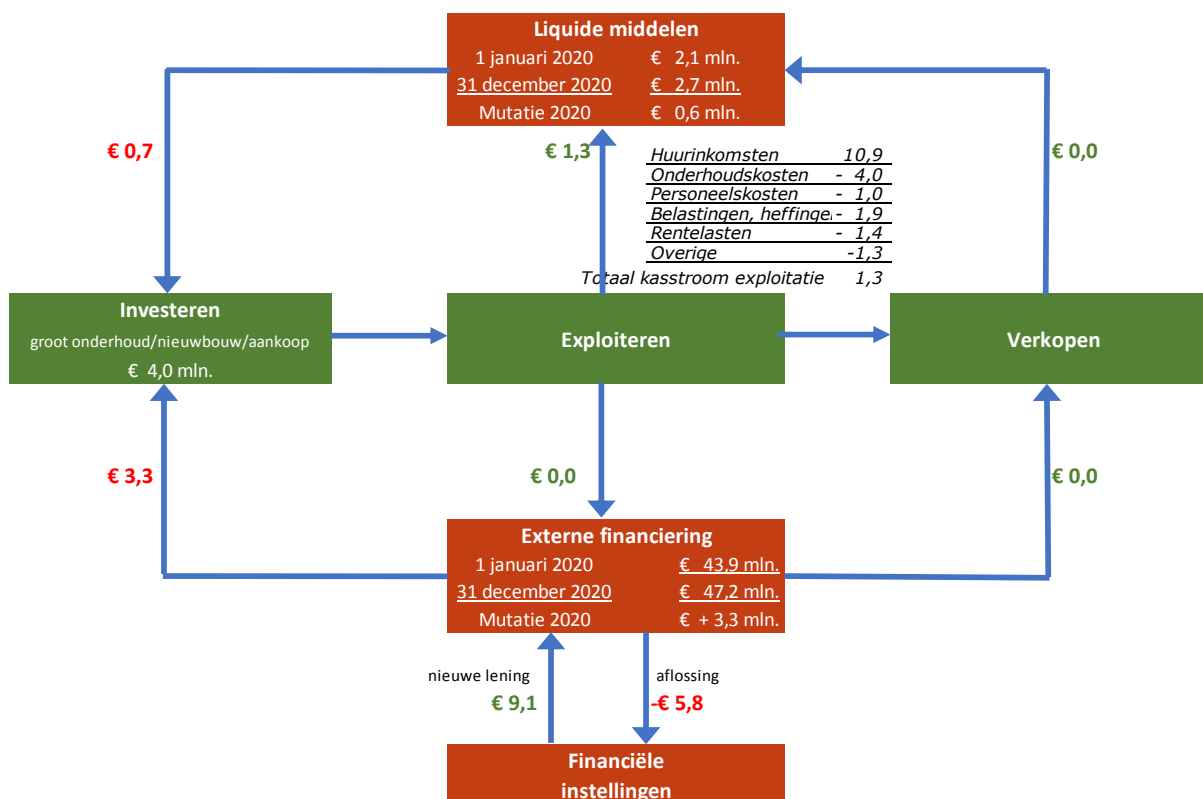
Verdeling huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB

bedragen x € 1.000

Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DAEB	10.480	10.797	11.013	11.334	11.639	12.099
niet-DAEB	484	491	498	507	515	524
Totaal	10.964	11.288	11.511	11.841	12.154	12.623
percentage niet-DAEB:	4,4%	4,3%	4,3%	4,3%	4,2%	4,2%

11.5 KASSTROMEN

Uit onderstaand schema blijkt dat wij uit exploitatie (€ 1,3 miljoen) en met het aantrekken van nieuwe leningen (€ 9,1 miljoen) in 2020 in totaal € 10,4 miljoen hebben ontvangen. Hiervan is € 4,0 miljoen geïnvesteerd en is € 5,8 miljoen gebruikt voor aflossingen van bestaande leningen. Per saldo nam het saldo liquide middelen toe met € 0,6 miljoen tot € 2,7 miljoen.



De operationele kasstroom is over 2020 ten opzichte van 2019 met circa € 0,4 miljoen gestegen. De huurinkomsten namen toe met € 0,3 miljoen en de uitgaven zijn gedaald met in totaal € 0,1 miljoen.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is in 2020 ten opzichte van 2019 met € 1,9 miljoen gestegen. Dit betreft met name de investeringen in nieuwbouwcomplex de Witte Hond.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in 2020 ten opzichte van 2019 circa € 1,8 miljoen hoger door het aantrekken van nieuwe leningen.

11.6 FINANCIËEL MANAGEMENT

bedragen in € miljoen

Meerjarenoverzicht kasstromen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Operationele kasstromen	1,3	1,4	1,3	1,3	1,1	0,9
(des) Investeringskasstroom	-4,0	-4,5	-9,5	-8,2	-8,8	-9,4
Financieringskasstroom	3,3	1,4	8,2	6,9	7,7	8,5
Toename/ afname geldmiddelen	0,6	-1,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand liquide middelen 31/12	2,7	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Algemeen

In het treasury statuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) staat het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Ook zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van dat beleid vastgelegd. Voor de uiteenzetting omtrent de leningenportefeuille wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 in de toelichting op de balans van de jaarrekening. Brederode Wonen heeft ultimo 2020 geen financiële derivatenportefeuille.

Financieringsmanagement

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

Beleggingsmanagement

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

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

De positieve liquide middelen hebben in 2020 deels op een spaarrekening gestaan bij de Rabobank, die voldoet aan de gestelde minimum ratingeis binnen de geldende wet- en regelgeving. De bankinstellingen waarbij wordt belegd dienen een 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 2020 zijn de rekenregels in de bijlage van het investeringsstatuut geactualiseerd en vervolgens intern vastgesteld en goedgekeurd. Het treasurystatuut is ook in 2020 geactualiseerd. Voor beide documenten is geen goedkeuring van de Aw nodig.

12. GOVERNANCE

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

12.1 DE 5 PRINCIPES

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

- De corporatie beschikt over en werkt volgens actuele interne reglementen, waaronder een bestuursreglement en een reglement van de Raad van Commissarissen. Wijzigingen in deze reglementen en de statuten van de corporatie worden doorgevoerd indien de situatie daar aanleiding toe geeft. Zo was de herziening van wet- en regelgeving reden om in 2019 de meest recente wijzigingen door te voeren.
- De RvC heeft een visie op toezicht en besturen geformuleerd, waarin expliciet aandacht is besteed aan de taken en verantwoordelijkheden die bestuur en RvC hebben met betrekking tot het maatschappelijk belang dat de corporatie dient.
- De RvC heeft een remuneratiecommissie en een gecombineerde audit- en treasurycommissie.

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

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

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

- Het functioneren van het bestuur is periodiek – in ieder geval jaarlijks – aan de orde bij de RvC. De remuneratiecommissie van de RvC spreekt met zowel de bestuurder als de teamleiders om het functioneren van de bestuurder te beoordelen en evalueren;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2017 een positieve zienswijze gegeven voor de herbenoeming van mevrouw Aardenburg als lid van de RvC;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2017 een positieve zienswijze gegeven voor de herbenoeming van de heer Vreke als bestuurder van de corporatie;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2018 een positieve zienswijze gegeven voor de benoeming van de heer Mulder als voorzitter van de RvC en voor de benoeming van mevrouw Kwaak als lid van de RvC;
- De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Eenmaal per twee jaar gebeurt dit onder externe begeleiding. De zelfevaluatie onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2019. In 2020 heeft dit zonder externe begeleiding plaatsgevonden;

- De corporatie beschikt over en hanteert een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, die beide op de website gepubliceerd zijn.

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

- Het bestuur voert overleg met de huurdersvertegenwoordiging, met de (lokale) collega-corporaties en de gemeenten en doet hiervan verslag aan de RvC;
- De RvC voert overleg met de huurdersvertegenwoordiging en oriënteert zich regelmatig op wat er onder andere belanghebbende partijen leeft.

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

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

13. INTERNE RISICOBEBEERSING- EN CONTROLESYSTEMEN

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

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

13.1 AANDACHTSGEBIEDEN

Belangrijke aandachtsgebieden waaraan doorlopend aandacht wordt besteed zijn:

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

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

Beheersingsmaatregelen

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

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

Wij realiseren ons dat adequate en effectieve risicobeheersings- en (al dan niet geautomatiseerde) controlesystemen geen absolute garantie bieden voor het realiseren van onze organisatiedoelstellingen. Het volledig uitsluiten en uitbannen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kunnen wij dan ook niet. Fundament voor de werking van onze control en interne beheersing is de houding en het gedrag van onze medewerkers. Deze staan voor ons voorop en zijn van doorslaggevend belang. Om houding en gedrag te reguleren die de interne 'checks en balances' in de organisatie verankeren, hebben wij een aantal documenten vastgesteld, waaronder de Klokkenluidersregeling en de Integriteitscode. Ook budgetverantwoordelijkheid maakte in 2020 - in het kader van de interne beheersing - deel uit

van de beheersingskaders om ervoor te zorgen dat medewerkers kostenbewust(er) zijn en letten op kostenbeheersing.

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

13.2 IDENTIFICATIE VAN RISICO'S

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

13.2.1 Organisatorische risico's

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

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

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

13.2.2 Financiën

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

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

13.2.3 Politiek

Lokaal

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

Gemeente Bloemendaal heeft in 2019 haar woonvisie geactualiseerd en de gemeente Velsen heeft sinds 2020 een geactualiseerde woonvisie. Met beide gemeenten zijn, samen met de lokale collega-corporaties en alle betreffende huurdersvertegenwoordigingen, prestatieafspraken gemaakt. Wel is het zo dat door de voorgeschreven processen het risico dreigt dat er relatief veel tijd wordt besteed aan het maken van ten opzichte van de uitvoering van de afspraken.

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

Landelijk

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

13.2.4 Techniek/onderhoud

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

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

Onevenredig hoge kosten voor het opnieuw verhuurbaar maken van een mutatiewoning kunnen daarvoor de reden zijn.

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

13.2.5 Duurzaamheid

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

13.2.6 De voorraad: omvang en differentiatie

Nieuwbouw is maar zeer beperkt mogelijk voor Brederode Wonen. Er zijn maar weinig geschikte locaties voorhanden en als er locaties zijn, levert dat de nodige maatschappelijke discussie op. Toch is het voor Brederode Wonen belangrijk om nieuw te kunnen blijven bouwen. Er is in een gemeente als Bloemendaal onverminderd vraag naar sociale woningbouw. Er is nog steeds een wachtlijst en de wachttijd neemt niet af. Bovendien is er de noodzaak om woningen te bieden aan een opgelopen aantal statushouders binnen de gemeente Bloemendaal. Voor 2020 heeft de gemeente Bloemendaal als gevolg van haar handelen de opgave voor huisvesting van statushouders niet gehaald.

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

Tegelijkertijd verandert ook de vraag van verschillende doelgroepen. Op dit moment zijn wij nog niet voldoende in staat om aan de vraag te voldoen die als gevolg van huishoudensverduunning opkomt. Ook hierover zijn 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).

13.2.8 Corona-uitbraak

De wereldwijde corona-uitbraak heeft in 2020 een heel aantal nieuwe onzekerheden en risico's met zich meegebracht. De aanwijzingen van de overheid hebben wij direct opgevolgd. De werkprocessen zijn contactarm en waar mogelijk contactloos ingericht. Veel huurders hebben een vast inkomen, daarom is het tot nu toe niet nodig geweest op grote schaal betalingsregelingen te treffen. Medewerkers werken veelal thuis en overleg vindt digitaal plaats.

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

VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Brederode Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2020 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

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

Daarmee hebben we een redelijke mate van zekerheid dat:

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

Paul Vreke

Directeur-bestuurder

Bloemendaal, 10 mei 2021

JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

INLEIDING

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

ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 toezicht gehouden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en heeft het bestuur ter zijde gestaan. In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. Daarbij heeft de RvC zich gehouden aan de van kracht zijnde richtlijnen, in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. In het jaarverslag van de corporatie wordt een apart hoofdstuk aan de Governancecode gewijd. De RvC conformeert zich aan de tekst over de Governance.

TOEZICHT

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

Toezichtkader

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

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

SAMENSTELLING RVC

De statuten van de vereniging bepalen dat de Raad van Commissarissen uit minimaal 3 en maximaal 5 personen bestaat. In het verslagjaar bestond de RvC uit 3 personen: de heer Mulder (voorzitter), mevrouw Aardenburg (lid) en mevrouw Kwaak (lid). De RvC bestaat daarmee uit 1 man (33%) en 2 vrouwen (66%). Wanneer een vacature ontstaat, wordt bij het vervullen ervan rekening gehouden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van de RvC. Voor de vervulling van vacatures hanteert de RvC een profielschets en een werving- en selectieprocedure. De RvC is van oordeel dat, mede met gebruikmaking van deze stukken, de onafhankelijkheid van de RvC voldoende is gewaarborgd. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Ultimo 2020 was de RvC als volgt samengesteld:

Dhr. Drs. F.W. Mulder RA (m)	Voorzitter (1964)
Deskundigheid:	Financieel-economisch
Beroep:	Financieel Directeur
Nevenfuncties:	Voorzitter Raad van Advies Jinc Kennemerland Lid Raad van Advies Hogeschool TIO
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. Drs. W. Aardenburg (v)	Lid op voordracht van huurders (1966)
Deskundigheid:	Juridisch, personeelsmanagement
Beroep:	Rechter
Nevenfuncties:	Plaatsvervangend voorzitter/lid van de klachtencommissie van de NVM/lid van de Raad van Toezicht Zonnehuisgroep Amstelland

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

Leden	Datum intreding	Aftredend	Termijn
W. Mulder	2018	2022	1 ^e
W. Aardenburg	2013	2021	2 ^e
M. Kwaak	2018	2022	1 ^e

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

Vacature

In 2021 loopt de tweede – en daarmee laatste - zittingstermijn van mevrouw Aardenburg als lid van de RvC af. Ter voorbereiding op haar aftreden heeft de RvC in het najaar van 2020 de vacature gepubliceerd, zodat de betreffende kandidaat tijdig de fit- en propertests van de Aw zou kunnen afleggen en er bovendien ruim de tijd is voor een goede overgangsperiode waarmee de continuïteit van toezicht gewaarborgd is. De selectiecommissie bestond, vanwege het feit dat het een lid van de RvC op voordracht van de huurders betreft, uit twee vertegenwoordigers van het bestuur van de huurdersvereniging (HVB) en de voorzitter van de RvC. De commissie werd voor advies bijgestaan door de bestuurder van Brederode Wonen. Er is een geschikte kandidaat gevonden die past binnen het gestelde profiel. Dat wil zeggen dat de kandidaat naast het algemene kwaliteitsprofiel, voldoet aan de twee kwaliteitsprofielen 'Juridisch' en 'Organisatie en lokale gemeenschap'. Naar verwachting zal de RvC de kandidaat met een positieve zienswijze van de Aw per 1 juli 2021 kunnen benoemen.

Commissies

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

De Auditcommissie van de RvC heeft als taak de RvC te adviseren over (voornamelijk) financiële en bedrijfseconomische aspecten. Dit zorgt voor een optimalisering van de besluitvorming. De directeur-bestuurder en de teamleider financiën van Brederode Wonen wonen het overleg bij. De auditcommissie is in 2020 tweemaal bijeengekomen, beide keren in tegenwoordigheid van de externe accountant. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- Concept Jaarrekening 2019 (in aanwezigheid van de accountant)
- Concept Meerjarenbegroting
- Managementletter 2020 (in aanwezigheid van de accountant)

De Remuneratiecommissie van de RvC bestaat uit mevrouw Aardenburg en de heer Mulder. De remuneratiecommissie heeft in 2020 tweemaal vergaderd over functioneren en honorering van de bestuurder en heeft in het kader daarvan ook gesprekken gevoerd met de teamleiders en bestuurssecretaris van Brederode Wonen. De RvC heeft de bestuurder positief beoordeeld.

Met de bestuurder is eind december overeengekomen dat hij zijn taken per 1 juli 2021 zal neerleggen. De RvC is in januari 2021 gestart met de werving en selectie van diens opvolger.

Diverse taken

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

FUNCTIONEREN

Integriteit en zelfreflectie

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

Zelfevaluatie

In principe houdt de RvC ieder jaar een zelfevaluatie. Om het jaar gebeurt dat onder externe begeleiding. In 2019 heeft deze zelfevaluatie plaatsgevonden met externe begeleiding, waarbij de RvC haar visie op toezicht heeft geformuleerd. Dit visiedocument is een 'levend document'. Externe ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen aanleiding voor aanpassing of accentverschuiving zijn. De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC is het periodieke moment om hier bij stil te staan. In 2020 heeft de zelfevaluatie zonder externe begeleiding plaatsgevonden, als onderdeel van de jaarlijkse heidag.

Permanente educatie

Leden van de Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Volgens het PE-systeem dat de VTW hanteert voor toezichthouders, dient een toezichthouder per kalenderjaar 5 PE-punten te behalen. Alle toezichthouders voldeden in het verslagjaar deze norm. Hieronder volgt het overzicht van de in 2020 behaalde PE-punten:

	Overschot uit 2019	Behaald in 2020	Mee naar 2021
F.M. Mulder, <i>voorzitter</i>	5	14	5
W. Aardenburg, <i>lid</i>	5	4	4
M.A.C. Kwaak, <i>lid</i>	0	9	4

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)

	2020	2019
	€	€
F.W. Mulder, voorzitter	14.700	14.200
W. Aardenburg, lid	9.850	9.500
M. Kwaak, lid	9.850	9.500

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

INHOUDELIJK TOEZICHT RVC

De RvC is in 2020 zes keer in vergadering bijeen geweest met de directeur-bestuurder, waarvan twee keer in het bijzijn van de accountant. De RvC heeft voorafgaand aan de vergaderingen informeel overleg gehad en buiten de vergadering om informeel overleg via de mail of WhatsApp. De voorzitter van de RvC heeft in 2020 periodiek overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. De RvC ontvangt steeds alle relevante stukken en informatie van de directeur-bestuurder. Door middel van tussentijdse rapportages (per kwartaal) blijft de RvC op de hoogte van de voortgang van de uitvoering van het Jaarplan, evenals van de realisatie door het jaar heen ten opzichte van de begroting.

Overige onderwerpen

a. **Huurbeleid**

De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de gemaakte keuzes m.b.t. de bepaling van het huurbeleid 2020. De RvC kon zich vinden in de door het bestuur gemaakte keuzes.

b. **Managementrapportages**

De drie managementrapportages zijn met de RvC besproken.

c. **Financiële toezichthouders**

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

d. **Verhuurdersheffing**

De RvC heeft de bestuurder schriftelijk toestemming gegeven de verhuurdersheffing ten bedrage van € 1.848.640 te betalen.

e. **Mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden**

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

f. **Audit en Treasury**

- De RvC heeft gesproken over en toestemming gegeven voor een aan te trekken lening van in totaal 9.1 miljoen euro.
- In de Raad is de actualisatie van het Treasurystatuut besproken. De Raad is akkoord met het geactualiseerde Treasurystatuut.
- De Raad is akkoord gegaan met de actualisatie in de rekenbijlage van het Investeringsstatuut.

g. **Kwaliteitsmeting Brederode Wonen**

De RvC is op de hoogte gesteld van de uitslag van de KWH meting van 2019 op basis waarvan Brederode Wonen het KWH-label mag blijven voeren. Ook is de RvC geïnformeerd over de positieve scores en positie van Brederode Wonen in de Aedes Benchmark.

h. **Duurzaamheidsbeleid**

De RvC heeft met de bestuurder overlegd over het aangepaste tempo waarin door Brederode Wonen duurzaamheidsmaatregelen worden doorgevoerd. Dit vanwege het feit dat kosten voor onderhoud, onder andere door het grote aantal mutaties, hoger uitvallen dan begroot. De snelheid en termijn van de uitvoering zijn daarom naar beneden bijgesteld, de duurzaamheidsambitie zelf niet. De stand van zaken met betrekking tot de energielabels van het bezit en de duurzaamheidsdoelstellingen zijn doorlopend onderwerp van gesprek. De RvC is geïnformeerd over het zonnepanelenproject dat in 2020 is gestart.

i. De organisatie

De RvC wordt door de bestuurder op de hoogte gehouden van het reilen en zeilen binnen de organisatie, van de mutaties in de werkorganisatie en van het functioneren en presteren van de organisatie. Daarnaast houdt de RvC, onder meer middels gesprekken van de remuneratiecommissie met teamleiders en bestuurssecretaris, goed zicht op het functioneren van de directeur-bestuurder.

j. Strategisch voorraadbeleid en portefeuillestrategie

De RvC is geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de strategie van de corporatie wat de woningvoorraad betreft. De prioritering – en daarmee de volgorde – van de duurzaamheidsactiviteiten wordt gehandhaafd. Wel worden sommige activiteiten later in de tijd uitgevoerd dan oorspronkelijk gepland was.

k. Jaarstukken 2019

De RvC heeft, in aanwezigheid van de accountants van EY, de jaarstukken over 2019 met het bestuur en de werkorganisatie besproken en geanalyseerd.

l. Prestatieafspraken

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

m. Oordeelsbrief Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

n. Meerjarenbegroting 2021-2030

Deze meerjarenbegroting is evenals het Jaarplan 2021 besproken en goedgekeurd.

o. Opdrachtverstrekking accountant 2021 (EY)

p. Managementletter 2020 van EY

q. Governance

De herijkte Governancecode is in de RvC besproken. De RvC onderschrijft de principes ervan, past deze voor zover van toepassing en voor zover mogelijk toe en ziet toe op naleving door bestuur en organisatie.

r. Werving en selectie nieuw RvC lid

Zie paragraaf *Samenstelling RvC*.

s. Diverse onderwerpen met betrekking tot de actualiteit

Gedurende het jaar is de RvC geïnformeerd over en heeft gesproken over actuele landelijke en lokale ontwikkelingen die van invloed zijn op de sector in het algemeen en/of Brederode Wonen in het bijzonder. Een voorbeeld daarvan is het proces rond de al dan niet tijdelijke huisvesting van statushouders in de gemeente Bloemendaal.

t. Functioneren bestuurder

De remuneratiecommissie heeft met de bestuurder gesproken over het functioneren. Ook heeft de commissie gesproken met de teamleiders over het functioneren van de bestuurder.

u. Werving en selectie nieuwe bestuurder

Zie paragraaf *Commissies* onder remuneratiecommissie.

Heidag

Naast de bovengenoemde reguliere vergaderingen is de RvC tijdens een heidag bijeengekomen. Aan de hand van het onderzoeksrapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' is het thema besproken van de toename van kwetsbare bewoners in corporatiebezit en de daardoor toenemende druk op de maatschappelijke weerbaarheid en veerkracht van zwakkere buurten. Een van de onderzoekers, Jeroen Frissen van bureau Circusvis, verzorgde een presentatie en begeleidde de discussie over dit onderwerp.

Huurdersvereniging

In 2020 is eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Brederode (HVB). Daarnaast heeft de toezichthouder die is benoemd op voordracht van de huurders tussentijds overleg gevoerd met de leden van het bestuur van de HVB.

Een belangrijk onderwerp waarop de samenwerking van de RvC en het bestuur van de HVB heeft plaatsgevonden is de werving en selectie van een lid van de RvC op voordracht van de huurders.

Algemene Ledenvergadering

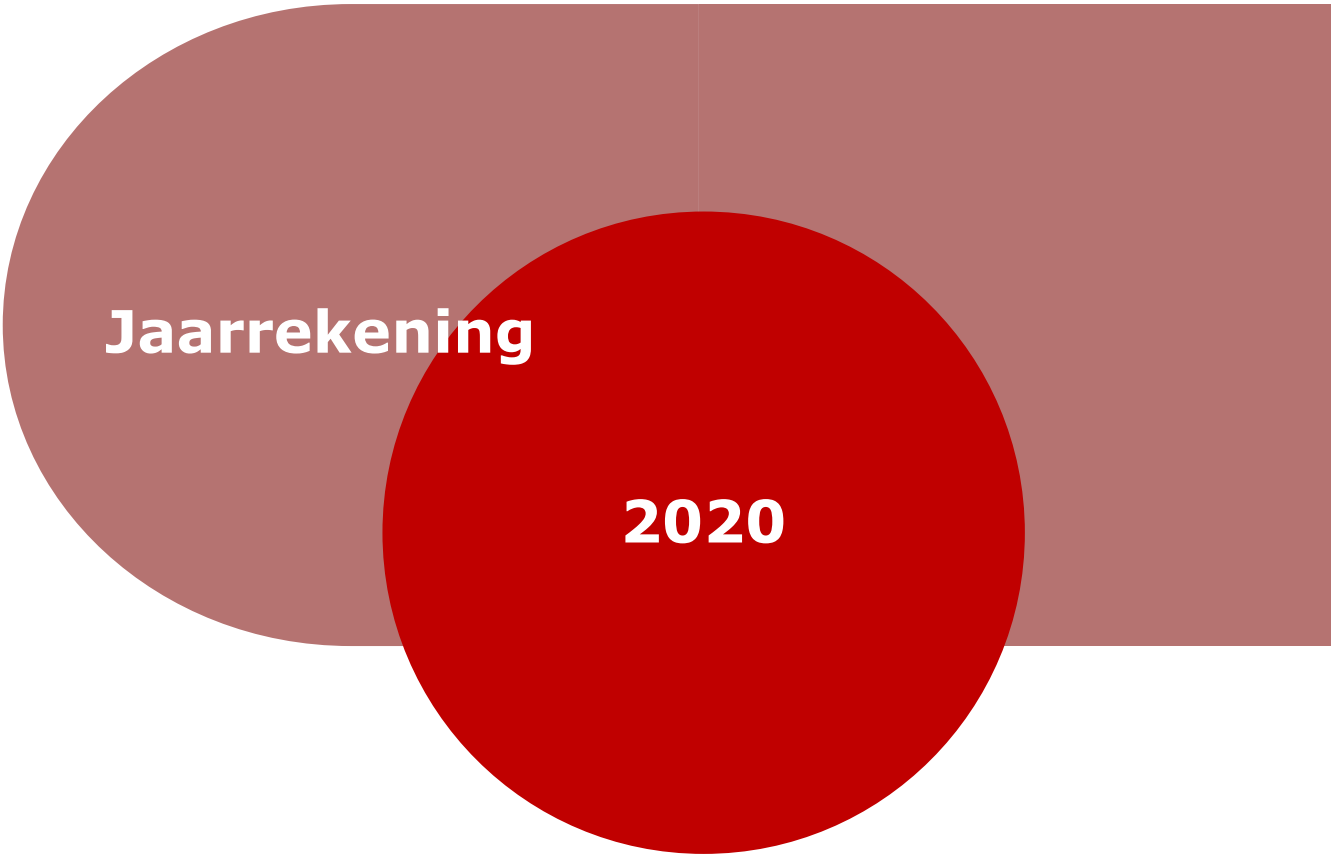
De voorzitter van de RvC zit de algemene ledenvergaderingen van Brederode Wonen voor. In het verslagjaar heeft er, in verband met corona, echter geen fysieke ledenvergadering plaatsgevonden. In plaats daarvan is ervoor gekozen de leden de mogelijkheid te bieden om schriftelijk (ook digitaal) te reageren of adviseren op de jaarstukken, het jaarplan 2021 en de meerjarenbegroting.

Bloemendaal, 10 mei 2021

drs. F.W. Mulder, voorzitter

mr. drs. W. Aardenburg, lid

drs. M.A.C. Kwaak, lid



Jaarrekening

2020

INHOUD

I.	Balans per 31 december 2020	61
II.	Winst- en verliesrekening over 2020	63
III.	Kasstroomoverzicht 2020	64
IV.	Algemene grondslagen	65
V.	Grondslagen voor de balans	68
VI.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	75
VII.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	79
VIII.	Toelichting op de balans	80
IX.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	97
X.	Toelichting op het kasstroomoverzicht	103
XI.	Overige toelichtingen	104
XII.	Gebeurtenissen na balansdatum	106
XIII.	Afzonderlijke overzichten	107
XIV.	Ondertekening jaarrekening	114
XV.	Overige gegevens	115

I. BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(na resultaatbestemming)

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

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

II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.964	10.633
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	269	254
3.1.3 Lasten servicecontracten	-269	-254
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-671	-608
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.331	-4.334
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.589	-2.606
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.373	3.086
3.2.1 Verkoopwinst van vastgoedportefeuille en voorraden	139	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-5	-5
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	134	-5
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103	-641
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.982	20.615
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.879	19.974
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	101	96
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-114	-113
Overige activiteiten	-13	-17
Overige organisatiekosten	-451	-439
Leefbaarheid	-82	-90
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	3
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.344	-1.533
Saldo financiële baten en lasten	-1.340	-1.529
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	13.500	20.979
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-235	-213
RESULTAAT NA BELASTINGEN	13.265	20.766

III. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.412	10.110
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	430	415
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	25
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	40	39
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	54	53
Vergoedingen	283	221
Overige bedrijfsontvangsten	5	1
Renteontvangsten	4	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.253</i>	<i>10.867</i>
Lonen en salarissen	764	733
Sociale lasten	157	153
Pensioenlasten	125	102
Onderhoudsuitgaven	3.984	3.731
Overige bedrijfsuitgaven	1.569	1.616
Rente-uitgaven	1.409	1.602
Verhuurderheffing	1.849	1.828
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24	25
Vennootschapsbelasting	56	187
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.937</i>	<i>9.977</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.316	890
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	545	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>545</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.737	714
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	340	1.146
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	5	51
Aankoop woongelegenheden	0	211
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	404	0
Investeringsoverig DAEB	102	65
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>4.588</i>	<i>2.187</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.043	-2.187
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	9.100	7.100
Aflossing geborgde leningen DAEB	-5.397	-5.261
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-404	-379
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.299	1.460
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	572	163
Liquide middelen per 1 januari	2.084	1.921
Liquide middelen per 31 december	2.656	2.084

IV. ALGEMENE GRONDSLAGEN

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Activiteiten

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Presentatie

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Stelselwijziging

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

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

Deze stelselwijziging heeft naar verwachting impact op de jaarrekeningposten:

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

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

Oordelen en schattingen

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

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

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

Achtergrond basisvariant

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

V. GRONDSLAGEN VOOR DE BALANS

Vastgoedbeleggingen (Ref 1.1)

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

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

- Woongelegenheden
- Maatschappelijk onroerend goed (MOG)
- Parkeergelegenheden

Bedrijfsmatig onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed komt bij Brederode Wonen niet voor. Brederode Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. 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 doorexploiteer- 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-exploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG en MOG is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 1.1.3)

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

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

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Ref 1.1.4)

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

Beleidswaarde

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

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Brederode Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 77,5 % van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Brederode Wonen hanteert voor de beleidswaarde een onderhoudsnorm van € 2.430,- per verhuureenheid.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Brederode Wonen hanteert voor de beleidswaarde een beheersnorm van € 749,- per verhuureenheid en voor de verhuurderheffing is opgenomen een bedrag van € 1.167,- per verhuureenheid.

Materiële vaste activa (Ref 1.2)

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

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

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

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

Financiële vaste activa (Ref 1.3)

Latente belastingvorderingen

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen (Ref 1.3.1)

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

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

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

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

Vorderingen (Ref 1.4)

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

Huurdebiteuren (Ref 1.4.1)

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

Liquide middelen (Ref 1.5)

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

Voorzieningen (Ref 2.2)

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

Voorziening latente belastingverplichtingen (Ref 2.2.1)

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

Overige voorzieningen (Ref 2.2.2)

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

Langlopende schulden (Ref 2.3)

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

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

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

Kortlopende schulden (Ref 2.4)

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

VI. GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten (Ref 3.1.1)

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten (Ref 3.1.2 en 3.1.3)

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 3.1.4)

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

Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 3.1.5)

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Ref 3.1.6)

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

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Ref 3.2)

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 3.3)

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten (Ref 3.4)

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

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

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

Pensioenlasten (Ref 3.5c)

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

Overige organisatiekosten (Ref 3.6)

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

Leefbaarheid (Ref 3.7)

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties 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-afrekbare kosten.

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

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

Toerekening baten en lasten (kostenverdeelstaat)

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

VII. GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

VIII. TOELICHTING OP DE BALANS

1.1 Vastgoedbeleggingen

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

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

	DAEB in exploitatie		Niet-DAEB in exploitatie		Onroerende zaken VOV	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	284.591	263.189	12.192	11.572	6.794	6.555
Stelselwijziging (cumulatief)	0	0	0	0	0	0
Herrekende boekwaarde	284.591	263.189	12.192	11.572	6.794	6.555
<i>Mutaties:</i>						
Overboeking opgeleverde projecten vanuit vastgoed in ontwikkeling	3.734	0	0	0	0	0
Investerings	340	1.146	5	51	0	0
Toevoeging in DAEB, verkoop uit VOV	0	211	0	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde	10.954	20.046	1.028	570	624	457
Verkoop uit VOV	0	0	0	0	-357	0
Verkoop uit VOV, toevoeging naar DAEB	0	0	0	0	0	-219
Totaal mutaties	15.028	21.402	1.033	621	267	238
Boekwaarde 31 december	299.619	284.591	13.225	12.192	7.061	6.794
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	227.530	216.939	10.684	9.655	6.240	5.973

Marktwaarde

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

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

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

de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Algemeen	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Inflatiereeks								
Prijsinflatie	2,60%	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Leegwaarde stijging Woongelegenheden	6,70%	6,30%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Woongelegenheden								
Instandhoudingsonderhoud EGW	724,74	988,07	988,07	988,07	988,07	988,07	988,07	988,07
Instandhoudingsonderhoud MGW	567,90	820,47	820,47	820,47	820,47	820,47	820,47	820,47
Beheerkosten EGW	447,00	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00
Beheerkosten MGW	439,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1042%	0,0970%	0,0970%	0,0970%	0,0970%	0,0970%	0,0970%	0,0970%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van WOZ)	0,0900%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%
Verhuurderheffing	0,561%	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,502%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	1,00%	1,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexpluiten	5,41%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%	5,90%
Mutatiekans uitponden	4,84%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%
Juridische splitsingskosten	531,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0,00	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,40%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten	3,00%	3,00%	9,00%					
Disconteringsvoet EGW/MGW	6,33%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
MOG								
Instandhoudingsonderhoud m2	6,80	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Mutatie onderhoud m2	11,40	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	5	5	5	5	5	5	5
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 markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	0,3330%	0,3280%	0,3280%	0,3280%	0,3280%	0,3280%	0,3280%	0,3280%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van WOZ)	0,1300%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
Overdrachtskosten	7,00%	7,00%	9,00%					
Disconteringsvoet	8,53%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%
Parkeren								
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	173,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00
Beheerskosten - Garagebox	38,00	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00
Belastingen en verzekeringen %	0,24%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Juridische splitsingskosten	531,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkoopkosten	531,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstaand (in maanden)	6	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachtskosten	7,00%	0,00%	0,00%					
Mutatiekans doorexpluiten	6,75%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%
Mutatiekans uitponden	6,69%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%
Disconteringsvoet	3,19%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%

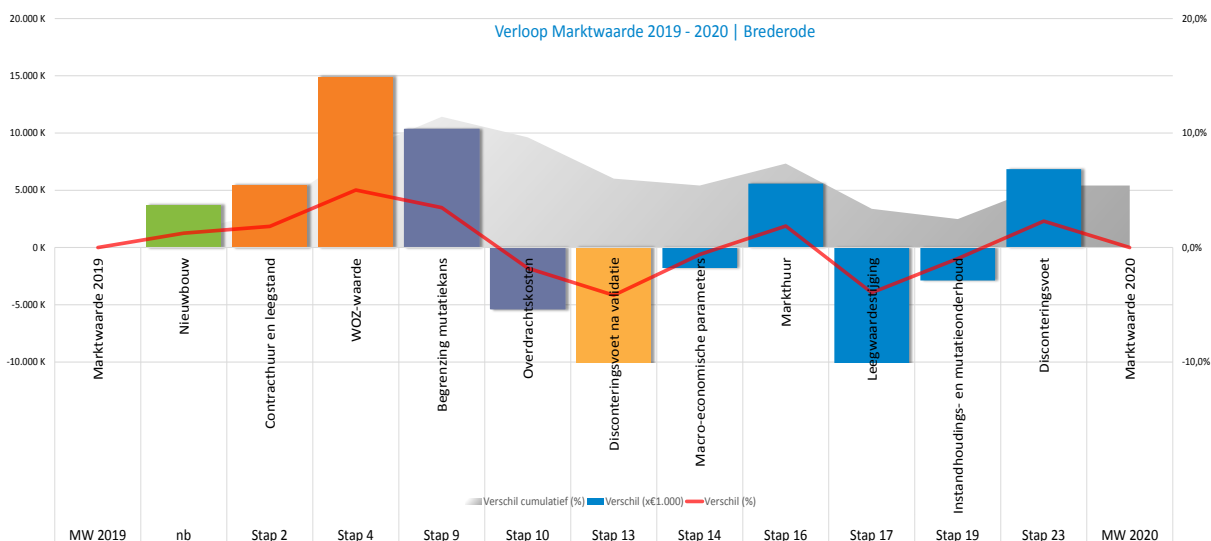
Verloop marktwaarde

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

Verloopstaat Marktwaaarde 2019 - 2020 | Brederode

	Woningen	BOG, MOG en ZOG	Parkeren	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Toelichting
Marktwaaarde 2019	284.136	455	0	284.591	12.192	296.783	De gemiddelde marktwaaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van 188.989 naar 196.888 (+4,18%).
Voorraadmutaties							
Nieuwbouw	3.734	0	0	3.734	0	3.734	Er zijn 21 VHE's opgeleverd met een gemiddelde marktwaaarde van 177.836.
Overige voorraadmutaties	0	0	0	0	0	0	Er is 1 VHE uit exploitatie gegaan met een marktwaaarde van -470 en er is 1 VHE in exploitatie gekomen met een marktwaaarde van -479 als gevolg van overige voorraadmutaties.
Subtotaal voorraadmutaties	3.734	0	0	3.734	0	3.734	
Mutatie objectgegevens							
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	301	-5	0	296	-1	295	De gemiddelde oppervlakte van woningen is gestegen van 77,9 naar 78,0 (+0,09%). Het aantal zelfstandige woningen is gedaald van 1.563 naar 1.551.
Contractuur en leegstand	5.232	16	0	5.248	239	5.487	De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 570,57 naar 590,45 (+3,48%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 14 naar 16.
Maximaal redelijke huur	148	0	0	148	0	148	De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 862,75 naar 884,78 (+2,55%).
WOZ-waarde	14.374	0	0	14.375	532	14.907	De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 263.867 naar 285.891 (+8,35%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopbrengsten.
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	-26	0	-26	0	-26	
Mutatiekans	369	-60	0	309	11	319	De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gestegen van 5,83% naar 5,92% (+0,1 procentpunt).
Complexdefinitie en verkooprestricties	-1.268	0	0	-1.268	0	-1.268	Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, is gestegen van 566 naar 594.
Subtotaal mutatie objectgegevens	19.156	-75	0	19.081	781	19.862	
Methodische wijzigingen handboek en software							
Versieverschil	-16	0	0	-16	0	-16	Als de contractuur door boveninflatoire huurbedel boven de markthuur uitstijgt, dan wordt de huurverhoging vanaf dan gelijkgesteld aan die van de markthuur (prijsinflatie).
Begrenzing mutatiekans	9.259	0	0	9.259	1.068	10.327	In het handboek 2020 geldt een minimale mutatiekans van 4% in plaats van 2%, dit heeft een positief effect op de marktwaaarde.
Overdrachtskosten	-5.147	-3	0	-5.150	-208	-5.358	In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaaarde.
Overige rekenmethodiek	2	0	0	2	0	2	
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	4.098	-3	0	4.095	860	4.955	
Parametaraanpassingen als gevolg van validatie handboek							
Markthuur na validatie	1.676	0	0	1.676	9	1.685	De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 1.012,10 naar 1.058,79 (+4,61%).
Disconteringsvoet na validatie	-11.995	-25	0	-12.020	-344	-12.364	De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 5,96% naar 6,09% (+0,13 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,35% naar 6,65% (+0,3 procentpunt).
Subtotaal parametaraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-10.319	-25	0	-10.344	-335	-10.679	
Parametaraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen							
Macro-economische parameters	-1.737	-4	0	-1.740	-46	-1.787	De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaaarde.
Reguliere huurstijging	82	0	0	82	0	82	In het handboek van 2020 wordt ten opzichte van 2019 een lagere boveninflatoire huurverhoging voor geregelde zelfstandige wooneenheden ingerekend.
Markthuur	5.476	47	0	5.524	59	5.583	De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 1.058,79 naar 1.133,60 (+7,07%).
Leegwaardestijging	-11.219	0	0	-11.219	-497	-11.716	De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 9,4% naar 6,5% (-2,9 procentpunt).
Splitsings- en verkoopkosten	206	0	0	206	8	214	De verkoopkosten van wooneenheden zijn gedaald van 1,4% naar 1,3% van de leegwaarde.
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.800	-3	0	-2.803	-72	-2.875	Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van 1.382,29 naar 1.474,25 (+6,65%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 572,60 naar 645,50 (+12,73%).
Beheerkosten	-240	0	0	-240	-7	-246	De beheerkosten zijn, conform handboek, ruim 10 euro per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaaarde.
Belastingen en verzekeringen	1.116	1	0	1.117	48	1.165	Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2020 lager dan in 2019, dit heeft een positief effect op de marktwaaarde.
Verhuurderheffing	926	0	0	926	0	926	Ingerkende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.
Disconteringsvoet	6.609	0	0	6.609	234	6.843	De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,09% naar 5,94% (-0,15 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,65% naar 6,5% (-0,15 procentpunt).
Subtotaal parametaraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-1.580	42	0	-1.538	-273	-1.811	
Marktwaaarde 2020	299.225	394	0	299.619	13.225	312.844	De gemiddelde marktwaaarde van woningen, die in beide jaren in exploitatie zijn, is gestegen van 188.989 naar 196.888 (+4,18%).
Percentage marktwaaarde 2020 t.o.v. 2019	105,31%	86,74%	0,00%	105,28%	108,47%	105,41%	

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



De belangrijkste effecten van de mutatie in de marktwaarde zijn:

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

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

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

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

	Gemiddelde mutatiekans	Gemiddelde disconteringsvoet	Gemiddeld onderhoud per woning	Gemiddeld beheer per woning	Gemiddelde huur per woning
Marktwaaarde	5,48%	6,33%	€ 916,45	€ 980,18	€ 592,11
Beleidswaarde	5,90%	5,93%	€ 2.430,00	€ 749,00	€ 648,26

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

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

Verloopstaat Beleidswaarde 2019 - 2020 Brederode Wonen				Toelichting
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	
Beleidswaarde 2019	76.398	8.112	84.510	
Af: Beleidswaarde 2019 niet-woningen	-455	-938	-1.393	
Beleidswaarde 2019 woningen	75.944	7.173	83.117	
Voorraadmutaties woningen				
Nieuwbouw	1.614	0	1.614	Er zijn 21 woningen opgeleverd met een gemiddelde beleidswaarde van 76.876.
Subtotaal voorraadmutaties woningen	1.614	0	1.614	
Rekenmethodiek beleidswaarde				
Aftopping streefhuur DAEB woningen	0	0	0	
Afkapping huurstijging boven inflatie	0	0	0	
Begrenzing mutatiekans	666	-87	579	De minimale mutatiekans is verhoogd van 2% naar 4%. Dit heeft er toe geleid dat de gemiddelde mutatiekans doorexploiteren is gestegen van 5,39% naar 5,83% (+0,44 procentpunt).
Subtotaal rekenmethodiek beleidswaarde	666	-87	579	
Mutatie objectgegevens woningen				
Contractuur en leegstand	3.953	246	4.199	De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 571,57 naar 591,63 (+3,51%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 14 naar 16.
Maximale huur	-209	0	-209	
WOZ-waarde	-2.176	0	-2.176	De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 263.867 naar 285.891 (+8,35%). Door de stijging van de WOZ-waarde stijgt ook de grondslag voor de verhuurderheffing.
Mutatiekans doorexploiteren	44	0	44	
Overige objectgegevens	79	0	79	De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gestegen van 5,83% naar 5,92% (+0,1 procentpunt).
Subtotaal mutatie objectgegevens	1.690	246	1.936	
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaaarde				
	287	-14	273	De macro-economische parameters zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Hierdoor stijgen kosten minder hard dan in 2019. Dit effect is sterker dan het negatieve huureffect door de licht lager ingeschatte prijsinflatie. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect op de beleidswaarde.
Macro-economische parameters				
Verhuurderheffing	2.131	0	2.130	De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 9,4% naar 6,5% (-2,9 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gewijzigd van 2,2% naar 2,15% (-0,05 procentpunt). Dit leidt tot een gewijzigde verhuurderheffing.
WOZ-waarde ontwikkeling	2.194	0	2.194	
Disconteringsvoet	214	224	438	De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 5,96% naar 5,94% (-0,02 procentpunt).
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaaarde	4.825	210	5.035	
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde				
Aanpassing streefhuurbeleid	4.177	1.786	5.963	De gemiddelde beleidsuur van woningen is gestegen van 628,19 naar 648,06 (+3,16%).
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	2.294	61	2.355	
Aanpassing beheerkosten	-3.577	-96	-3.673	De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gedaald van 2.479,00 naar 2.430,00 (-1,98%). Het gemiddelde ingerekende achterstallig onderhoud van woningen is gelijk gebleven van 0 naar 0.
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	2.894	1.752	4.646	
Beleidswaarde 2020 woningen	87.633	9.294	96.927	De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van 671,00 naar 749,00 (+11,62%).
Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen	11.690	2.121	13.810	
Bij: Beleidswaarde 2020 Niet-woningen	394	979	1.373	
Beleidswaarde 2020	88.028	10.273	98.300	
Subtotaal mutatie in beleidswaarde	11.629	2.161	13.791	
Percentage beleidswaarde 2020 t.o.v. 2019	115,22%	126,64%	116,32%	

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

Aanvangssituatie beleidswaarde per 1 januari 2020:	€ 84,5	
Af beleidswaarde 2019 niet-woningen	<u>€ -1,4</u>	€ 83,1
- Voorraadmutaties, 21 nieuwbouw woningen opgeleverd	€ 1,6	
- Begrenzing mutatiekans van 2% in 2019 naar 4% in 2020	€ 0,6	
- Mutatie objectgegevens:		
stijging gemiddelde contractuur en stijging leegstaande woningen per 31-12-2020	€ 4,2	
maximale huur	€ -0,2	
stijging WOZ-waarde (en hiermee samenhangende leegwaarde en verkopen)	€ -2,2	
complexdefinitie en verkooprestricties	<u>€ 0,1</u>	€ 1,9
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen:		
macro-economische parameters	€ 0,3	
WOZ-ontwikkeling	€ 2,2	
verhuurderheffing	€ 2,1	
disconteringsvoet	<u>€ 0,4</u>	€ 5,0
- Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde		
aanpassing streefhuurbeleid	€ 6,0	
aanpassing onderhoudskosten	€ 2,4	
aanpassing beheerkosten	<u>€ -3,7</u>	€ 4,6
Subtotaal mutaties in beleidswaarde woningen		€ 13,8
Bij beleidswaarde 2020 niet-woningen		<u>€ 1,4</u>
Beleidswaarde per 31 december 2020:		<u>€ 98,3</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
	88.028	10.273
Afwijking mutatiegraad		
1 % toename	+988	+134
1 % afname	-475	-1
Afwijking discontovoet		
0,5 % toename	-8.172	-1.096
0,5 % afname	+9.687	+1.421
Afwijking instandhoudingsonderhoud		
€ 100 toename per verhuureenheid	-4.754	-125
€ 100 afname per verhuureenheid	+4.754	+125
Afwijking beheerkosten		
€ 100 toename per verhuureenheid	-4.658	-123
€ 100 afname per verhuureenheid	+4.658	+123
Streefhuur		
€ 25 toename per verhuureenheid	4.235	160
€ 25 afname per verhuureenheid	-4.573	-160

Vastgoed in exploitatie

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

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Marktwaarde verhuurde staat	299.619	13.225	312.844
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-15.115	-1.898	-17.013
Betaalbaarheid (huren)	-158.635	-750	-159.385
Kwaliteit (onderhoud)	-45.557	-849	-46.406
Beheer (beheerkosten)	7.715	545	8.260
subtotaal	-211.592	-2.952	-214.544
Beleidswaarde	<u>88.027</u>	<u>10.273</u>	<u>98.300</u>

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

Verstreckte zekerheden

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

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

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

Verzekering

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

WOZ waarde

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

1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

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

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

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

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

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

1.2 Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

1.3 Financiële vaste activa

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.1 Overige vorderingen	61	61

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

1.4 Vorderingen

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Liquide middelen

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

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

2.1 Eigen vermogen

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

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

Bestemming van het resultaat 2020

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

2.1.2 Herwaarderingsreserve	DAEB in exploitatie	Niet-DAEB in exploitatie	Verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari 2019	196.827	9.086	5.586	211.499
Mutatie herwaardering einde boekjaar	20.112	570	387	21.069
Boekwaarde 31 december 2019	216.939	9.656	5.973	232.568
Boekwaarde 1 januari 2020	216.939	9.656	5.973	232.568
Mutatie/realisatie door verkoop	0	0	-357	-357
Mutatie herwaardering einde boekjaar	10.591	1.028	624	12.243
Boekwaarde 31 december 2020	227.530	10.684	6.240	244.454

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

2.2 Voorzieningen

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

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

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

Een overzicht van de afzonderlijke posities is hieronder nader weergegeven:

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

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

1.3.1 Latente belastingvorderingen

Over 2020 komen geen latente belastingvorderingen voor.

2.2.1 Latente belastingverplichtingen

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

- a. De passieve latentie voor het waarderingsverschil van vastgoed in exploitatie tussen de marktwaarde voor € 312.844.000 en de fiscale boekwaarde ad € 282.870.000 bedraagt € 29.974.000 à 25 % vennootschapsbelasting ofwel € 7.493.500. Dit waarderingsverschil is niet opgenomen aangezien deze een zeer lange looptijd heeft en contant gemaakt naar nihil tendeert.
- b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De afwijkende cumulatieve afschrijvingstermijnen/-bedragen ad € 120.900 leiden tot een passieve belastinglatentie van contant € 28.367.
- c. Afschrijvingen op overige activa ten dienste van de exploitatie
Op een aantal kantoorinvesteringen wordt fiscaal een lagere afschrijving toegepast voor totaal € 30.238, die leidt tot een passieve belastinglatentie van contant € 6.989.

Fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)

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-aftrekbare rente in de toekomst niet in aftrek kan worden gebracht. Hierdoor is sprake van weliswaar een tijdelijk verschil dat in feite permanent wordt en een directe impact heeft op de effectieve belastingdruk.

De specificatie van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

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

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

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

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

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2020:

	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25%
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Overige MVA ten dienste van de exploitatie	115	85	-30	-7
Idem commercieel en fiscaal gelijk	293	293	0	0
Onroerend goed ten dienste van de exploitatie	121	0	-121	-28
	529	378	-151	-35

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

2.3 Langlopende schulden

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

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

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

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

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	€ 1.000 17	€ 1.000 18	€ 1.000 19	€ 1.000 19
Schulden/leningen kredietinstellingen	4.109	1.692	1.750	1.596
Totaal schulden/leningen	4.126	1.710	1.769	1.615

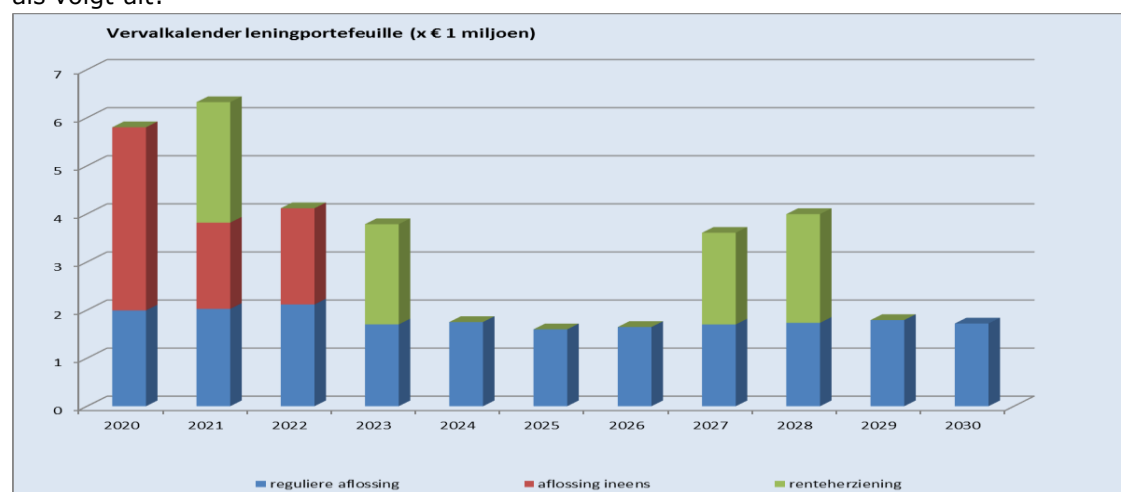
	2020				2019	
	Looptijd < 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Rentevoet	Totaal	Rentevoet
Leningen overheid	€ 1.000 90	€ 1.000 168	€ 1.000 258	% 3,01	€ 1.000 275	% 3,01
Leningen kredietinstellingen	12.948	34.034	46.982	2,87	43.667	3,57
Totaal leningen inclusief aflossingsverplichtingen	13.038	34.202	47.240	2,87	43.942	3,56

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

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

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2020, totale schuld	€ 1.000 258	€ 1.000 37.882	€ 1.000 38.140
Nieuwe leningen, aangegaan in 2020	0	9.100	9.100
Aflossingsverplichting vervallend binnen 1 jaar	-17	-3.801	-3.818
Stand per 31 december 2020	241	43.181	43.422

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



Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting bedragen ultimo 2020 € 3.818.000 (2019: € 5.801.000). Onder de langlopende schulden komen geen achtergestelde schulden voor. De

duration van de leningportefeuille bedraagt 7,3 jaar. Van de leningen overheid en leningen kredietinstellingen is voor een schuldrestant per ultimo 2020 van € 46.348.785 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borging verkregen.

2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

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

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

2.4 Kortlopende schulden

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

2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	3.818	5.801

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

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

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

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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

Heffing voor saneringssteun

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

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

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

Financiële instrumenten

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

IX. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

3.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	479	486
Planmatig onderhoud	3.478	3.388
Toegerekende organisatiekosten	374	460
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	4.331	4.334

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

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

3.2 Verkoop vastgoedportefeuille

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

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

3.3 Waardeverandering vastgoedportefeuille

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

3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	10.954	20.046
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.028	570
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.982	20.615

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

3.4 Overige activiteiten

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

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

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

3.5 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

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

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

Pensioenlasten

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

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

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

3.6 Overige organisatiekosten

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

3.7 Leefbaarheid

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

Honoraria accountantsorganisaties

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

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

3.8 Financiële baten en lasten

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

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

3.9 Belastingen

Schattingen

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

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

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

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

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

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

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	13.500	20.979
<i>Correctie in verband met:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-11.982	-20.615
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2	641
Fiscaal lager verkoopresultaat	-36	0
Fiscale afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	14	30
Fiscaal hoger onderhoud	5	-570
Fiscaal hogere kosten	-33	-43
Fiscale activering rente op projecten in ontwikkeling	16	0
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	327	528
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16	0
Gemengde kosten	5	5
Overige kleine posten	0	-10
Belastbaar bedrag	1.802	945

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 16,5 % over de eerste schijf van € 200.000 en over het meerdere boven € 200.000 is het tarief 25%.

Over 2020 bedraagt het resultaat voor belastingen € 13.500.000 (2019: € 20.979.000) en de vennootschapsbelasting over 2020 is € 235.000 (2019: € 213.000).

Het effectieve belastingtarief over 2020, ofwel het belastingbedrag in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het resultaat voor belastingen, bedraagt 1,74 % (2019: 1,02 %).

X. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Toelichting op kasstromen

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

Samenstelling geldmiddelen

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Liquide middelen op 1 januari	2.084	1.921
Mutatie volgend uit:		
- operationele activiteiten	1.316	890
- (des)investeringsactiviteiten	-4.043	-2.187
- financieringsactiviteiten	3.299	1.460
Liquide middelen op 31 december	2.656	2.084

Alle aanwezige geldmiddelen zijn vrij beschikbaar.

XI. OVERIGE TOELICHTINGEN

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

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

Bestuurder

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

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

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

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

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

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

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

Raad van Commissarissen

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

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

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

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

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 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 2020 beïnvloeden.

XIII. AFZONDERLIJKE OVERZICHTEN

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelasten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Brederode Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke winst- en 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 2020 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.480	484
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	266	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-266	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-652	-19
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.298	-33
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.560	-29
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.970	403
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	139
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	-5
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	0	134
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.954	1.028
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.851	1.028
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	98	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-111	-3
Overige activiteiten	-13	0
Overige organisatiekosten	-438	-13
Leefbaarheid	-82	0
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.344	0
Saldo financiële baten en lasten	-1.340	-0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.948	1.552
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-121	-114
RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.827	1.438

Winst- en verliesrekening over 2020 DAEB

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.480	10.166
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	266	251
3.1.3 Lasten servicecontracten	-266	-251
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-652	-591
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.298	-4.206
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.560	-2.577
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.970	2.792
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-103	-641
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.954	20.045
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.851	19.404
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	98	93
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-111	-110
Overige activiteiten	-13	-16
Overige organisatiekosten	-438	-427
Leefbaarheid	-82	-90
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	3
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.344	-1.533
Saldo financiële baten en lasten	-1.340	-1.529
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.948	20.134
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-121	-154
RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.827	19.980

Winst- en verliesrekening over 2020 niet-DAEB

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

Kasstroomoverzicht over 2020 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.412	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	430
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	40	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	54
Vergoedingen	280	3
Overige bedrijfsontvangsten	5	0
Renteontvangsten	4	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>10.766</i>	<i>487</i>
Lonen en salarissen	742	22
Sociale lasten	153	4
Pensioenlasten	121	4
Onderhoudsuitgaven	3.962	22
Overige bedrijfsuitgaven	1.522	47
Rente-uitgaven	1.409	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	1.849	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24	0
Vennootschapsbelasting	29	27
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.811</i>	<i>126</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	955	361
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	545
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>545</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.737	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	340	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	5
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	404
Investerings overig DAEB	102	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>4.179</i>	<i>409</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.179	136
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	9.100	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	-5.397	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-404	0
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.299	0
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	75	497

Kasstroomoverzicht over 2020 DAEB

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.412	10.110
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	0
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	25
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	40	39
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Vergoedingen	280	218
Overige bedrijfsontvangsten	5	1
Renteontvangsten	4	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>10.766</i>	<i>10.397</i>
Lonen en salarissen	742	712
Sociale lasten	153	149
Pensioenlasten	121	99
Onderhoudsuitgaven	3.962	3.616
Overige bedrijfsuitgaven	1.522	1.569
Rente-uitgaven	1.409	1.602
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	1.849	1.828
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24	25
Vennootschapsbelasting	29	135
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.811</i>	<i>9.735</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	955	662
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.737	714
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	340	1146
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	211
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investeringskosten overig DAEB	102	65
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>4.179</i>	<i>2.136</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.179	-2.136
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	9.100	7.100
Aflossing geborgde leningen DAEB	-5.397	-5.261
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	-404	-379
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.299	1.460
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	75	-15

Kasstroomoverzicht over 2020 niet-DAEB

	2020	2019
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	430	415
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	54	53
Vergoedingen	3	3
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>487</i>	<i>471</i>
Lonen en salarissen	22	21
Sociale lasten	4	4
Pensioenlasten	4	3
Onderhoudsuitgaven	22	115
Overige bedrijfsuitgaven	47	47
Rente-uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	27	52
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>126</i>	<i>242</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	361	229
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	545	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>545</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	5	51
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	404	0
Investeringskosten overig DAEB	0	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>409</i>	<i>51</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	136	-51
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	0	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing niet geborgde leningen DAEB	0	0
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	497	178

XIV. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

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

ir. P.H. Vreke
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

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

drs. F.W. Mulder, voorzitter

mr. drs. W. Aardenburg, lid

drs. M.A.C. Kwaak, lid

XV. OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Brederode Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Brederode Wonen te Bloemendaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Brederode Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
- de winst-en-verliesrekening over 2020;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (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 69. Hierin staat beschreven dat Brederode Wonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van 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 tevens 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Amsterdam, 10 mei 2021

Ernst & Young Accountants LLP

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