



**Brederode  
wonen**  
Thuis in goed wonen

# **VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2023 EINDVERSIE RVC 17 JUNI 2024**

Brederode Wonen



## INHOUD

VOORWOORD .....	4
1. WAT WIJ DOEN, VOOR WIE EN WAAROM .....	5
1.1 ONZE DOELGROEP .....	5
2. ONTWIKKELINGEN .....	7
2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN .....	7
2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN.....	10
3. VERHUUR, VERKOOP EN WOONRUIMTEVERDELING.....	11
3.1 DE PRINCIPES VAN ONS HUURBELEID .....	11
3.2 WONINGTOEWIJZINGEN .....	14
3.3 (MARKT)ONTWIKKELINGEN.....	18
3.4 WONINGBEZIT EN VERKOOP .....	18
4. ONZE WONINGEN .....	19
4.1 ACTUALISEREN, IJKEN EN HERZIEN .....	20
4.2 DE WONING NAAR WENS.....	20
4.3 SERVICEABONNEMENT .....	20
4.4 DUURZAAMHEID .....	21
4.5 STRATEGIE EN BELEID .....	22
4.6 UITVOERING VAN ONDERHOUD.....	23
4.7 KOSTEN VAN ONDERHOUD .....	24
5. ONTWIKKELING VAN NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING.....	26
5.1 ONTWIKKELVISIE .....	26
5.2 ONTWIKKELEN MET KANSEN EN MOGELIJKHEDEN .....	26
6. WONEN EN ZORG.....	28
7. DIENSTVERLENING EN COMMUNICATIE.....	29
7.1 COMMUNICATIE.....	29
7.2 HUURDERS INFORMEREN.....	29
7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING.....	30
8. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPIJ.....	32
8.1 ALGEMEEN .....	32
8.2 TEAMWERK .....	33
9. RELATIE MET HUURDERS EN BEWONERS .....	35
9.1 HUURDERSVERENIGING .....	35

9.2	BEWONERSPARTICIPATIE .....	35
9.3	KLACHTENAFHANDELING .....	35
10.	ORGANISATIE, NETWERK EN SAMENWERKING .....	37
10.1	EEN VERENIGING MET LEDEN .....	37
10.2	BESTUUR .....	37
10.3	RAAD VAN COMMISSARISSEN .....	38
10.4	WERKORGANISATIE .....	38
10.5	ORGANOGRAM.....	39
10.6	PRESTATIEAFSPRAKEN .....	41
10.7	LIDMAATSCHAPPEN, NETWERKEN EN SAMENWERKINGEN.....	41
11.	HET WAARBORGEN VAN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT .....	44
11.1	FINANCIËLE CONTINUÏTEIT .....	44
11.2	VERLICHT REGIME .....	45
11.3	WAARDERING VASTGOED .....	45
11.4	RESULTAAT .....	48
11.5	KASSTROMEN.....	50
11.6	FINANCIEEL MANAGEMENT .....	52
12.	GOVERNANCE.....	54
12.1	DE 5 PRINCIPES .....	54
13.	INTERNE RISICOBEBEERSING- EN CONTROLESYSTEMEN.....	56
13.1	AANDACHTSGEBIEDEN .....	57
13.2	IDENTIFICATIE VAN RISICO'S .....	59
	VERKLARING VAN HET BESTUUR.....	64
	<b>JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN .....</b>	<b>65</b>

## VOORWOORD

Voor u ligt ons volkshuisvestingsverslag, waarin wij onze in 2023 geplande en uitgevoerde activiteiten verantwoorden.

Volkshuisvestelijk blijven de opgaven, zo ook in 2023 voor Brederode Wonen, een mooie uitdaging. Het woningtekort in ons werkgebied is nog steeds problematisch. Zowel in de gemeente Bloemendaal als in de gemeente Velsen is de woningnood onverminderd groot. We willen dit tekort nog steeds graag verkleinen door het toevoegen van aanbod voor de doelgroep aan onze voorraad. In het werkgebied komen, in tegenstelling tot eerdere jaren, meer geschikte locaties voor woningbouw in het vizier. Daarnaast is het politieke draagvlak voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad ook groeiende, nu ook in de gemeente Bloemendaal.

Landelijk gezien is de woningnood hoog op de maatschappelijke agenda terecht gekomen. De overheid heeft ingezien dat woningcorporaties hierin een belangrijke rol kunnen spelen, mits zij daartoe ook in staat gesteld worden. De Nationale Prestatieafspraken tussen de overheid, Aedes, de Woonbond en de VNG zijn daarvoor een belangrijke aanjager. De inzet van de lokale overheid is mede daardoor vergroot. Het met elkaar meedenken over en verantwoordelijkheid nemen voor oplossingen voor dit grote, ook door velen in ons werkgebied ervaren, maatschappelijke probleem heeft een enorme stimulans gekregen.

De duurzaamheidsopgave bleef, ook in 2023, een grote rol spelen. Wij kijken bijvoorbeeld met trots naar de uitvoering van energetische projecten, zoals bijvoorbeeld de ingrijpende aanpak van de Brederoodseweg op de grens van de gemeenten Bloemendaal en Velsen. Relatief ingrijpend voor bewoners, maar uiteindelijk levert de aanpak een mooi resultaat op. Het is voor iedereen zichtbaar dat we aan 'de weg' (en ons bezit) timmeren. Tegelijkertijd valt deze opgave niet los te zien van de betaalbaarheid van onze woningen.

We kunnen niet alles tegelijk en lopen op termijn tegen onze grenzen aan en zullen moeten prioriteren. Verduurzaming vraagt om investeringen, terwijl ook het betaalbaar houden van de voorraad investeringsruimte vraagt. Tegelijkertijd is er dus nog de aanhoudende hoge woningnood, waarin wij willen voorzien door woningen toe te voegen aan ons aanbod voor de doelgroep. Ook dat vergt investeringsruimte met veelal een lage dekking. Wij ontkomen er dan ook niet aan om in 2024, op basis van onze nieuw te definiëren portefeuillestrategie, daarin keuzes te maken.

Dit volkshuisvestingsverslag over 2023 biedt u inzicht in al die activiteiten die wij met z'n allen, al of niet in samenwerking met onze stakeholders, hebben ondernomen om tot het gewenste resultaat te komen. Wij daar trots op. Zo ook op de uitkomst van het visitatierapport over de periode 2019 – 2022, dat afgelopen jaar na een intensief traject tot stand gekomen is (en in februari 2024 gepubliceerd is). Wij zien dit als een bevestiging van de noodzakelijke aanpassingen van cultuur en organisatie die we 'binnen' zijn gestart, onder druk van de veranderingen die 'buiten' plaats vinden. We zijn op de goede weg; er gebeurt veel.

Drs. Jan Wim Franken, Directeur-bestuurder, Bloemendaal, juni 2023

# 1. WAT WIJ DOEN, VOOR WIE EN WAAROM

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

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

## 1.1 ONZE DOELGROEP

Onze doelgroep bestaat in principe uit huishoudens met een laag inkomen\*.

Woningcorporaties moeten zich bij het toewijzen van woningen houden aan een aantal regels, waar onder de maximale inkomensgrens. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Vanaf 1 januari 2023 gelden de volgende grenzen:

	2023
Eenpersoons huishoudens	€ 44.035
Meerpersoonshuishoudens	€ 48.625

### 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 hierdoor goed op de hoogte kunnen zijn van wat er speelt in de omgeving en wij op deze wijze bovendien het maatwerk kunnen leveren waar wij naar streven. Dit geldt zowel op bouwtechnische als op het maatschappelijke vlak. Een goede samenwerking met lokale partners is daarbij onontbeerlijk.

### 1.1.2 Speerpunten

In ons volkshuisvestingsverslag en jaarverslag verantwoorden wij de mate waarin en de wijze waarop wij in 2023 invulling hebben gegeven aan de doelen van ons jaarplan 2023. Het jaarplan is gebaseerd op ons nieuwe strategische ondernemingsplan 'Thuis geven', looptijd tot en met 2026.

\* Inkomen dient in de tekst gelezen te worden als bruto jaarinkomen

Gestuurd door zowel (maatschappelijke) ontwikkelingen als de input van stakeholders en passend binnen onze missie en visie, richten wij ons op de 13 strategische doelstellingen om ons streven van 'Thuis geven' waar te kunnen maken:

- Toevoegen van netto 70 sociale huurwoningen in Bloemendaal en Velsen
- We laten het aandeel niet-DAEB woningen (middenhuur) groeien tot maximaal 5%
- De netto woonlasten vanuit de huurprijs worden ten opzichte van de koopkrachtontwikkeling niet hoger voor onze huurders
- 20% van onze voorraad is in 2030 aardgasvrij
- 30% van onze voorraad is in 2030 'toekomstbestendig' geïsoleerd
- In 2028 zijn er geen woningen met een energielabel E-, F- of G- meer
- Voor 2050 zijn al onze woningen aardgasvrij
- Onze basiskwaliteit is uiterlijk in 2024 geherformuleerd / geactualiseerd
- We willen uiterlijk in 2024 de basiskwaliteit systematisch in beeld hebben gebracht en hebben in 2026 al onze woningen gemeten
- We willen dat onze woningen in 2028 aan die basiskwaliteit voldoen
- Op alle onderdelen van het woonbelevingsonderzoek behalen wij tenminste een ruime 7
- We maken samenwerkingsafspraken over gebiedsgericht samenwerken op kernniveau met de gemeenten Bloemendaal en Velsen en onze maatschappelijke partners
- We behouden het KWH-label

## 2. ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de externe en interne ontwikkelingen die in het jaar 2023 voor ons en onze huurders van belang zijn geweest.

### 2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

#### 2.1.1 Landelijk

Velsen en Bloemendaal (onderdeel van Zuid-Kennemerland/IJmond) vallen onder de Metropool Regio Amsterdam (de MRA-regio). Net als in andere regio's in Nederland is ook voor de MRA-regio een woondeal gemaakt. In afwijking van andere regio's heeft de MRA-regio de woondeal niet ondertekend maar hier wel steun aan gegeven. Reden: te weinig/geen zekerheid over mogelijke locaties waar gebouwd kan worden.

Het uiteindelijke, landelijke doel is dat 900.000 woningen worden gebouwd waarvan 250.000 nieuwe, sociale huurwoningen.

Het Kabinet is gevallen in 2023; op 22 november 2023 hebben er verkiezingen plaatsgevonden voor de Tweede Kamer.

Met het vallen van het Kabinet is de (belangrijke) Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting (nog) niet ingevoerd. In deze wet wordt o.a. geregeld dat overheden, met te weinig sociale huur, tot minimaal 30% ruimte moeten reserveren voor sociale woningbouw in hun nieuwbouwplannen.

In 2023 is vastgesteld dat per 1 januari 2024:

- de nieuwe Omgevingswet in werking treedt;
- de maandelijkse huurtoeslag wordt verhoogd met nieuwe inkomens- en huurgrenzen voor de huurtoeslag;
- de wet huurbescherming weeskinderen van kracht is;
- geen toestemming van de Aw meer nodig is v.w.b. de niet-DAEB activiteiten (zoals het bouwen van midden- en vrije sectorwoningen);
- de huisvestingswet wordt aangepast zodat het voor gemeenten mogelijk is om eigen inwoners voorrang te geven die een huis willen huren of een nieuwbouwhuis willen kopen.

#### 2.1.2 Branchebreed

De Aedes-benchmark 2023 is gepubliceerd waaruit blijkt dat in 2023 het aantal sociale huurwoningen, met het energielabel E/F/G, is afgenomen. Van 247.400 naar 180.700.

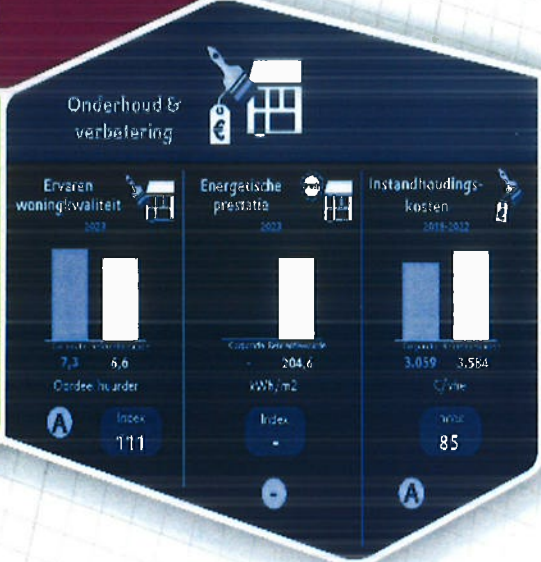
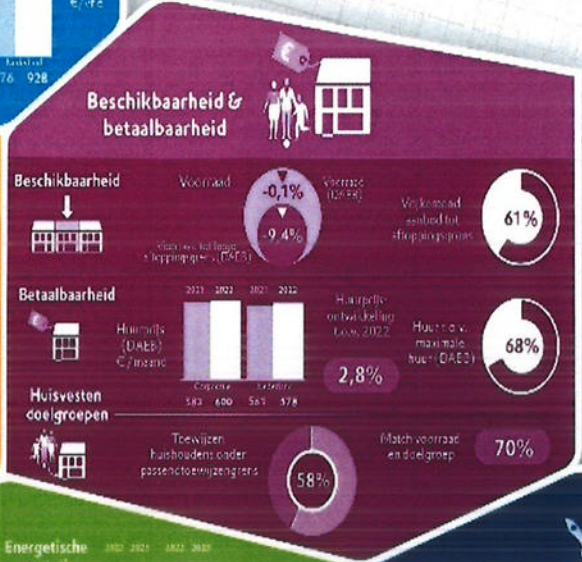
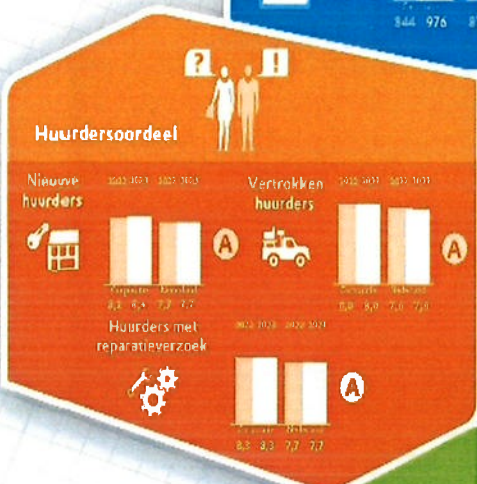
Ook blijkt dat huurders, door de verduurzaming, steeds tevredener worden over hun woning. Landelijk gezien zijn de investeringen in de woningverbeteringen flink gestegen; er is ook een opmerkelijke toename in de uitgaven voor planmatig onderhoud, vooral vanwege de inspanningen van woningcorporaties om de woningvoorraad te verduurzamen.



Voor Brederode Wonen is de Aedes-benchmark een belangrijke tool omdat het een instrument is waarmee de eigen organisatie kan worden vergeleken met andere woningcorporaties (zie pagina 9). Naast de meetings en bijeenkomsten die door Aedes zijn georganiseerd, en waar Brederode Wonen aan deelneemt, is Brederode Wonen ook actief geweest in het onderhouden van en netwerken binnen de branche. Bijvoorbeeld door samen op te trekken met andere woningcorporaties uit onze regio (Woningbedrijf Velsen; Velison Wonen; Pré Wonen) op onderwerpen en dossiers die actueel zijn en waarop moet worden geacteerd.

Voor het jaar 2023 is Brederode Wonen met Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen gezamenlijk opgetrokken om te komen tot prestatieafspraken met de drie huurdersorganisaties van de corporaties en de gemeente Velsen.

In Bloemendaal hebben overleggen plaatsgevonden tussen woningcorporatie Pré Wonen, Brederode Wonen, de twee huurdersorganisaties en gemeente Bloemendaal; deze overleggen resulteerden in prestatieafspraken voor de jaren 2023 en 2024.



## 2023 Brederode Wonen

Zie voor meer informatie het Aedes-datacentrum [www.aedesdatacentrum.nl](http://www.aedesdatacentrum.nl)

### 2.1.3 Lokaal

Veel van het overleg in 2023 met beide gemeenten waarin Brederode Wonen actief is (Velsen en Bloemendaal) heeft, net als in 2022, in het teken gestaan van de wens om te komen tot uitbreiding van de woningvoorraad.

Daarnaast werden op regelmatige wijze de ambtelijke contacten onderhouden voor zaken op het brede terrein van (het gemeentelijk) wonen. In Velsen gebeurt dit via het Ambtelijk Overleg Wonen (AOW-overleg). Via het AOW + vinden de overleggen plaats waarbij ook de huurdersorganisaties aanwezig zijn; in deze overleggen worden o.a. de gemaakte prestatieafspraken met elkaar doorgesproken en gemonitord.

In Bloemendaal wordt deze wijze van werken ook ingevoerd in 2024.

Veel van wat zich lokaal afspeelt, en de gevolgen daarvan, raken onze huurders. Met onze huurdersorganisatie HVB, die de huurders vertegenwoordigen, hebben wij op regelmatige wijze contact en gestructureerd, regulier overleg.

## 2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN

### De visitatiecommissie

In samenspraak met de RvC is besloten om de vierjaarlijkse visitatie (over de periode 2019 t/m 2022) in 2023 uit te laten voeren door bureau Raeflex.

In december 2023 is het visitatierapport door de visitatiecommissie van Raeflex opgeleverd en besproken met huurdersorganisatie HVB, de RvC, het MT van Brederode Wonen en de bestuurder. Het algemene gevoel is dat de aandachtspunten van de visitatiecommissie herkenbaar zijn zoals de rol van huurdersorganisatie HVB en mogelijke wijze van samenwerking met andere corporaties. In 2024 is er een (formele) bestuurlijke reactie gegeven op het rapport en wordt deze op de website van Brederode Wonen geplaatst.

### Ondernemingsplan

In 2023 is het nieuwe ondernemingsplan 2023-2026 ('Thuis geven') vastgesteld.

### (Gedeeltelijke) nieuwe samenstelling van het Management Team (MT)

In 2023 heeft de manager Wonen, i.v.m. pensionering, afscheid genomen. Deze vacature is in 2023 opnieuw ingevuld. De functie van manager Vastgoed, die vacant raakte in 2023, is inmiddels ook weer bezet. De functie van manager financiën en bedrijfsvoering is in 2023 tijdelijk ingevuld door een externe.

Eind 2023 is besloten dat het nieuwe MT, in 2024, voor een aantal sessies bijeenkomt. Daarbij zal de nadruk worden gelegd op de implementatie van 'performance management' en teambuilding.

### Vaststelling nieuw Functieboek

In 2023 is met begeleiding van BrightSize het nieuwe Functiegebouw, met daarin opgenomen alle functiebeschrijvingen van Brederode Wonen, geactualiseerd en vastgesteld. Daarnaast is besloten dat de wijze van beoordeling van medewerkers, en de beloning die daarmee samenhangt, anders wordt ingericht. Deze nieuwe wijze van werken (meer gekoppeld aan de te behalen resultaten) zal worden ingevoerd in 2024.

### Communicatie binnen de organisatie

In 2023 heeft de nieuwe medewerker communicatie ervoor gezorgd dat het werken via Sharepoint verder kon worden uitgebreid met een eigen Intranet. Via dit Intranet zijn medewerkers direct op de hoogte van wat speelt binnen en buiten de organisatie. Gebleken is dat dit in een grote behoefte voorziet voor de medewerkers van Brederode Wonen.

Naast afdelingsoverleggen wordt eenmaal per maand een werklunch georganiseerd voor alle medewerkers waarin de directeur-bestuurder de organisatie bijpraat over actualiteiten.

### ICT

De ICT is van een niet te onderschatten belang voor een organisatie als Brederode Wonen. In 2023 is besloten om voor onze ICT de hulp in te roepen van ICT-ondersteuner VVA. Eénmaal p/w is een VVA-medewerker aanwezig voor de (technische) helpdeskfunctie. In 2023 werd het bestaande contract met onze ERP aanbieder verlengd tot en met 2027. Er werd gestart met de implementatie van een aantal ondersteunende modules: Intrawis, Klantvensters en VAbi.

## **3. VERHUUR, VERKOOP EN WOONRUIMTEVERDELING**

De hoofdtaak van de corporatie is het creëren en handhaven van goede en betaalbare woningen voor mensen met een bruto huishoudinkomen lager dan € 44.035 (eenpersoons huishouden) of lager dan € 48.625 (meerpersoons huishouden). Daarnaast komen wij met (beperkte) verhuur in de vrije sector tegemoet aan de behoeften van de (lage) middeninkomens, ook wel middenhuur genoemd.

### **3.1 DE PRINCIPES VAN ONS HUURBELEID**

#### **3.1.1 Uitgangspunten en huurverhoging**

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

- > de huurprijs moet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning;

- er blijven voldoende woningen binnen het bereik van de primaire doelgroep (huishoudens met een laag inkomen);
- de financiële situatie van Brederode Wonen blijft gezond.

In 2023 heeft Brederode Wonen de keuze gemaakt om bij de jaarlijkse huurverhoging gebruik te maken van de mogelijkheid om (weer) een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen. Afhankelijk van het inkomen, waarbij het inkomen van inwonende kinderen ook meetelt, kan de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- zijn. De inkomensgrens waarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden gegeven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden.

Tabel inkomenscategorieën voor IAH (prijspeil 2023)

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoons huishoudens	€ 48.836 - € 57.573	Hoger dan € 57.573
Meerpersoons huishoudens	€ 56.513 - € 76.764	Hoger dan € 76.764
Huurverhoging:	Maximaal € 50	Maximaal € 100 *

\*Maar niet boven de maximale huurgrens behorende bij de woning en boven de 3,1% (sociale huurverhoging).

### 3.1.2 Huurmatiging

#### Maatwerk voor senioren

Brederode Wonen biedt – onder voorwaarden - huurmatiging aan voor senioren die bereid zijn te verhuizen van een voor een gezin geschikte woning naar een meer passende woning, maar dan te maken zouden krijgen met een grote huursprong.

Sinds september is dit beleid in samenwerking met de andere corporaties uit de regio uitgerold onder het project Ouder Worden, Prettig Wonen. Met deze maatregel worden senioren (vanaf 65 jaar) gestimuleerd om de eigen regie te houden in het langer zelfstandig blijven wonen. Daarnaast wordt zo de doorstroming gestimuleerd.

Senioren kunnen onder voorwaarden **met behoud van de oude huurprijs**, doorverhuizen naar een seniorenwoning. De woningcorporatie van de nieuwe huurwoning neemt de huurdering op zich. In 2023 zijn er 3 verhuizingen geweest van senioren, waarbij slechts 1x de oude huur is meegenomen vanwege de hogere huur van de nieuwe woning. In de andere twee gevallen was de nieuwe huur lager dan de oude huur.

### 3.1.3 Huurachterstanden

Het voorkomen van huurachterstanden is al jaren een specifiek aandachtspunt. De achterstanden werden ook in 2023 weer voortdurend gemonitord. We hanteren een strikt preventief en actief incassobeleid, waarbij de huurders met een achterstand snel worden benaderd - eventueel door middel van huisbezoeken - en zo nodig worden begeleid richting maatschappelijk werk en/of schuldhelpverlening. De kans dat huurachterstanden te groot worden om nog terug te kunnen betalen, wordt daarmee verkleind. Vanuit sociaal oogpunt verlenen wij – als dat in het individuele geval echt de beste oplossing is - onze medewerking aan Schuldsanering.

Sinds januari 2021 is de wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening aangepast om in een vroeg stadium signalering van schulden mogelijk te maken. Gemeenten hebben nu een actieve rol bij de aanpak van achterstanden en schulden. Zowel in Velsen als in Bloemendaal hebben we ook in 2023 gebruik gemaakt van een portaal waarin we maandelijks huurders aanmelden met achterstanden. Gemiddeld geven we per maand 3 personen door in Bloemendaal en 2 in Velsen. Via BKR worden de gegevens doorgegeven aan de betreffende gemeente. In Bloemendaal gaat het Maatschappelijk Werk (Wij Heemstede) er op af. In Velsen is het ondergebracht bij de daar al bestaande wijkteams.

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

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

Ultimo 2023 bedraagt de totale huurachterstand € 50.280 Dit is 0,43% van de bruto jaarhuur over 2023.

In 2023 zijn er géén huurachterstanden afgeboekt van huurders die een beroep hebben gedaan op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen. Er zijn wel 2 huurders in de Schulddienstverlening gegaan. Deze achterstanden staan echter nog open. De totale achterstand van deze twee adressen was € 2.877,43. Hiervan wordt in 2024 bekeken of dit volledig moet worden afgeboekt, of dat er middels een betalingsregeling mogelijk nog een deel wordt voldaan.

Ultimo december 2023 bedraagt de vermoedelijke oninbaarheid door langslappende achterstanden € 18.304,11. Dit is 0,167% van de huursom. De kans op invordering van deze bedragen is praktisch nihil. Deze huurachterstanden zijn in een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen in de jaarrekening.

In 2023 heeft Brederode Wonen voor 2 adressen de ontruimingskosten voor haar rekening genomen vanwege het verwerpen van de erfenis of geen bestaande erfgenamen.

In Bloemendaal waren er in 2023 van de 1.041 vhe's 8 structurele probleembetalers en in de gemeente Velsen waren dit er 5 van de 604 vhe's. Dit betreft huurders die bijna maandelijks niet de (volledige) huur voldoen en/of moeite hebben met het nakomen van een betalingsregeling. Deze groep huurders loopt niet bij de deurwaarder. Drie volledige maanden achterstand werd steeds met de nodige inspanning voorkomen.

### **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 2023 is er een intensieve samenwerking gestart met de gemeente Bloemendaal. Periodiek worden per complex de gegevens op de huurovereenkomst met het GBA vergeleken conform het samenwerkingsconvenant met de

gemeente. Afwijkingen die mogelijk woonfraude zijn, worden er op deze manier uitgefilterd. Brederode Wonen legt daarna een huisbezoek af om de situatie verder te onderzoeken. Voor 2023 zijn er 3 mogelijk verdachte adressen uitgekomen. Daarvan wordt er nu nog 1 adres onderzocht. Van 1 adres is bekend geworden dat hier geen hoofdverblijf wordt gehouden. Vanwege mentale problemen van de huurder wordt in samenwerking met de begeleiding gezocht naar een oplossing, op voorwaarde dat de woning niet meer leeg staat. Het laatste adres bleek na onderzoek geen woonfraude.

Ook is er nog 1 lopende zaak vanuit 2022 waarvan woonfraude nog niet is vastgesteld. In 2023 kampte de afdeling Wonen door ziekte en vertrek van een vaste medewerker met een wisselende bezetting. Dat is de reden dat in 2023 niet op deze casus is doorgepakt.

### Huisuitzetting

Wij doen al het mogelijke om huisuitzetting op basis van huurachterstand te voorkomen. In 2023 is één ontruiming op basis van huurachterstand geweest. Deze huurder verbleef in het buitenland in detentie.

## 3.2 WONINGTOEWIJZINGEN

### 3.2.1 Algemeen

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

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

De bedragen die zijn gehanteerd bij de definities van inkomens- en huurgrenzen voor passend toewijzen zoals opgenomen in de Wet op de Huurtoeslag in 2023:

<u>Doelgroep grenzen:</u>		<u>Huurprijsgrenzen:</u>	
• eenpersoons jonger dan 65 jaar	€ 25.475	• Kwaliteitskortingsgrens	€ 452,20
• meerpersoons jonger dan 65 jaar	€ 34.575	• Laagste aftoppingsgrens	€ 647,19
• eenpersoons 65 jaar of ouder	€ 25.075	• Hoogste aftoppingsgrens	€ 693,60
• meerpersoons 65 jaar of ouder	€ 33.800	• Maximale huurprijsgrens	€ 808,06

Gedurende het jaar 2023 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 € 647,19/€ 693,60. Woningzoekenden met een inkomen tussen de aftoppingsgrenzen en € 44.035(eenpersoons) of € 48.625 (meerpersoons) komen in aanmerking voor alle sociale huurwoningen met een huur tot € 808,06 (liberalisatiegrens) per maand. Goedkope woningen wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden met een laag inkomen.
- Voor de gemeente Velsen geldt met betrekking tot toewijzing van woningen met een huur tot € 808,06 per maand, dat minimaal 85% van de gehuisveste huishoudens een huishoudinkomen heeft dat lager is dan € 44.035/€ 48.625 bruto per jaar. De overige 15% gebruiken we voor herhuisvesting of WMO kandidaten.
- Voor de gemeente Bloemendaal zijn deze percentages 92,5% en 7,5%.
- Het percentage woningtoewijzingen in de sociale huur aan huishoudens met een bruto jaarinkomen onder de € 44.035/€ 48.625 bedroeg in 2023 98,53%. Er is slechts 1 woning toegewezen met een hoger jaarinkomen. Dit betrof een eerder toegezegde interne doorstroming.

### Binding

Binding aan een regio is tegenwoordig niet van belang bij huisvesting. De gemeente Bloemendaal heeft er wel voor gekozen om (in de huisvestingsverordening vastgelegd) maximaal 25% van de geadverteerde woningen met voorrang aan Bloemendalers aan te bieden. In het verslagjaar zijn er 3 woningen geadverteerd met "voorrang voor Bloemendalers". In gemeente Velsen speelt binding aan de regio geen rol.

### 3.2.2 Verhuringen

Het aanbieden van de woningen gebeurt zowel in Velsen als in Bloemendaal op de website en via de woningkrant van Mijn Woonservice. Dit is het uitvoeringsorgaan van de 7 in Zuid-Kennemerland en IJmond werkzame corporaties.

#### Aantal verhuringen naar woningtype

Type woning	2022			2023			
	Bloemendaal	Velsen	Totaal	Type woning	Bloemendaal	Velsen	Totaal
Eensgezinswoningen (4k)	21	5	26	Hoekwoning	5	2	7
Benedenwoning	7	2	9	Benedenwoning	4	1	5
Bovenwoning	6	2	8	Bovenwoning	3	5	8
Appartement	6	14	20	Gallerijflat	6	0	6
Hofjeswoning	0	0	0	Portiekflat	7	13	20
Maisonnette	0	0	0	Portiekwoning	1	0	1
Seniorenwoning	5	4	9	Tussenwoning	12	5	17
				Twee-onder-een-kap-woning	1	0	1
<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>27</b>	<b>72</b>	<b>Totaal</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>65</b>



Het rapport van type woningtoewijzingen vanuit Woonservice gaf een andere typering dan in eerder jaren is gebruikt. De omschrijving voor de typen woningen hebben zowel verschillen als overlap. Daarom is besloten om met ingang van 2023 de typering van Woonservice aan te houden.

#### Toewijzingen naar doelgroep (inkomen)

Doelgroep	2022			2023		
	Bloemendaal	Velsen	Totaal	Bloemendaal	Velsen	Totaal
Primaire doelgroep						
(huurtoeslaggerechtigden	27	16	43	21	13	34
Secundaire doelgroep	18	11	29	18	13	31
Middeninkomen (80-10-10 regeling <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>27</b>	<b>72</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	<b>65</b>

#### Verdeling toewijzingen per gemeente(2023)<sup>3</sup>

Doelgroep	Bloemendaal		Velsen	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Advertentie reguliere woningzoekenden	15	38%	15	57%
Advertentie (jongeren)	2	5%	0	0%
Advertentie (senioren + OWPW)	7	18%	1	4%
Advertentie (voorrang Bloemendaal)	2	5%	nvt	nvt
COA	2	5%	3	12%
Contingent	4	10%	1	4%
Maatwerk	4	10%	2	8%
Woningruil	3	9%	0	0%
WMO	0	0%	4	15%
<b>Totaal</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>

<sup>3</sup>Deze tabel is vanaf 2023 nieuw opgenomen in het Volkshuisvestingsverslag en geeft inzicht in de toewijzing op grond van de verschillende reacties.

### Mutatiegraad

De mutatiegraad bestaat uit het aantal woningen waarvan in een jaar de huur wordt opgezegd en datzelfde jaar weer verhuurd wordt in verhouding tot het aantal woningen in bezit. De mutatiegraad in 2023 van de woningen in Bloemendaal is 3,8% (4,6% in 2022). De mutatiegraad van de woningen in de gemeente Velsen is 4,6% (4,8% in 2022).

<sup>2</sup> De 80-10-10 regeling is een landelijke toewijzingsregel uit 2021

### Huisvesting statushouders

In de gemeente Bloemendaal hebben we in 2023 2 woningen aangeboden aan statushouders. Hiermee zijn in totaal 7 personen gehuisvest. *(In 2022 waren dit 3 woningen, waarmee 7 personen werden gehuisvest. In 2022 waren dit 7 woningen, waarmee 16 personen zijn gehuisvest.)*

In de gemeente Velsen heeft Brederode Wonen in 2023 3 woningen aangeboden aan 8 statushouders. *(In 2022 waren dit 3 woningen aan eenpersoonshuishouders.)*

De taakstelling voor huisvesting van statushouders per gemeente in 2023:

Gemeente	1e helft van 2023	2e helft van 2023	Totaal	% BW
Bloemendaal	29	24	53	13%
Velsen	82	68	150	5,3%

De corporaties binnen de gemeente hebben een gezamenlijke taakstelling om deze statushouders te plaatsen. Binnen de gemeente Velsen is daar een periodiek overleg over waarbij de betrokken verhuurmakelaars gezamenlijk de dossiers verdelen. Binnen de gemeente Bloemendaal is dit proces nog niet zo transparant vormgegeven en is de onderlinge afstemming tussen corporaties op dit onderwerp nog niet optimaal. Daarvoor zijn echter de eerste stappen gezet om die samenwerking op te zetten naar het model van Velsen.

Doelstelling	Stand van zaken 2023
• Doorstromen senioren	• In 2023 is er één keer maatwerk toegepast bij de doorstroming van senioren van een eengezinswoning naar een appartement aan de Korte Kleverlaan. Vanaf eind juni is het project OWPW gestart, waarbij senioren onder voorwaarden voorrang krijgen op een traploze woning, geschikt voor senioren.

## 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 2023 zijn in Bloemendaal 3 woningen toegewezen volgens deze regeling, in Velsen waren dat er 2. Bij toewijzing van vrijesectorwoningen geven we voorrang aan huishoudens met een middeninkomen (1,5 maal modaal; € 60.000 bruto per jaar) en een nettohuur tussen de € 808,07 en € 1.131,29. In de nieuwe huisvestingsverordening 2022-2026 heeft de gemeente de middenhuur woningen vergunningsplichtig gemaakt en eisen aan het inkomen gesteld. In aug 2023 is er 1 vrije sector woning vrijgekomen in Bloemendaal. De woning is gerenoveerd en in januari 2024 weer verhuurd.

### 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 2023 hebben bij bijna alle mutatiewoningen te maken gehad met een lange mutatieleegstand door werkzaamheden. Dit jaar was tekenend voor tekorten in personeel in alle sectoren en dus ook in de bouw. Dat heeft invloed gehad om de doorloop van de veelal omvangrijke werkzaamheden.

De mutatieleegstand is in 2023 voortdurend gemonitord via de maand- en kwartaalrapportages om onnodig lange leegstand te voorkomen. Vanuit afdeling Wonen is er door middel van wekelijks overleg actief gestuurd op de doorlooptijd van de leegstand.

## 3.4 WONINGBEZIT EN VERKOOP

### 3.4.1 Algemeen

Het verkopen van individuele woningen heeft, indien nodig, tot doel financiële middelen te genereren. Brederode Wonen voerde in 2023 – mede in verband met de beperkte nieuwbouwmogelijkheden - geen actief verkoopbeleid. Zeker wat betreft ons sociale woningbezit zijn wij terughoudend om te verkopen. Het streven is om het aandeel sociale bezit zo groot mogelijk te houden. Slechts in uitzonderingsgevallen, zoals wanneer bij mutatie de kosten voor renovatie onverantwoord hoog zouden kunnen zijn, wordt verkoop overwogen. Voor 2023 is geen actief verkoopbeleid gevoerd.

### 3.4.2 Woningbezit en mutaties

In de begroting 2023 was rekening gehouden met een verkoopresultaat van 1 woning. Vanwege het feit dat er geen woning is gemuteerd die voor verkoop bestemd 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.

#### Woningbezit ultimo 2023

Soort verhuureenheden	Bezit in Bloemendaal	Bezit in Velsen	Totaal
Woningen DAEB	972**	560	1.532
Woningen niet-DAEB	35	4	39
<b>Totaal Woningen</b>	<b>1007</b>	<b>564</b>	<b>1.571</b>
Garages/bergingen	20	38***	58
Woonwagens	1	-	1
Standplaatsen	11	-	11
Maatschappelijk vastgoed*	1	-	1
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>1.040</b>	<b>602</b>	<b>1.642</b>

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

\*\* 1 woning minder in Bloemendaal door uit exploitatie halen van het Tetterodeweg 21b (het Houten Huisje)

\*\*\* 2 bergingen zijn uit exploitatie genomen.

## 4. ONZE WONINGEN

Ons uitgangspunt wat we de afgelopen jaren gehanteerd hebben is als volgt; Het in stand houden van de woonkwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten en met een zo groot mogelijke tevredenheid van de huurders. In de basis is dit uitgangspunt in 2023 niet gewijzigd, maar er kan een deel aan worden toegevoegd. In 2023 zijn wij verdergegaan met het complexmatig verduurzamen van onze woningen. Hierbij wordt de woning zo grondig gerenoveerd dat na afronding van de werkzaamheden de woonkwaliteit sterk toeneemt. De woning is zo energiezuinig geworden dat de stookkosten voor de huurder flink omlaag gaan. Het binnenklimaat verbetert door vraag gestuurde mechanische ventilatie en door isolerende maatregelen neemt ook het wooncomfort toe. Een groot deel van onze portefeuille staat ingepland. Tot en met 2028 verduurzamen we 1.100 woningen. Doordat planmatig onderhoud wordt meegenomen, wordt in een paar jaar tijd een groot deel van onze portefeuille naar een betere staat van onderhoud gebracht.

## 4.1 ACTUALISEREN, IJKEN EN HERZIEN

De veranderingen en uitdagingen waar wij nu en de komende jaren mee te maken hebben vraagt om een herziening van onze gegevens, strategie en werkwijze. We hebben daarom opdracht verstrekt om onze meerjaren onderhoudsplanning te actualiseren. Hierbij worden alle complexen opnieuw geïnspecteerd. Er zijn een aantal pilotcomplexen benoemd waarvan wij de opnames in de laatste dagen van 2023 hebben ontvangen. In 2024 ontvangen we een nieuwe planning waarin al het onderhoud voor de komende jaren is vastgelegd. De energetische projecten zijn hiermee ook direct verwerkt in het MJOP. Het strategisch voorraadbeleid zal ook moeten worden herzien. Meer hierover is te lezen bij 4.5. Tot slot vindt er een vernieuwingsslag plaats binnen het contract onderhoud. Deze is gestart in 2023 en voor het grootste deel afgerond. Ontbrekende contracten zijn opgevraagd of opnieuw afgesloten. Bestaande contracten zijn vernieuwd.

Onderliggende gedachte hierbij is het vastleggen van gegevens. Vanuit diverse bestanden en mappen op het netwerk, maar ook vanuit de hoofden van medewerkers, worden gegevens eenduidig en centraal vastgelegd. In 2023 zijn we gestart met het inrichten van een woningcartotheek waarin alle technische gegevens van woningen worden vastgelegd.

## 4.2 DE WONING NAAR WENS

Onze huurders kunnen onder voorwaarden hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. Dit maakt van het huis echt 'hun thuis'. 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 2023 zijn er 18 ZAV-aanvragen ingediend. Dit waren allemaal aanvragen voor aanpassingen aan de binnenkant van de woning. Van deze aanvragen zijn er 7 definitief goedgekeurd. Bij de overige 11 aanvragen is na verzoek vanuit Brederode Wonen om aanvullende informatie te verstrekken, niet meer door de aanvragers gereageerd.

In 2023 is er ook een start gemaakt met het aanpassen van het ZAV-beleid. Hierbij worden delen van het beleid gebundeld tot 1 document en worden er ook aanpassingen verricht. Zo worden zaken als screens en airconditioners ook opgenomen in het ZAV beleid. Doelstelling is om in 2024 het nieuwe ZAV beleid vast te stellen en te lanceren. Het ZAV beleid staat ook op de website van Brederode Wonen.

## 4.3 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 2023 hebben 804 huurders een serviceabonnement, in 2022 waren dat er 797.

## 4.4 DUURZAAMHEID

Het plan duurzaamheidsvisie inclusief routekaart is in 2022 vastgesteld. In 2023 is er voornamelijk gewerkt aan de voorbereiding van energetische projecten, maar zijn er ook nieuwe projecten opgestart. De uitvoering loopt hiervan door in 2024. Ten opzichte van de gehele planning t/m 2028 is er vertraging ontstaan. Dit heeft twee oorzaken. Ten eerste is de samenwerkingsovereenkomst met de aannemers pas getekend in juli 2023. De periode om tot uitvoering te komen in 2023 is hiermee vrij beperkt gebleken. Daarnaast bleek de voorbereidingstijd van een aantal complexen (o.a het schrijven van scenario's) meer tijd in beslag te nemen dan verwacht. De grote diversiteit aan verschillende woningen, het type en het bouwjaar maken deze werken complex.

Wat	Waar	Wanneer
<b>Bij mutatie</b>		
Bij mutatie worden de energielabels bekeken en de mutatiewerkzaamheden zodanig uitgevoerd, dat het energielabel minimaal B is. Uitzondering is, wanneer er een complexmatige energetische aanpak is gepland.	Leeggekomen woningen, verspreid over het bezit.	Uitgevoerd 2023
<b>Projectmatig</b>		
Dakisolatie wegens planmatig onderhoud aan de daken.	Complex 18: 134 woningen	Uitgevoerd 2023
<b>Energetisch project</b>		
Verduurzaming in combinatie met planmatig onderhoud	Complex 1 en 2: 45 woningen	Gestart in 2023
Verduurzaming in combinatie met planmatig onderhoud	Complex 4: 17 woningen met rietenkap	Opgeleverd in 2023
Verduurzaming in combinatie met planmatig onderhoud	Complex 14: 20 woningen	Gestart in 2023

Doelstelling van de verduurzaming is in eerste instantie het wegwerken van de EFG labels. Hierna zal verder worden gefocust op het gemiddelde label B wat wij bij Brederode Wonen willen behalen. Stap 3 is het verder klimaatneutraal maken van de woningen richting 2050. De verwachting is dat er voor die tijd nieuw beleid en regelgeving wordt samengesteld.

Verduurzaming 2023 en verder	
Stap 1: Geen EFG labels meer in 2028	De planning tot en met 2028 is in uitvoering.
Stap 2: focus op een gemiddeld label B	Beleid hiervoor zal de komende jaren verder worden uitgewerkt

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 3: In 2050 een CO2 neutraal bezit</li> </ul>	De routekaart en de daarbij horende planning voorziet hierin onder voorbehoud van voortschrijdende wetten en regels.
--------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Zonnepanelen.

In 2023 heeft Brederode Wonen 72 zonne-installaties overgenomen die op onze huurwoningen liggen. Deze zonnepanelen maken een integraal deel uit van de woning. Een aantal jaren geleden is Brederode Wonen een overeenkomst aangegaan met een organisatie die zonnepalen plaatst op huurwoningen. Onze huurders betaalden een maandelijks bedrag voor de zonnepanelen. Hiervoor hadden zij een contract afgesloten. Gedurende het jaar zijn wij tot de conclusie gekomen dat het niet wenselijk is wanneer een externe partij (in dit geval een commercieel bedrijf) afspraken maakt met huurders over zonnepanelen op onze woningen. Daarnaast was met het bedrijf een overeenkomst gesloten wat hun gebruiksrecht gaf ten aanzien van de daken van de woningen. Jaarlijkse indexaties zorgden ervoor dat de kosten voor de huurders bleven stijgen. In Q3 van 2023 zijn daarom alle 72 installaties overgenomen door Brederode Wonen. De huurders betalen € 3,00 per paneel per maand wat aantrekkelijker is dan de oude regeling via de commerciële partij. Deze € 3,00 zit verwerkt in de huur. Vanaf dat punt kunnen wij ook weer verder met het uitbreiden van het aantal huurwoningen voorzien van zonnepanelen, maar dan wel in eigen beheer. De aankoop van de bestaande installaties voorkomt dat huurders voor zonnepanelen verschillende maandelijkse bedragen betalen aan verschillende organisaties. Brederode Wonen heeft dit naar zich toegetrokken en de huurder profiteert hiervan.

Vanaf 2024 hebben wij € 100.000 begroot voor het plaatsen van nieuwe zonnepanelen. Het aantal panelen zal verschillen van 4 stuks tot 10 stuks per dak afhankelijk van de geschiktheid en ruimte van het bestaande dak.

## 4.5 STRATEGIE EN BELEID

Het strategisch voorraadbeleid komt voort uit het strategisch ondernemingsplan en vormt voor ieder complex woningen een strategie. Voor zowel het Daeb als Niet-Daeb bezit is 100% doorexploiteren in 2023 het beleid geweest waarbij een groot deel van het bezit is aangemerkt als energetische project. Na afronding van het energetische project is de doelstelling de woningen minimaal 30 jaar door te exploiteren.

Het strategisch voorraadbeleid zoals Brederode Wonen de afgelopen jaren heeft gehanteerd schiet tekort. Dit komt omdat de markt is veranderd, er meer van corporaties wordt gevraagd en de verduurzaming die plaats moet vinden. Een grondige herziening van het strategisch voorraadbeleid staat op de agenda voor 2024. Onderdeel van deze herziening zal een toets zijn of de woningen klimaatneutraal gemaakt kunnen worden en wat de te verwachte kosten hiervan zijn. Onze geactualiseerde meerjaren onderhoudsplanning zal meegenomen worden in deze gegevens. Ook verkoopbeleid zal worden toegevoegd, evenals een toets in hoeverre de woning nog voldoet aan de wensen anno 2024.

## 4.6 UITVOERING VAN ONDERHOUD

Type onderhoud	Uitvoering	
<b>Planmatig onderhoud en projectmatige verbeteringen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vervangen van daken en dakbedekkingen</li> <li>• uitvoeren van schilderwerk in combinatie met herstellen en vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren;</li> <li>• binnen schilderwerk in trappenhuizen, gemeenschappelijke ruimtes en gangen</li> <li>• vervangen van voegwerk;</li> <li>• vervangen van CV-ketels;</li> <li>• schoonmaken goten</li> </ul>	
<b>Dagelijks en mutatieonderhoud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Afhandeling 1318 individuele reparatieverzoeken (waren er 1767 in 2022)</b></li> <li>• <b>13 mutatiewoningen konden na klein mutatieonderhoud doorverhuurd worden (waren er 33 in 2022)</b></li> </ul>	<b>Aan dagelijks en mutatieonderhoud is in 2023 gemiddeld € 1.643,76 per woning uitgegeven.</b>
<b>Woningverbeteringen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 53 woningen zijn bij mutatie door volledige renovatie weer in verhuurbare staat gebracht. (waren er 32 woningen in 2022)</li> <li>• Bij 24 bewoonde woningen zijn nieuwe douches, keukens en/of toiletten aangebracht (waren er 19 in 2021)</li> <li>• 31 cv ketels vervangen bij onderhoud (waren er 27 cv ketels in 2022)</li> </ul>	De renovatiekosten kunnen voor een deel worden gedekt door huuraanpassing.
<b>Contractonderhoud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jaarlijks onderhoud aan de CV-installaties in woningen, liften, blikseminstallaties, mechanische ventilaties, drainagesystemen, tuinen, algemene verlichting</li> </ul>	



## 4.7 KOSTEN VAN ONDERHOUD

De jaarbegroting wordt in de loop van het voorgaand boekjaar vastgesteld. Uiteraard is het de bedoeling de begroting gedurende het jaar na te leven en te bewaken. Alle betrokkenen (werkorganisatie, bestuur en Raad van Commissarissen) zijn gedurende het jaar doorlopend geïnformeerd over de realisatie van de onderhoudsbegroting. Dit wordt onder andere gedaan via de kwartaalrapportages.

Onderstaand schema geeft in totaal de vergelijking weer tussen begroting en realisatie en laat zien wat geactiveerd wordt en wat in het resultaat over 2023 terechtkomt.

### Totaal van de onderhoudsuitgaven

	Begroting x € 1.000	Prognose x € 1.000	Realisatie 2023 x € 1.000	%	waarvan Investing 2023 x €	Lasten onderhouds- activiteiten 2023
Dagelijkse reparatieverzoeken	583	583	642	10,1	-	642
Planmatig onderhoud	2.251	1.951	1.879	-16,5	85	1.794
Toegerekende organisatiekosten	-	-	907		-	907
Totaal onderhoud t.l.v. resultaat	2.834	2.534	3.428	21,0	85	3.343
1Projectmatige verbeteringen - investering	5.750	5.750	3.794	-34,0	3.794	-
1Projectmatige verbeteringen - onderhoud	1.402	984	114	-91,9	-	114
	7.152	6.734	3.908		3.794	114
2Woningverbeteringen - investering	280	280	642	129,3	642	-
2Woningverbeteringen - onderhoud	1.300	1.600	1.951	50,1	-	1.951
	1.580	1.880	2.593		642	1.951
Overige investeringen	-	-	334		334	-
Totaal	11.566	11.148	10.263		4.855	5.408

1. Het betreft hier uitgaven die betrekking hebben op de uitvoering van energetische projecten
2. Deze uitgaven vinden plaats op verzoek van de klant of bij mutatie. Het betreft veelal vervanging van keuken, badkamer en/of toilet.

De **dagelijkse reparatieverzoeken** (klachtenonderhoud) kent een overschrijding van € 59.000, oftewel 10,1% van de begroting.

Het **planmatig onderhoud** kent een onderschrijding, omdat niet alle geplande werkzaamheden voor de ultimo datum zijn afgerond. Er bestaat een overlooppost van € 455.000 waarin het aandeel dat niet werd uitgevoerd aan de begroting 2024 is toegevoegd. Het betreft voornamelijk schilderwerk voor een bedrag van € 205.000.

De **projectmatige verbeteringen** kennen bij begroting een insteek waarbij deels geactiveerd en deels kosten ten lasten van het resultaat gebracht zouden worden. Inmiddels is besloten om alle uitgaven te activeren. Daarom geeft hier de match tussen totaal begroot (€ 7.152.000) en totaal uitgegeven

(€3.908.000) het beste vergelijk. Het verschil in uitgaven tussen beiden laat zich verklaren door vertraging bij de complexen 116, 120, 122 en 14.

De **woningverbeteringen** kennen ook een overschrijding, dit betreft het mutatieonderhoud van woningen waar een lange contractduur aan vooraf gaat. Deze woningen vragen om een bovenmatige aanpak om hen weer in gereedheid te brengen voor nieuwe verhuring. Het betreft hier in de regel uitgaven van méér dan €50.000 per woning. Er zijn meer van dergelijke mutaties geweest in 2023 dan gebruikelijk en waarvan het aantal zich jaarlijks moeilijk laat inschatten. Naast het feit dat Een bedrag van € 1.012.000 is er meer uitgevoerd aan werkzaamheden betreffende woningverbeteringen is er ook nog in 2024 een bedrag aan overloop opgenomen van € 250.000.

De **overige investeringen** bestaan uit de overname van de zonnepanelen (72 installaties) door Brederode Wonen. Dit initiatief was niet in de begroting opgenomen.

Helemaal onder aan de streep heeft afdeling Vastgoed minder uitgegeven aan onderhoud dan begroot. Het gaat hierbij om alle budgetten bij elkaar opgeteld, versus alle uitgaven per categorie. Vastgoed kende in 2023 een jaarbegroting van € 11.566.000. Er is € 10.263.000 besteed (totale realisatie exclusief de overige investeringen), dit is € 1.303.000 minder dan begroot, hiervan is ruim € 0,1 miljoen minder aan kosten (exclusief toegerekende kosten is dit € 1,0 miljoen) en € 1,2 miljoen minder aan activeringen.

#### Overlooppost

Een aantal werkzaamheden die zijn opgestart in 2023 lopen door naar 2024. Dit betreft een zogenaamde overlooppost, het budget van 2023 wordt hierbij overgeheveld naar 2024. De grootste post is een planmatig schilderwerk (€205.000), en er zijn een groot aantal mutatiwerkzaamheden die doorlopen (in totaal €205.000). Het totaalbedrag van deze overlooppost is € 455.000.

## 5. ONTWIKKELING VAN NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

### 5.1 ONTWIKKELVISIE

In 2023 is Brederode Wonen gestart met een projectoverleg waarin maandelijks alle acquisitieprojecten worden besproken. Het gaat hierbij om mogelijke nieuwbouwprojecten in de gemeenten Bloemendaal en Velsen. Bewaker van de lijst is Res&Smit die ons bijstaat in het ontwikkel- en acquisitietraject.

Brederode Wonen blijft in beide gemeenten zoeken naar locaties voor nieuwbouw of herstructurering en staat ook open voor toevoeging van woningen middels transformatie. Het is en blijft voorlopig een langdurig traject om te komen tot een nieuwbouwproject.

#### **Samenwerking**

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

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

### 5.2 ONTWIKKELEN MET KANSEN EN MOGELIJKHEDEN

Brederode Wonen zou graag haar voorraad woningen willen vernieuwen en aanvullen. We beseffen overigens dat op korte termijn het niet mogelijk is om voldoende nieuwbouw te ontwikkelen om aan de grote vraag te voldoen.

#### **Flexwoningen**

In 2023 hebben wij samen met de corporaties in onze regio een traject afgerond over flexwoningen. Dit was georganiseerd vanuit Aedes en bedroeg meerdere dagdelen. Via een stappenplan hebben we de voorbereidingsfase tot het realiseren van een project flexwoningen doorgenomen. Voor Brederode wonen werd hierbij duidelijk dat een project van flexwoningen alleen rendabel is wanneer er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Eén van deze voorwaarden kan het ter beschikking stellen van de grond of de flexwoningen zijn. Hierbij kan de gemeente de toezegging doen dat na 10 jaar de grond kan worden gebruikt voor ontwikkeling van permanente sociale woningbouw. Daar deze situatie niet van toepassing is, zal een project van flexwoningen door Brederode Wonen vooralsnog niet verder worden onderzocht.

### **Nieuwbouw, verkoop en energielabel.**

Nieuwbouw is voor Brederode Wonen een must in vele opzichten. Ten eerste is Brederode Wonen een organisatie met een vrij oud bezit. Dit oude bezit vraagt meer onderhoud dan bezit van een recenter bouwjaar. Door nieuwbouw toe te voegen neemt het gemiddelde bouwjaar van ons bezit toe. Dit geldt ook voor het gemiddelde energielabel. Ondanks de verduurzamingsslag die we nu aan het maken zijn, zal nieuwbouw ons gemiddelde energielabel ten goede komen. We streven naar een gemiddeld energielabel B voor ons complete bezit.

De afgelopen jaren stond er 1 woning in de begroting opgenomen voor verkoop. Ook in 2023 is er geen woning verkocht. Vanuit het strategisch voorraadbeleid zijn er nu en vooralsnog geen 'verkoopcomplexen' aangewezen waar een woning verkocht wordt zodra deze leeg komt te staan.

In de laatste maanden van 2023 zijn er voor een aantal potentiële nieuwlocaties steeds concretere afspraak gemaakt zoals een ontwikkelvisie, een schetsontwerp en gerichte gesprekken met de gemeente. De focus ligt nog steeds op nieuwbouw voor senioren en starters.

Projecten die het meest kans maken om tot uitvoering te komen zijn ca. 80 woningen Blekersveld, 3-6 woningen Tetterodeweg en ca. 20 woningen Dennenheuvel.

### **Missiehuis en Graaf Florislaan**

Eind 2021 is er een Letter of Intent getekend om de participatie in het project Missiehuis (23 sociale huurwoningen in een monumentaal pand) mogelijk te maken. In 2023 is er daadwerkelijk gestart met het project. Brederode Wonen zal in de bestaande (oud)bouw 23 woningen afnemen van Slokker Bouwgroep. De eerste fase van het project bestaat voornamelijk uit sloopwerkzaamheden in het bestaande pand. Er wordt een volledig nieuwe indeling van het gebouw gemaakt. In 2024 zullen de woningen aan ons worden opgeleverd. Het betreft een zg. turn-key project, waarbij Brederode Wonen uitsluitend hoeft te zorgen voor het aanbrengen van keukens in de woningen.

Woonzorg Nederland stoot een aantal complexen af, één hiervan is de Graaf Florislaan te Vogelenzang. Het gaat hierbij om 11 woningen met bouwjaar 1980. De woningen hebben een energielabel B. De woningen kunnen uitsluitend worden verkocht aan een toegelaten instelling en Brederode Wonen is momenteel de enige partij in dit gebied. Er zijn een tweetal taxaties uitgevoerd. De verwachting is dat de aankoop definitief plaats gaat vinden in het tweede kwartaal van 2024.

## 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 363 zogenoemde 0-tredenwoningen (23,5% van het totale bezit). In Velsen hebben wij 151 woningen die grotendeels of volledig geschikt zijn voor senioren. In Bloemendaal beschikken wij over 236 voor senioren geschikte woningen.

Het aantal woningen met een specifiek seniorenlabel is voor Bloemendaal 111 woningen en in Velsen gaat het om 67 specifieke seniorenwoningen.

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

Vanwege de op gemeentelijk niveau drastisch uitgekilde WMO-regeling, proberen wij waar mogelijk maatwerk te leveren. Dat houdt onder meer in dat wanneer er bij mutatie van een aangepaste woning geen geschikte WMO-kandidaat is, het materiaal – zoals trapliften en beugels – wordt verwijderd en opgeslagen om te worden herplaatst wanneer daar behoefte aan is. Met de gemeente Velsen is inmiddels de start gemaakt voor een vernieuwd WMO-convenant, waarin de afspraken voor de verantwoording voor aanpassing en vergoeding tussen woningcorporatie, gemeente (en huurder) wordt beschreven.

### Senioren

#### • **Wonen Plus projecten in Bloemendaal en Velsen**

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

#### • **Ouder Worden, Prettig Wonen, Verhuisregeling 65+ (=toegevoegd)**

Samen met de collega-corporaties uit de regio ligt er een regeling voor huurders van 65 en ouder om langer en comfortabeler zelfstandig te wonen. Deze groep huurders die in een woning met een trap woont of een woning die alleen bereikbaar is met een trap, én met een inkomen wat valt binnen de toewijzingsregels, kan in aanmerking komen voor deze regeling. Hierdoor kan deze groep voorrang

krijgen op geselecteerde seniorenwoningen in de regio. Deze woningen worden via Woonservice aangeboden met het OWPW-label.

- **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. Er zijn in 2023 4 huurders bezocht. Alle huurders (of stellen) waarvan de eerste in dat jaar 85 wordt, ontvangen een brief waarin wij aanbieden om langs te komen voor een check van de woning. Ook bespreken we dan de mogelijkheden om eventueel door te verhuizen onder de vlag van OWPW.

## 7. DIENSTVERLENING EN COMMUNICATIE

Goede communicatie met onze huurders is essentieel voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Wij willen onze huurders zo goed mogelijk informeren. Ook het krijgen van feedback en het in gesprek gaan met onze huurders is van groot belang.

### 7.1 COMMUNICATIE

Communicatie met leden van de vereniging Brederode vindt o.a. plaats via de Algemene Leden Vergaderingen (ALV). Op 13 november 2023 vond de ALV plaats met een relatief lage opkomst van onze leden.

De ALV vond plaats in de Dorpskerk, Santpoort-Noord. De volgende onderwerpen kwamen tijdens de ALV aan de orde:

- terugblik op het jaar 2023;
- vaststellen van het verslag van de vorige ALV
- toelichting en uitleg op de nieuwe meerjarenbegroting
- het stellen van vragen.

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

### 7.2 HUURDERS INFORMEREN

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

Brederode Wonen geeft tweemaal per jaar het bewonersblad Breeduit uit, waarin actuele en achtergrondinformatie wordt verschaft met betrekking tot het huren in het algemeen en huren bij Brederode Wonen in het bijzonder. Daarnaast is in 2023 de digitale nieuwsbrief ieder kwartaal uitgegeven.

In 2023 is de website qua indeling en, voor een deel, in 'look and feel' aangepast. Ook is ervoor gekozen om de bekendheid van Brederode Wonen te vergroten, o.a. via platforms als LinkedIn en YouTube worden interessante (nieuws) items gedeeld.

Via meerdere informatieavonden zijn onze huurders op de hoogte gebracht van de energetische, complexgewijze aanpassingen van woningen (zie hoofdstuk 2.2). Deze informatieavonden werden goed bezocht en gaf Brederode Wonen de gelegenheid om tekst en uitleg te geven over de noodzakelijke aanpassingen van de woningen.

### 7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2023, net als in 2022 en voorgaande jaren, gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit betreft *de voorlopige cijfers over 2023* met als uitdraai-datum 7 januari 2024. Naar verwachting zijn de KWH-cijfers over 2023 pas definitief ná het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2024.

Er zijn in 2023 in totaal, met uitdraai-datum 7 januari 2024, 1.324 vragenlijsten uitgezet. De respons was - gemiddeld genomen over de vijf onderdelen - 35,3 %. 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 voor de onderdelen Nieuwe huurders, Vertrokken huurders, Reparaties en Onderhoud.
- minimaal 85% tevreden huurders per genoemd onderdeel. Een huurder is tevreden als hij gemiddeld een 6 (afgerond 5,5) of hoger geeft.
- minimaal 1 keer de vragenlijst Algemene waardering aan huurders voorleggen.

Op 22 maart 2023 heeft het CKV, certificeerder van het KWH-huurlabel, vastgesteld dat Brederode Wonen voldoet aan bovengenoemde criteria. Daarmee is voor Brederode Wonen de geldigheidsduur van het keurmerk KWH-huurlabel met twee jaar verlengd tot 16 maart 2025!

De volgende *voorlopige* (waarderings) resultaten gelden voor 2023, afgezet tegen de landelijke cijfers:

Onderdeel	Brederode Wonen gemiddelde beoordeling		Landelijk gemiddelde	
	2023	2022	2023	2022
Algemene dienstverlening	7,7	7,7	7,1	7,3
Nieuwe huurders	8,3	7,6	7,7	7,8
Vertrokken huurders	8,3	8,0	7,8	7,9
Reparaties	8,5	8,4	7,9	7,9
Onderhoud	7,3	7,7	7,5	7,5

#### KWH en de Aedes-benchmark

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

Onderdeel	Brederode Wonen		Landelijk gemiddelde	
	2023	2022	2023	2022
Nieuwe huurder	8,4	8,2	7,7	7,7
Reparatieverzoek	8,3	8,3	7,6	7,7
Vertrokken huurder	8,0	8,0	7,4	7,6
Onderhoud/ Ervaren kwaliteit woning	7,5	7,3	7,4	6,6

Doelstelling	Stand van zaken 2023
<ul style="list-style-type: none"> <li>Klanttevredenheid wordt middels KWH meting beoordeeld met minimaal een 8,0</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ultimo 2023 is de gemiddelde score een 8 (7,9 in 2022)</li> </ul>



## 8. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPIJ

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

### 8.1 ALGEMEEN

Wij vinden het belangrijk dat bewoners sociale- en leefbaarheidsactiviteiten ontplooiën en ondersteunen bewonersinitiatieven op dit terrein. Hiertoe informeren wij de huurders regelmatig over de mogelijkheden van ondersteuning. Na de evaluatie van de Woningwet is de regelgeving ten aanzien van de leefbaarheid vereenvoudigd:

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

#### **Extramuralisering**

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

#### **Overlast**

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

#### **Juridische inzet**

In 2023 zijn er geen ontruimingën geweest op basis van overlast. Wel is er in 3 gevallen advies van de advocaat gebruikt over hoe de overlast aan te pakken, nadat andere interventies geen (structurele) oplossing boden. Er is verder geen gebruik gemaakt van inzet van een advocaat. Vier keer is er een vrijwillige gedragsaanwijzing opgelegd als laatste waarschuwing voordat er juridische stappen genomen zouden worden.

In de meeste gevallen kan de overlast worden opgelost middels gesprekken, waarschuwingen en/of buurtbemiddeling. In het verslagjaar hebben de medewerkers Sociaal Beheer over 40 afzonderlijke adressen nieuwe meldingen van overlast of daaraan verwante zaken in behandeling gehad. Daarvan 29 opgelost en staan er nog 11 klachten open.

Uit 2022 stonden er nog 72 cases open. Hiervan zijn er in 2023 59 afgehandeld. Daarmee staan er nog 13 klachten uit 2022 open.

Het totaal openstaande meldingen op 31-12-2023 was: 11 + 13 = 24 openstaande klachten.

De meest voorkomende overlastmeldingen zijn:

- geluidsoverlast	33	31 %
- Vervuiling	24	22 %
- burenruzies	14	13 %
- tuinonderhoud	10	9 %
- huisdieren	7	6 %
- agressie/intimidatie	7	6 %
- alcohol/drugs	5	5 %
- Verwarde personen	5	5 %
- Zorgmelding	2	2%
- Trilling/straling	1	1 %

### Veiligheid

Er wordt regelmatig aandacht besteed aan veiligheidsbevorderende maatregelen:

- Bij alle meeste woningen zijn rookmelders geplaatst;
- Het voordeurslot (cilinder) wordt vervangen, zodat de vorige bewoner geen toegang meer heeft;
- Bovendien worden dan – als vervanging van de sloten nodig is - veiligheidssloten geplaatst (2 sterren keurmerk);

## 8.2 TEAMWERK

Zoals gezegd ligt de verantwoordelijkheid voor een prettig woon- en leefklimaat bij verschillende partijen gezamenlijk. Buurtbewoners, gemeente, corporatie, zorg en welzijn; ieder doet zijn deel. Daarbij zijn goede onderlinge afstemming en samenwerking door de partijen essentieel. Er wordt nauw samengewerkt met Buurtbemiddeling en participeren wij in Sociaal Team Bloemendaal. Ook nemen de medewerkers Sociaal Beheer deel aan diverse netwerken en overleggen, waaronder het Wonen Welzijn en Zorg overleg. Nieuw in 2023 is het casuïstiek overleg van de corporatiemedewerkers in de gemeente Velsen. Hierbij wordt middels intervisie complexe casuïstiek anoniem behandeld. Dit geeft de corporatiemedewerkers veelal nieuwe inzichten om een complexe of vastgelopen complexe casus weer in beweging te krijgen.

In 2022 is de nulmeting voor het woonbelevingsonderzoek uitgevoerd onder al onze huurders in beide gemeenten. Deze uitkomsten zijn besproken met de HVB. In 2023 is de start gemaakt met het tweede woonbelevingsonderzoek om zo de verschillen te kunnen meten. De HVB is in de voorbereiding weer meegenomen. Er is gekozen om de vragen zoveel mogelijk gelijk te houden om de resultaten in 2024 goed te kunnen vergelijken met de nulmeting.

Het enige verschil met het onderzoek uit 2022 is de toevoeging van een aantal vragen op het gebied

van doorstroming/verhuizing. Hiermee verwachten we inzicht te krijgen in de verhuisbehoefte van zittende huurders.

In 2022 is er gestart met de werkgroep Veerkrachtig Vogelenzang. In deze werkgroep zitten de Gemeente, Welzijn Bloemendaal, Politie, Huurdersvereniging en medewerkers van Brederode Wonen. In 2023 zijn vanuit dit project diverse projecten uitgevoerd:

- Een wekelijks spreekuur in Vogelenzang ism politie, welzijn en corporatie
- Prikactie binnen Vogelenzang ism welzijn en de lokale basisschool
- Voorlichtingsbijeenkomst met een 'ethische inbreker' over veiligheid

Dit project is in onderling overleg met de gemeente Bloemendaal, Welzijn Bloemendaal en de politie geëindigd. De reden hiervoor is dat er geen aanloop meer kwam op de wekelijkse spreekuren. Hoewel Vogelenzang vanuit o.a. de veerkrachtkaarten als kwetsbaar naar voren kwam, is er geen directe aanleiding gevonden om daarop nu acties te ondernemen. De winst van het project zit in de verbinding tussen de ketenpartners. De lijnen zijn dankzij dit project korter geworden zodat in geval van een hulpvraag, er snel onderling geschakeld kan worden.

## 9. RELATIE MET HUURDERS EN BEWONERS

### 9.1 HUURDERSVERENIGING

In het verslagjaar is er weer intensief en regelmatig samengewerkt met de Huurdersvereniging Brederode (HVB). Zo is de HVB betrokken geweest bij en geïnformeerd over het Jaarverslag, het Jaarplan (incl. Meerjarenbegroting) en heeft meegepraat bij de prestatieafspraken met beide gemeenten. Een overzicht van de uitgebrachte adviezen is te lezen in paragraaf 10.5.2. Wij faciliteren de HVB bij het communiceren met haar achterban en bieden indien nodig externe ondersteuning.

### 9.2 BEWONERSPARTICIPATIE

#### 9.2.1 Buurtcommissies

Brederode Wonen werkt met kleinere buurtcommissieleden die zich inzetten voor hun directe woonomgeving. Sinds de corona-periode is de activiteit van deze commissieleden aanzienlijk verminderd. Een aantal leden hebben we zelfs het hele jaar niet gehoord of gesproken. In december 2023 zijn daarom alle buurtcommissieleden uitgenodigd voor een lunch waarbij er is geïnventariseerd wat zij doen vanuit hun rol.

Daaruit is een groot spectrum van uiteenlopende taken gerold. Met deze inzichten wordt in 2024 verder doorgepaktd op het inzetten en uitbreiden van buurtcommissieleden.

Op dit moment zijn er 23 actieve buurtcommissies.

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

Soort klacht	Aantal 2022	Aantal 2023
Officiële klacht via website*	17	12
Regionale geschillencommissie	0	2
Huurcommissie	1	2
Rechtbank	2	0
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>16</b>

*Officiële klacht via website	Soort klacht	Aantal 2022	Aantal 2023
Onderhoud	Oplossing duurt lang	3	6
Communicatie onderhoud	Geen reactie/terugbellen	6	2
Schimmel	Probleem niet opgelost	2	
Geenreactie derden	Loodgieter	0	1
Geluidsoverlast derden	Hovenier, Aannemer	2	0
Medewerker(s)	Houding, geen goed contact	4	3
	<b>Totaal</b>	<b>17</b>	<b>12</b>

Er was 2 keer melding bij de huurcommissie vanuit Wonen. Deze meldingen zijn door de huurder ingetrokken voordat het tot een zitting kwam.

Er zijn in het verslagjaar 12 officiële klachten via de website ingediend. Eind 2023 is de stand van zaken dat alle klachten middels de interne klachtenprocedure zijn opgelost. Geconstateerd kan worden dat het aantal klachten ten opzichte van 2022 is afgenomen

## 10. ORGANISATIE, NETWERK EN SAMENWERKING

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

### 10.1 EEN VERENIGING MET LEDEN

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

#### Overzicht leden Brederode Wonen 2023

	Aantallen
Per 1 januari 2023 bedroeg het aantal leden niet-huurders	7
Van de huurders zijn per 1 januari 2023 lid van de vereniging	671
Het totaal aantal leden bedroeg per 1 januari 2023	678
Per 31 december 2023 bedroeg het aantal leden niet-huurders	6
Van de huurders zijn per 31 december 2023 lid van de vereniging	644
Het totaal aantal leden bedroeg per 31 december 2023	650

### 10.2 BESTUUR

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

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

#### Permanente educatie (PE)

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

De heer Franken heeft vanaf zijn benoeming per 1 juli 2021: 115 punten behaald.

### **Bestuurs vergoedingen 2023**

De door het bestuur in 2023 ontvangen vergoedingen zijn vastgesteld binnen de WNT-normen en staan vermeld in de jaarrekening onder hoofdstuk XI.

### **Verzekering**

Voor het bestuur en RvC is een aansprakelijkheidsverzekering ten aanzien van de consequenties van zijn besluiten afgesloten. Deze omvat een bedrag van € 5 miljoen als maximum per schade en per verzekeringsjaar.

## **10.3 RAAD VAN COMMISSARISSEN**

Het toezichthoudend orgaan van Brederode Wonen is de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen verantwoordt zich in een eigen jaarverslag. Dit verslag is te lezen vanaf pagina 63.

## **10.4 WERKORGANISATIE**

De werkorganisatie bestond, inclusief de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris, ultimo 2023 uit 17 personen, die samen 14,30 fulltime formatieplaatsen (fte's) vervullen. Over het hele jaar was het gemiddelde 13,75 FTE. Het betreft 11 vrouwen en 6 mannen.

### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuimpercentage over het verslagjaar bedraagt in totaal 5,41 % (2022: 4,45%). Dat lijkt in eerste instantie hoger dan het vorig verslagjaar. Wat daarbij speelt is dat er drie medewerkers, in 2023, langer dan drie maanden ziek zijn geweest ten gevolge van Corona. Wanneer we het langdurig ziekteverzuim afzonderen (1,35%) dan blijkt het reguliere ziekteverzuim 4,06% te zijn.

### **Generatiepact en pensionering**

Er zijn ultimo 2023 twee medewerkers die gebruik maken van het generatiepact (CAO-bepaling). Deze regeling houdt in dat zij 80% van hun oorspronkelijke arbeidsuren werken, 90% van het oorspronkelijke bruto salaris ontvangen en 100% pensioen blijven opbouwen.

In 2023 is één van de opzichters met pensioen gegaan; dit geldt ook voor de manager Wonen.

### **Personeelsbeleid**

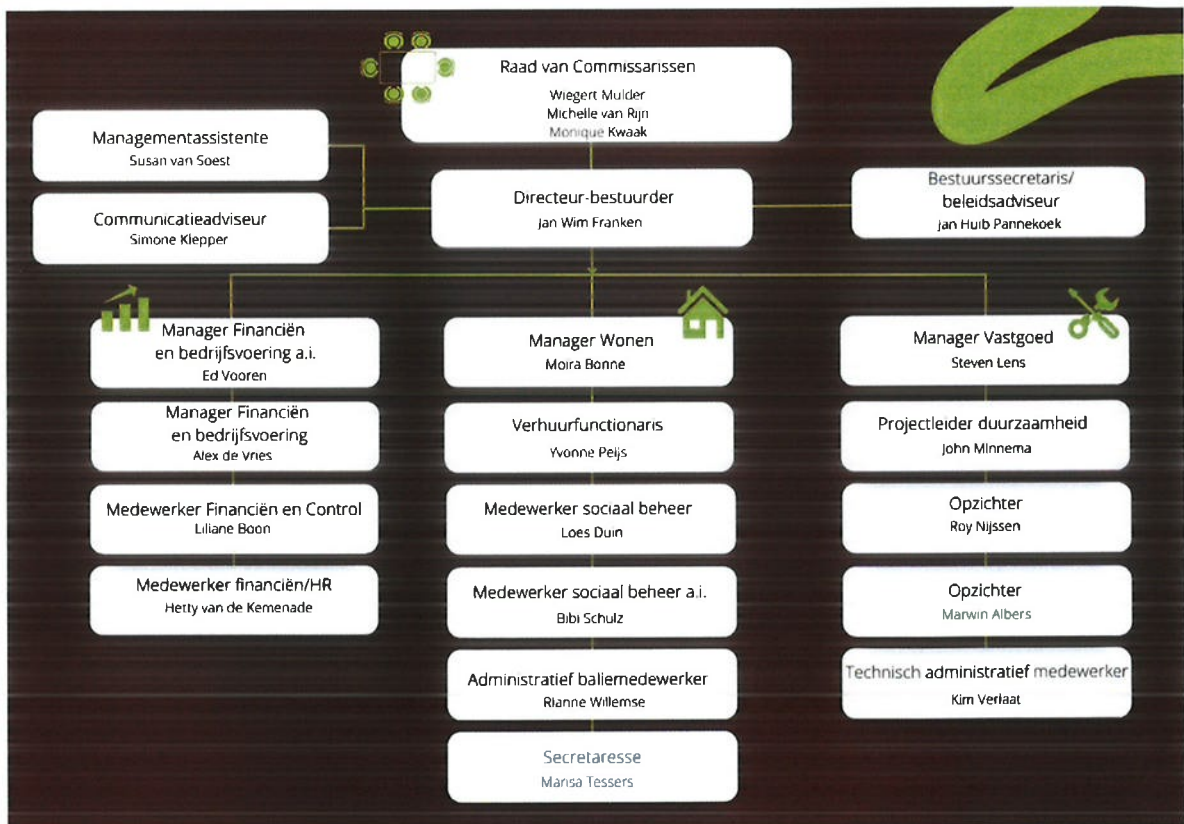
Jaarlijks vindt met alle medewerkers een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats. Er is aandacht voor ontwikkeling van zowel team als organisatie en individuele medewerkers. In het kader daarvan is er ook budget en ruimte voor training en opleiding, gerelateerd aan de totale loonsom. Brederode Wonen volgt en werkt conform de CAO Woondiensten.

In 2023 is besloten dat vanaf 2024 het systeem van functionerings-; beoordelingsgesprekken plus het beloningsbeleid een andere vorm en inhoud zal krijgen d.m.v. een prestatiedialoog. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2.2. 'nieuwe ontwikkelingen'.

## Betrokkenheid en medezeggenschap medewerkers

Maandelijks worden de medewerkers door de directeur-bestuurder tijdens een werklunch geïnformeerd over alle relevante ontwikkelingen. In 2023 heeft ook een kerstborrel plaatsgevonden en een bedrijfsuitje met verschillende activiteiten dat werd afgesloten met een gezamenlijk etentje. Daarnaast zijn er een aantal medewerkers op verschillende momenten beloond voor hun extra inzet of een bijzondere geleverde prestatie.

## 10.5 ORGANOGRAM



Organogram laat de actuele structuur zien per 31 december 2023. In de loop van 2023 werd ter ondersteuning een interim manager ingezet. Met ingang van 1 maart 2024 heeft Monique Kwaak de RvC verlaten en is deze rol per 1 april 2024 overgenomen door Ed Pannebakker. Laatstgenoemde heeft dit Jaarverslag daarom ondertekend.



### 10.5.1 Belanghebbenden

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

### 10.5.2 Huurdersvereniging Brederode (HVB)

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

De HVB heeft aan de corporatie advies uitgebracht over:

- het jaarplan
- de meerjarenbegroting
- het huurbeleid
- het ondernemingsplan
- jaarrekening en verslag

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

In de overleggen met HVB is het in 2023 ook gegaan over onderwerpen als het woonbelevingsonderzoek (uit te voeren in 2024), de voortgang rond de prestatieafspraken, woon-en leefklimaat, buurtcommissies, voortgang rond acquisities en projecten etc.

Doelstelling	Status 2023
• <b>Versterking HVB en intensivering samenwerking</b>	• <b>Gerealiseerd</b>  Er wordt op reguliere basis, volgens vergaderschema, vergaderd. Brederode Wonen faciliteert de HVB waar nodig en mogelijk.

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

## 10.6 PRESTATIEAFSPRAKEN

In 2023 zijn er prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Bloemendaal, Velsen, collega woningcorporaties en de huurdersorganisaties voor het werkgebied 'Bloemendaal' en 'Velsen'.

## 10.7 LIDMAATSCHAPPEN, NETWERKEN EN SAMENWERKINGEN

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

### 10.7.1 Aedes, vereniging van woningcorporaties

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

### 10.7.2 Platform middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW)

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

### 10.7.3 Platform Nederlandse vereniging van bestuurders (NVBW)

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

### 10.7.4 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Sinds 2008 is Brederode Wonen lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Meer over dit onderwerp en de metingen in 2023 leest u in hoofdstuk 7 van dit verslag.

### 10.7.5 Gemeente Bloemendaal en gemeente Velsen

Met beide gemeenten is regulier overleg op bestuurlijk niveau (de directeur bestuurder met de verantwoordelijke wethouders Wonen van respectievelijk de gemeente Bloemendaal en Velsen). Op ambtelijk niveau zijn er gestructureerde overleggen geweest in 2023. Zoals het Ambtelijk Overleg

Wonen (AOW) in Velsen tussen ambtenaren van deze gemeente met de drie corporaties waaronder Brederode Wonen. In Bloemendaal vindt een dergelijk structureel overleg niet plaats.

### 10.7.6 Zuid-Kennemerland

In de regio Zuid-Kennemerland heeft de directeur-bestuurder namens Brederode Wonen deelgenomen aan plenaire vergaderingen van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV). In het ROSV is, tijdens de overleggen die in 2023 hebben plaatsgevonden, onder meer gesproken over de samenwerking tussen de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond, Woonservice, de Regionale Geschillencommissie etc.

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

### 10.7.7 Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond werken samen met de provincie Noord-Holland aan een gezamenlijke missie voor de woonregio. De algehele gezamenlijke missie is om een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio te blijven, toekomstbestendig en met plek voor alle inwoners. Die missie is vastgelegd in een regionaal Woonakkoord. Aan de hand van vijf thema's: woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen, duurzaamheid en samenwerking, zijn doelen geformuleerd die zijn uitgewerkt tot een bestuursakkoord en een uitvoeringsagenda. Als regionale corporatie is Brederode Wonen hierbij betrokken. Het woonakkoord is vastgesteld voor de periode 2021-2025.

### 10.7.8 Samenwerking

Overleg met onze collega-corporaties in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, heeft ook in 2023 regelmatig plaatsgevonden. Zowel inhoudelijk als over de vorm en verwachtingen van de samenwerking. In Bloemendaal is dat met Pré Wonen, in Velsen werken wij samen met Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen. De samenwerking met onze collega's heeft onder meer betrekking op de prestatieafspraken, de (verkenning van) al dan niet gezamenlijke nieuwbouwmogelijkheden.

### 10.7.9 Metropool Regio Amsterdam (MRA)

MRA is een samenwerkingsverband van de provincie Noord-Holland, Flevoland, 31 gemeenten en de vervoersregio Amsterdam. Twee keer per jaar sluiten directeur-bestuurders van woningcorporaties aan bij het bestuurdersoverleg van de MRA. Belangrijk onderwerp: de omzetting van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) in regionale woondeals.

Doelstelling	Status 2023
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Viermaal per jaar overleg met de gemeenten over volkshuisvesting in het algemeen en prestatieafspraken in het bijzonder.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gerealiseerd</b> Er vindt regelmatig overleg plaats met de gemeenten Bloemendaal en Velsen, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.</li></ul>

# 11. HET WAARBORGEN VAN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

## 11.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Brederode Wonen voert een degelijk financieel beheer waarmee de continuïteit op de korte en de lange termijn gewaarborgd is. In 2023 werd een grote stap gezet in de doorrekening van de aanpak van de nog aanwezige E,F,G labels, waar eind 2023 mee is begonnen. De beoordeling van onze mogelijkheden tot de aanpak van deze labels alsmede de mogelijkheden tot nieuwbouw zijn getoetst aan de hand van de financiële kengetallen van het WSW. De actuele ontwikkeling in deze kengetallen monitoren wij in onze kwartaalrapportages. In 2023 is begonnen met het leggen van de basis voor een zogenaamde prestatiedialoog. De maandrapportages en resultaten per afdeling zullen continue worden getoetst aan de doelstellingen. Naar de toekomst toe blijven wij scenario's ontwikkelen, mede op basis van onze financiële mogelijkheden en de afspraken met de gemeenten en de huurdersvereniging. Deze scenario's worden beoordeeld op basis van de bewuste kengetallen die WSW en AW ons opleggen.

Onderstaande tabel toont de waarde van de continuïteitsratio's over 2023 en in de komende jaren:

Tabel risicoscore	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	> 1,40	3,75	3,04	2,43	2,40	2,01	1,81
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	56%	60%	56%	52%	46%	39%
Loan to Value obv beleidswaarde	< 85%	37%	38%	42%	47%	53%	62%

- *ICR (Interest Coverage Ratio) geeft aan in hoeverre Brederode Wonen in staat is de rente verplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kastromen.*
- *Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) meet de omvang van eigen vermogen van Brederode Wonen in relatie tot het totale vermogen.*
- *Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde) geeft de verhouding weer tussen de lening portefeuille en de waarde van het bezit.*

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

Tabel risicoscore	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Dekkingsratio	< 70%	12%	15%	18%	20%	23%	27%
Onderpandratio	< 70%	12%	15%	18%	20%	23%	27%

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

## 11.2 VERLICHT REGIME

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

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

bedragen x € 1.000

Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028
DAEB	11.066	11.335	12.112	12.635	13.026	13.363
niet-DAEB	530	550	578	599	613	626
Totaal	11.596	11.885	12.690	13.234	13.639	13.989
percentage niet-DAEB:	4,6%	4,6%	4,6%	4,5%	4,5%	4,5%

## 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 en jaarlijks wordt herzien. 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 daarvan. 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 betaalbaarder te houden voor de doelgroep;
- Kwaliteit: we kiezen een onderhoudsniveau voor onze woningen dat hoger ligt dan een marktpartij zou hanteren;

- Service & leefbaarheid: we kiezen ervoor extra uitgaven te doen voor sociaal beheer, woonruimteverdeling en leefbaarheid om zo te voldoen aan onze volkshuisvestelijke opgaven.

De totale waarde van de woningportefeuille is vanwege een waarde afname van € 3,1 miljoen, van € 345,3 miljoen gedaald naar een waarde van € 342,2 miljoen. In procenten is de waarde afname van 0,9 %. Er zijn per saldo meer effecten van negatieve waardeontwikkelingen ten opzichte van positieve waardeontwikkelingen. De grootste effecten van waardedalingen zijn:

Toename van de overdrachtskosten (effect daling met € 7,9 miljoen);

Daling markthuurgereguleering wegens validatie handboek (effect daling met € 5,7 miljoen);

Daling wegens aanpassing liberalisatiegrens (effect daling met € 10,0 miljoen);

Daling van de historische leegwaarde (effect daling met € 12,9 miljoen);

Toename van de disconteringsvoet (effect daling met € 12,5 miljoen).

Daarentegen zijn de positieve waardeontwikkelingen:

De stijging van de WOZ-waarde (effect toename met € 18,0 miljoen);

De stijging van de maximale huur (effect toename met € 13,6 miljoen);

Wijziging disconteringsvoet na validatie handboek (effect toename met € 5,4 miljoen);

Stijging van de leegwaarde (effect toename met € 7,6 miljoen);

Opslag reguliere huurtoeslag en stijging markthuurgereguleering (effect toename met € 7,9 miljoen).

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

### **Beleidswaarde**

In het kader van het integraal toezicht vermelden corporaties de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het volkshuisvestingsverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

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

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

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

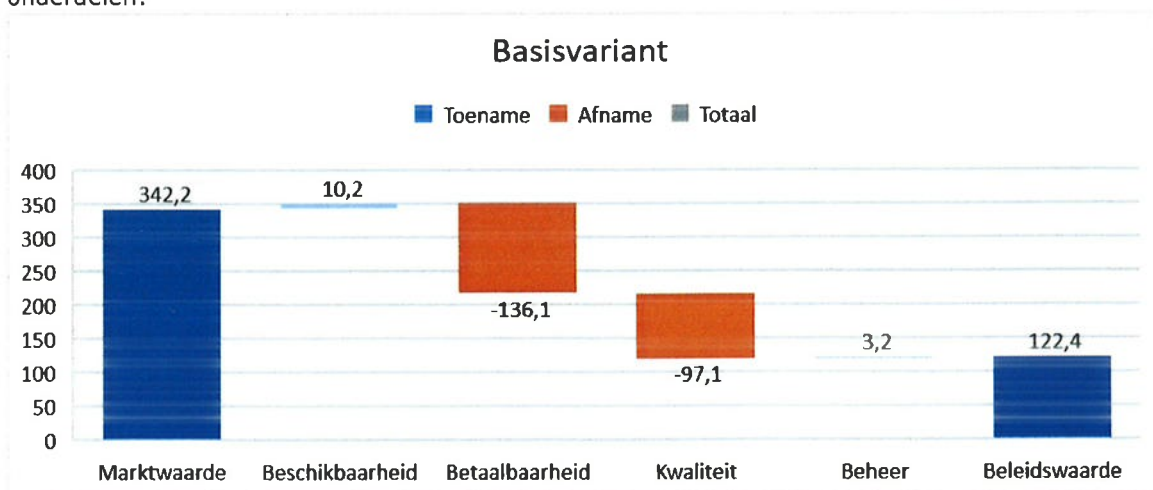
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Brederode Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Brederode Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren een verdere ontwikkeling gaat doormaken.
- Bepaling van onderhoudskosten versus -investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten aan de hand van de ontwikkelingen in de meerjarenbegroting.
- Bepaling van beheerskosten aan de hand van de ontwikkelingen in de meerjarenbegroting.

#### Grafische weergave beleidswaarde

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

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie ad € 122,4 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ad € 342,2 miljoen en bedraagt circa € 219,8 miljoen.

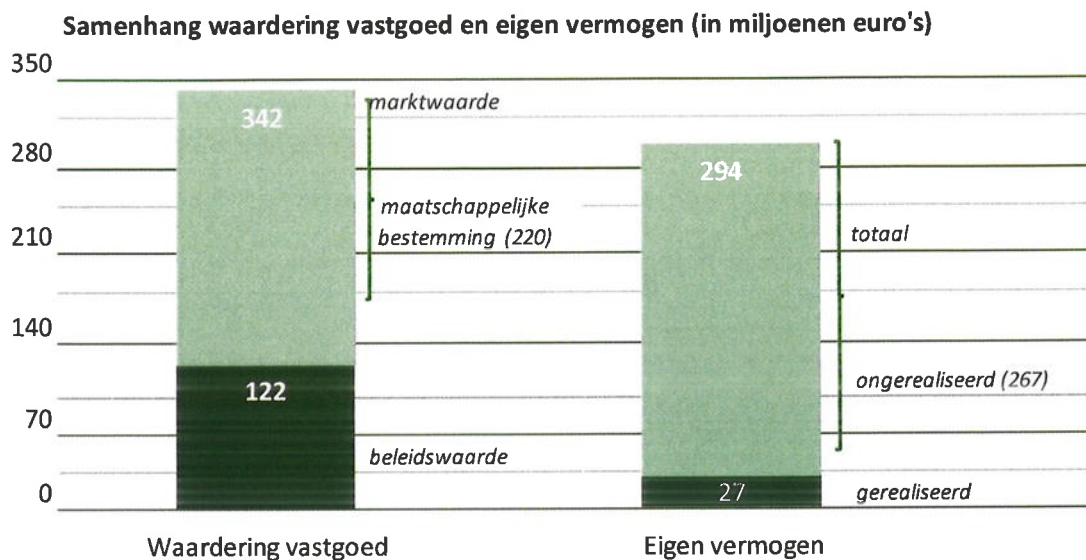
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:



Noot: de gemiddelde (conform het handboek marktwaarde 2022) norm voor beheer (inclusief zakelijke lasten) ad € 1.103,36 is hoger dan de gemiddelde norm beheer voor de beleidswaarde van Brederode Wonen ad € 956,94.



Per 31 december 2023 bedraagt het eigen vermogen € 294 miljoen. Hiervan is € 267 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 27 miljoen gerealiseerd, onder de overige reserve weergegeven. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.



Circa 91% van het totale eigen vermogen is niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

## 11.4 RESULTAAT

Het resultaat voor belastingen over 2023 vergeleken met het resultaat voor belastingen over 2022 is afgenomen met € 1,16 miljoen (van € 6,79 miljoen verlies naar een verlies van € 7,95 miljoen). Het resultaat bestaat grotendeels uit de negatieve mutatie van de waardeverandering van nieuwbouw van € 2,5 miljoen en niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed van € 8,0 miljoen. Zonder deze waardeveranderingen resteert een positief resultaat voor vennootschapsbelasting van € 2,5 miljoen. Onderstaand overzicht laat zien welke opbrengsten en lasten in 2023 zijn gewijzigd vergeleken met 2022.

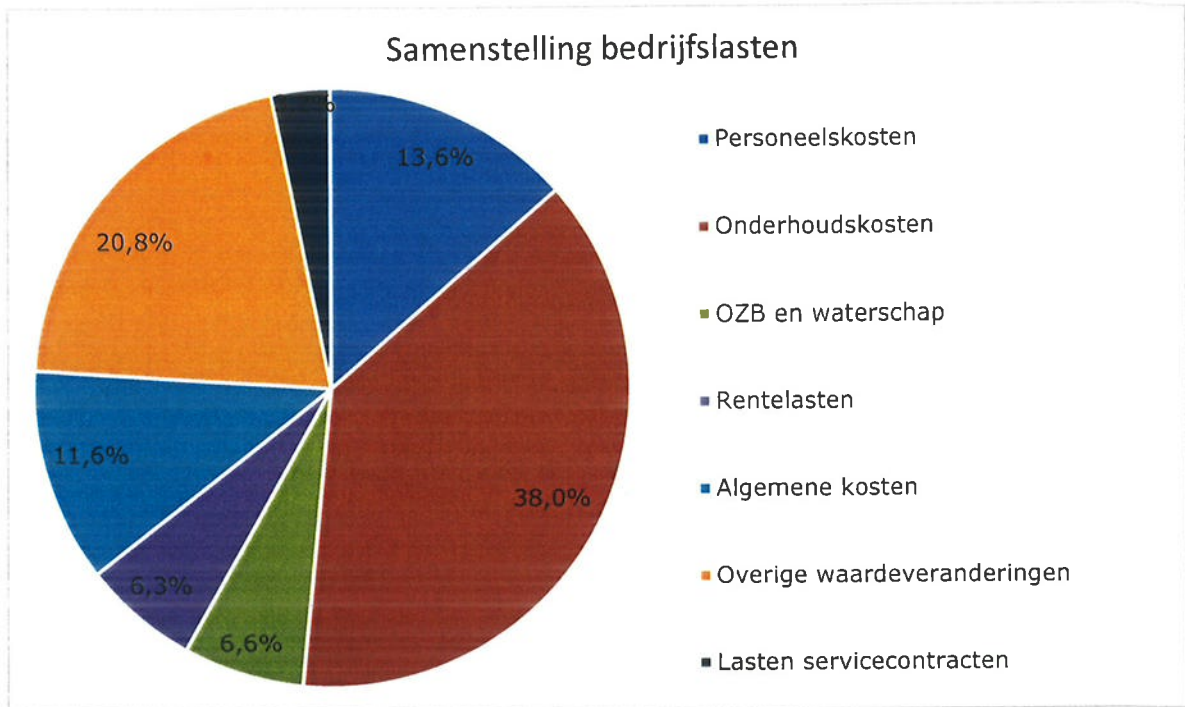
	Effect resultaat voor belasting	
Toename huuropbrengst	+	€ 110.000
Toename servicecontracten	+	€ 90.000
Afname resultaat verkoop vastgoed	-	€ 300.000
Stijging lonen-salarissen/Sociale lasten/Pens.	-	€ 530.000
Stijging onderhoudslasten	-	€ 1.400.000
Afname lasten verhuur	+	€ 750.000
Afname rentelasten	+	€ 80.000
Afname waarde vermindering vastgoed	+	€ 40.000
Stijging negatief resultaat voor belasting 2023 tov 2022	-	€ 1.160.000

De totale lasten zijn in 2023 hoger dan in 2022 door onder andere hogere personeelskosten (meer werknemers in dienst en inleenkrachten/externen) met € 530.000. In de eerste helft van 2023 werd een interim manager vastgoed ingehuurd en in de tweede helft van 2023 een interimmanager bedrijfsvoering. Tevens moest een beroep worden gedaan op externe ondersteuning bij sociaal beheer en een opzichter onderhoud. Daarnaast zijn de kosten voor onderhoud € 1.400.000 hoger door hogere uitgaven aan individuele woningverbeteringen (leegkomende woningen waar veel aan gedaan moet worden en t.o.v. voorgaand jaar ook in aantal toegenomen, 53 mutaties in 2023 versus 32 keer in 2022).

Daartegen is er geen Verhuurderheffing meer over 2023 (dat scheelt € 750.000 ten opzichte van 2022).

De overige baten- en lastencomponenten over 2023 in de opstelling 'resultaat voor belasting' zijn verder niet toegelicht.

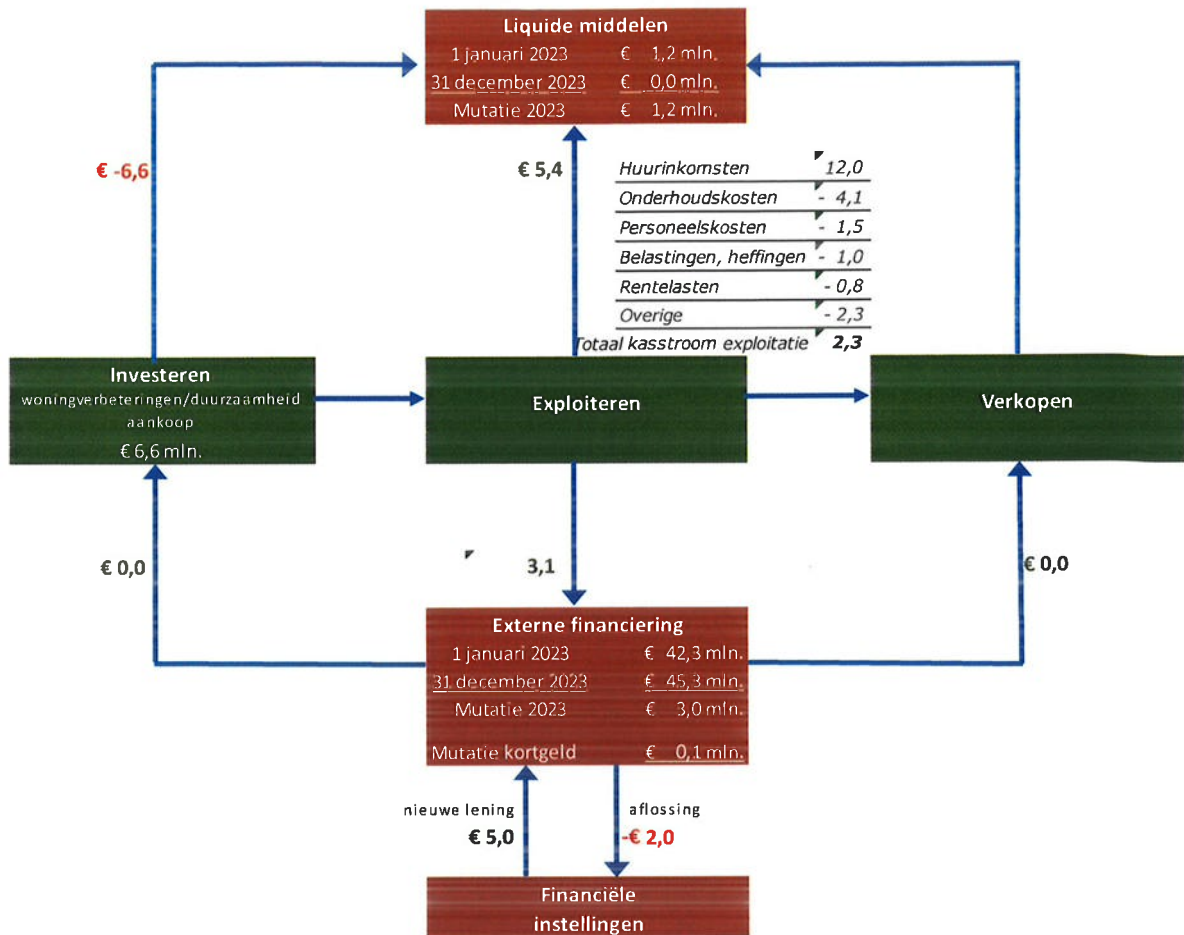
Onderstaand diagram geeft aan waaruit onze bedrijfslasten bestaan.



## 11.5 KASSTROMEN

Uit onderstaand schema blijkt dat wij uit exploitatie (€ 2,3 miljoen) en met het verkrijgen van nieuwe leningen (€ 5,0 miljoen) in 2023 in totaal € 7,3 miljoen hebben ontvangen.

Hiervan is € 6,6 miljoen benut voor investeringen en € 2,0 miljoen gebruikt voor aflossingen van bestaande leningen. Uiteindelijk nam het saldo liquide middelen in 2023 met € 1,2 miljoen af, namelijk van een tegoed van € 1,2 miljoen eind 2022 naar € 0,0 miljoen positief eind 2023.



De operationele kasstroom is over 2023 ten opzichte van 2022 met circa € 0,4 miljoen afgenomen. De huurinkomsten en vergoedingen namen toe met € 0,3 miljoen en de uitgaven zijn toegenomen met in totaal € 0,7 miljoen.

De uitgaande kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is in 2023 ten opzichte van 2022 met € 6,1 miljoen toegenomen.

Voor nieuwbouw is € 1,5 miljoen uitgegeven en voor energetische projecten, woningverbeteringen en overige investeringen is per saldo € 4,6 miljoen meer uitgegeven ten opzichte van 2022.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in 2023 ten opzichte van 2022, grotendeels door het aantrekken van een nieuwe financiering, per saldo met € 4,7 miljoen toegenomen, waarvan € 0,1 kort rekening courantkrediet.

## 11.6 FINANCIËEL MANAGEMENT

bedragen in miljoenen euro's

<b>Meerjarenoverzicht kasstromen</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Operationele kasstromen	2,3	2,1	2,1	2,5	2,2	2,2
(des)Investeringskasstroom	-6,6	-14,9	-11,9	-12,0	-13,8	-17,4
Financieringskasstroom	3,1	12,8	9,8	9,5	11,6	15,2
<b>Toename/ afname geldmiddelen</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<i>Stand liquide middelen 31/12</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>

### 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 2023 geen financiële derivatenportefeuille.

### Financieringsmanagement

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

### Beleggingsmanagement

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

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

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

### Cashmanagement

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

#### Renterisicobeleid

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

#### Reglement Financieel Beleid en Beheer

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

#### Treasury statuut en investeringsstatuut

Het treasury statuut en het investeringsstatuut zijn ondergeschikt aan het RFBB. Het Investeringsstatuut is in 2023 geactualiseerd en dit geldt eveneens voor de rekenregels van het investeringsstatuut (dit gebeurt jaarlijks) en vervolgens intern vastgesteld en goedgekeurd. Het treasury statuut wordt tenminste eens in de drie jaar geactualiseerd, dit is voor het laatst in 2023 gedaan. Voor beide documenten is geen goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties nodig.

## 12. GOVERNANCE

Brederode Wonen heeft zich geconformeerd aan de Governancecode Woningcorporaties. Met ingang van 1 januari 2020 is een (licht) herijkte versie van kracht, waarvan in november 2022 een herziene versie is gepubliceerd. Er is een bepaling toegevoegd over solidariteit (2.2) en de bepaling over permanente educatie (3.11) is aangepast i.v.m. de aangepaste PE-systematiek voor bestuurders. De wijzigingen gelden per 1 januari 2023.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de wijze waarop Brederode Wonen in het verslagjaar is omgegaan met governance. De 5 principes van de toen geldende code vormen daarbij het uitgangspunt.

### 12.1 DE 5 PRINCIPES

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

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

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

- Het bestuur en de werkorganisatie werken volgens het ondernemingsplan. Per jaar wordt op basis van dit ondernemingsplan een jaarplan voor het komende jaar gemaakt en worden vervolgens de resultaten verantwoord in een jaarverslag. Er wordt gewerkt volgens het ondernemingsplan (2023-2026) 'Thuis geven'.  
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 2023 heeft de meest recente periodieke visitatie van de Brederode Wonen plaatsgevonden aan de hand van de (nieuwe) 7.0 methode. Het rapport kan worden gedownload via de website van Brederode Wonen;
- 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 MT-leden om het functioneren van de bestuurder te beoordelen en evalueren;

- De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Eenmaal per twee jaar gebeurt dit onder externe begeleiding. In 2023 heeft er geen zelfevaluatie onder 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 Management Team bewaking van de belangrijkste risico's plaats aan de hand van het planningsoverzicht waarin de voor het betreffende jaar geplande activiteiten, doelen en werkzaamheden zijn opgenomen.

De in het procuratiereglement opgenomen vrijheidsgraden zijn verankerd in het ERP-pakket. Autorisatie van medewerkers is op deze wijze geborgd.

## 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
- De relatie met de huurdersorganisatie
- Ontwikkeling van onderhoudskosten en kosten van de werkorganisatie
- Financiële en fiscale ontwikkelingen
- Duurzaamheidsaspecten
- Prijs- en renteontwikkelingen
- Ontwikkel- en investeringsrisico's van nieuwbouw- en verbeterprojecten
- Beheersingsmaatregelen
- Prestatie afspraken
- Strategische Personeelsplanning
- Cyber Security

### **Beheersingsmaatregelen**

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

- Functiescheiding voor kritische processen, zoals verhuur- en verkoop van bezit, inkopen, opdrachtverstrekking, lonen en salarissen, treasury en betalingstransacties
- Bevoegdheden en hieraan gekoppelde budgetverantwoordelijkheid
- Een Integriteitscode voor toezicht, bestuur en medewerkers
- Het samenspel van administratieve organisatie en maatregelen van interne controle voor de belangrijke en risicovolle processen
- Een volgens de geldende normen vormgegeven privacybeleid met een daarbij behorend ingericht verwerkingsregister
- Een portefeuillestrategie die periodiek wordt herijkt
- Meerjarenonderhoudsplan en -begroting gebaseerd op actuele inspectiegegevens
- Periodieke inspectie en beoordeling van delen van ons bezit op basis van conditiescore per bouwelement volgens de NEN 2767 methodiek
- Financiële meerjarenprognose gebaseerd op de uitgangspunten van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties
- Kwartaalrapportages over de ontwikkeling van de strategische en operationele risico's. In deze rapportages zijn ook begrepen de resultaat- en liquiditeitsprognose, analyse van de (financiële)

projectvoortgang en de projectrisico's. De kwartaalrapportages worden behandeld in de vergaderingen van het MT en de RvC

- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld
- Goedkeuringsproces en fasedocumenten voor vastgoedinvesteringen door het MT, het bestuur en de RvC met 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 en externe begeleiding. Voor de hypothetische aanschaf van financiële derivaten zijn strikte voorwaarden vastgelegd.
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid.
- Een scherpe interne controle van de inkomstenstoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans bij toewijzing beperkt is.
- Hanteren van een automatiseringstool bij huurachterstanden en daarop aangepaste processen en protocollen die zijn afgestemd met de gemeente, waardoor we sneller kunnen acteren, het risico op huurachterstand is verkleind en we sneller preventietrajecten kunnen starten.
- In 2022 is Brederode Wonen overgestapt van werken in een private cloud naar werken in public cloud via Microsoft 365. Met hulp, en onder begeleiding van, adviesbureau Andersom en onze toenmalige automatiseringsdienstverlener The Sourcing Company, zijn medewerkers van Brederode Wonen bekend gemaakt met de andere wijze van werken.
- Reguliere bespreking van de strategische personeelsplanning op MT niveau
- Onafhankelijke ICT adviseur het Zero Trust-beveiligingsmodel laten toetsen en potentiële kwetsbaarheden laten inventariseren en identificeren.

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

Om houding en gedrag te reguleren die de interne 'checks en balances' in de organisatie verankeren, hebben wij een aantal documenten vastgesteld, waaronder de Klokkeluidersregeling en de Integriteitscode. Ook budgetverantwoordelijkheid maakte in 2023 - in het kader van de interne beheersing - deel uit van de beheersingskaders om ervoor te zorgen dat medewerkers kostenbewust zijn en letten op kostenbeheersing.

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

## 13.2 IDENTIFICATIE VAN RISICO'S

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

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

### 13.2.1 Organisatorische risico's

Door de omvang van de organisatie is Brederode Wonen kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten.

- ✓ Daar hebben we oog voor en daar richten we processen op in. Voor de meest cruciale werkzaamheden proberen we een back-up te borgen.

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 expertise waar op dat moment behoefte aan is) extra fte. We passen daar het regie-model toe.

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

- ✓ In 2023 is gebruik gemaakt van de expertise van medewerkers van VVA automatisering. Hierdoor kon worden gesteund op kennis die voor projectbegeleiding bij de implementatie van nieuwe software noodzakelijk was.

De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers kende in verhouding veel 50- en 60-plussers. Bij de opvolging van vertrokken medewerkers in 2023 zijn jongere medewerkers ter vervanging aangetrokken.

- ✓ Mede daarom is in 2022 besloten om toe te werken naar een strategische personeelsplanning die zijn uitwerking in 2023 heeft gekregen.

Eind 2023 heeft visitatie plaatsgevonden over de periode 2019 - 2022. De commissie wijst Brederode Wonen op het gebrek aan een onvoldoende uitgewerkte portefeuillestrategie vanuit een vastgestelde wensportefeuille.

- ✓ Dit geeft Brederode aanleiding om in het eerste kwartaal van 2024 opdracht te geven aan een externe partij om ons Strategisch Voorraad Beheer te herijken. Dit zal resulteren in

een rapportage waarin aanbevelingen staan opgenomen voor de uit te voeren strategie op complexniveau.

In algemene zin komt het er op neer dat Brederode Wonen de risico's onderkent en beheerst. Mede gelet op de schaal zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk, noch gewenst.

### 13.2.2 Financiën

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

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

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

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

### 13.2.3 Politiek

#### Lokaal

Met de gemeente Velsen zijn, samen met de lokale collega-corporaties en alle betreffende huurdersvertegenwoordigingen, prestatieafspraken gemaakt voor 2023. Dit geldt niet voor de gemeente Bloemendaal waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt in 2024.

Brederode Wonen heeft in 2023 regelmatig contact gehad met de ambtelijke organisaties van Velsen én Bloemendaal en de betreffende ambtenaren. Ook zorgen wij ervoor zichtbaar en gekend te zijn door de verschillende politieke partijen door hen te voorzien van de relevante informatie, zoals in Bloemendaal bij de door de gemeente georganiseerde Raadsinformatiemarkt.

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

#### **Landelijk**

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

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

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

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

### **13.2.4 Techniek/onderhoud**

Veel van onze bewoners zijn op leeftijd en blijven tot op hoge leeftijd wonen in de woning die zij van Brederode Wonen huren. 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 aan de binnenzijde weinig tot geen planmatig onderhoud wordt uitgevoerd. In sommige gevallen treffen we (bij mutatie) daarom een behoorlijke interne onderhoudsachterstand aan. Een mogelijk risico hiervan is dat de uitgaven aan mutaties gerelateerd onderhoud niet exact te voorspellen zijn, met als gevolg een mogelijke budgetoverschrijding. Om dat risico te verkleinen, worden de onderhoudsuitgaven op de verschillende onderdelen (gepland onderhoud, reparaties en mutatie onderhoud) voortdurend gemonitord en gaan we werken met een basiskwaliteit.

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

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

Oprachten 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 hebben wij geen E, F en G labels meer in 2028. Van de organisatie zal dit meer projectmanagement vragen. Reëel risico blijft dat huurders per project 'tegen' kunnen zijn. Om dit risico te verkleinen wordt in een vroeg stadium van projecten veel aandacht besteed aan het informeren van en communiceren met onze huurders. Dit doen wij vaak in nauwe samenwerking met de aannemer en/of leverancier. Het uitvoerplan is uitgewerkt in duurzaamheidsvisie, het routeplan, zie paragraaf 2.2.

### 13.2.6 De voorraad: omvang en differentiatie

Nieuwbouw is beperkt mogelijk voor Brederode Wonen. Er zijn maar weinig geschikte locaties voorhanden en als er locaties zijn, levert dat de nodige maatschappelijke discussie op. Toch is het voor Brederode Wonen belangrijk om nieuw te kunnen blijven bouwen. Zowel in de gemeente Bloemendaal als Velsen is er onverminderd vraag naar sociale woningbouw. Er is nog steeds een wachtlijst en de wachttijd neemt toe. Bovendien is er de noodzaak om woningen te bieden aan een grote groep statushouders. Het halen van deze taakstelling is voor nu opgelost door tijdelijke huisvesting in het voormalige zorgcentrum Oldenhove binnen de gemeente Bloemendaal.

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

Tegelijkertijd verandert ook de vraag van verschillende doelgroepen. Op dit moment zijn wij nog niet voldoende in staat om aan de vraag te voldoen die als gevolg van 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. Het behoorde immers tot nu toe niet tot onze kernactiviteit. Hier is de schaal van de organisatie overigens juist een voordeel. We vinden elkaar snel en kunnen ook snel schakelen met de betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties).

Met het woonbelevingsonderzoek uit 2022 is een 'nulmeting' gedaan. Brederode Wonen is van plan om het woonbelevingsonderzoek tweejaarlijks te herhalen. De uitkomsten van de onderzoeken worden bestudeerd en kunnen zo nodig leiden tot acties om de situatie in de wijken te verbeteren.

### 13.2.8 Tekort vakkrachten

De bouw had in 2023 het grootste personeelstekort van alle sectoren in Nederland. Deze schaarste leidt tot hogere kosten bij onderhoud en renovatie werkzaamheden. Daarnaast heeft de energiecrisis en de oorlog in Oekraïne ertoe geleid dat de levertijd op materialen langer is en de kosten hoger. Brederode Wonen werkt al jaren met vaste lokale partners en kan hierdoor onderhoud, reparaties en storingen nog steeds proactief uitvoeren en oplossen. Wel zien we een langere doorlooptijd bij de mutatiewerkzaamheden als gevolg van de marktontwikkelingen. Het actief zoeken naar innovaties in producten en processen moet ons helpen om hier adequaat op in te spelen.



## VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Brederode Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2023 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

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

Daarmee hebben we een redelijke mate van zekerheid dat:

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



Drs. Jan Wim Franken

Directeur-bestuurder

Bloemendaal, 17 juni 2024

# JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

## ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft in 2023 toezicht gehouden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en heeft het bestuur ter zijde gestaan. In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. Daarbij heeft de RvC zich gehouden aan de van kracht zijnde richtlijnen, in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. In het jaarverslag van de corporatie wordt een apart hoofdstuk aan de Governancecode gewijd. De RvC conformeert zich aan de tekst over de Governance.

## TOEZICHT

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Brederode Wonen en nader uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Daarnaast heeft de RvC een visie op toezicht en besturen geformuleerd, gepubliceerd op de website van Brederode Wonen. Daarin zijn ook uitgangspunten en gedragsnormen opgenomen.

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

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

## 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),
- overleg met de accountant.

## SAMENSTELLING RVC

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

De RvC bestaat daarmee uit 1 man (33%) en 2 vrouwen (66%). Wanneer een vacature ontstaat, wordt bij het vervullen ervan rekening gehouden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van de RvC. Voor de vervulling van vacatures hanteert de RvC een profielschets en een

werving- en selectieprocedure. De RvC is van oordeel dat, mede met gebruikmaking van deze stukken, de onafhankelijkheid van de RvC voldoende is gewaarborgd. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Ultimo 2023 was de RvC als volgt samengesteld:

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

## Profielschets

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

## Intreed- en aftreedrooster

<u>Leden</u>	<u>Datum intreding</u>	<u>Aftredend</u>	<u>Termijn</u>
Drs F.W. Mulder	2018	2026	2 <sup>e</sup>
Drs M.A.C. Kwaak	2018	2026	2 <sup>e</sup>
Mr. M. van Rijn-van Zanten	2021	2025	1 <sup>e</sup>

- De leden van de RvC worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar.
- De leden treden af volgens een nog vast te stellen rooster. Dat rooster zal in beginsel betrekking hebben op de tweede termijn.
- De RvC streeft ernaar het aftreden van leden met gelijktijdig aflopende zittingstermijnen te spreiden ten behoeve van de continuïteit van het toezicht.
- Aftredende leden zijn terstond en maximaal eenmaal herbenoembaar.
- Mevr. Kwaak is per 1 maart 2024 afgetreden en haar rol is per 1 april 2024 overgenomen door de heer Pannebakker

## Commissies

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

**De Auditcommissie** van de RvC bestaat uit de heer Mulder (voorzitter) en mevrouw Kwaak (lid) en heeft als taak de RvC te adviseren over (voornamelijk) financiële en bedrijfseconomische aspecten. Dit zorgt voor een optimalisering van de besluitvorming. De directeur-bestuurder en de manager Financiën & Bedrijfsvoering van Brederode Wonen woonden het overleg bij.

De auditcommissie heeft vergaderd met en in tegenwoordigheid van de externe accountant. Het volgende onderwerp kwam aan de orde tijdens de auditcommissie-vergadering van 20 november 2023: de managementletter 2023.

De huidige accountant van Brederode Wonen is na een grondige beoordeling per verslagjaar 2022 (her)benoemd voor een periode van één jaar: 2023. Aanleiding is dat vervanging van de accountant moet plaatsvinden vanwege de aflopende termijn. Besloten is om ten behoeve van de accountantscontrole over de periode 2024-2027 een selectietraject met enkele accountantskantoren op te starten. De benoeming van het geselecteerde kantoor vindt, onder voorbehoud van de planning, de facto plaats door de RvC na 24 april 2024.

**De Remuneratiecommissie** van de RvC bestaat uit mevrouw van Rijn-van Zanten (voorzitter) en de heer Mulder (lid). In 2023 heeft de commissie twee maal vergaderd en door het jaar heen gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder in het kader van het functioneren en de beoordeling van de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie zich laten informeren door de managers en bestuurssecretaris. In 2023 heeft de commissie met behulp van een externe adviseur/specialist op het gebied van de WNT de RvC geadviseerd over het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder. Ten slotte heeft zij de RvC geadviseerd om de adviesregeling te volgen en de bezoldiging van de RvC vast te stellen op de bezoldigingsmaxima voor 2023, klasse D.

### **Diverse taken**

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

## FUNCTIONEREN

### Integriteit en zelfreflectie

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

### Zelfevaluatie

In principe houdt de RvC ieder jaar een zelfevaluatie. Om het jaar gebeurt dat onder externe begeleiding. In 2023 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden zonder externe begeleiding.

### Permanente educatie

Leden van de Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Volgens het PE-systeem dat de VTW hanteert voor toezichhouders, dient een toezichhouder per kalenderjaar 5 PE-punten te behalen. Alle toezichhouders voldeden in het verslagjaar deze norm. Hieronder volgt het overzicht van de in 2023 behaalde PE-punten:

	Behaald in 2023
F.M. Mulder, <i>voorzitter</i>	50
M.A.C. Kwaak, <i>lid</i>	24
M. van Rijn-van Zanten, <i>lid</i>	7

## BEZOLDIGING

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

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

	2022 €	2023 €
F.W. Mulder, <i>voorzitter</i>	16.320	16.800
M. Kwaak, <i>lid</i>	10.880	11.200
M. van Rijn-van Zanten, <i>lid</i>	10.880	11.200

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

## INHOUDELIJK TOEZICHT RVC

Overige onderwerpen:

- **Huurbeleid**

De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de gemaakte keuzes m.b.t. de bepaling van het huurbeleid 2023. De RvC kon zich vinden in de door het bestuur gemaakte keuzes.

- **Managementrapportages**

De (reguliere) kwartaalmanagementrapportages zijn met de RvC besproken.

- **Financiële toezichthouders**

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

- **Mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden**

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

- **Audit en Treasury**

De RvC heeft gesproken over en goedkeuring gegeven op grond van de treasury paragraaf (hoofdstuk 4) in de meerjarenbegroting 2024-2033.

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

- **Investeringsstatuut (INVS); Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB);  
Treasurystatuut (TS)**

Het INVS, RFBB en TS zijn besproken en goedgekeurd door de RvC.

- **Visitatie periode 2019 t/m 2022 in 2023**

In 2023 heeft de visitatie bij Brederode Wonen plaatsgevonden (periode 2019 t/m 2022). De uitkomsten van het rapport heeft de RvC besproken met de visitatiecommissie, de directeur-bestuurder, huurdersorganisatie HVB en het MT van Brederode Wonen.

- **Kwaliteitsmeting Brederode Wonen**

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

- **Ondernemingsplan 2023-2026**

Het nieuwe ondernemingsplan 2023-2026 is besproken en goedgekeurd door de RvC.

- **De organisatie**

De RvC wordt door de bestuurder op de hoogte gehouden van het reilen en zeilen binnen de organisatie, van de mutaties in de werkorganisatie en van het functioneren en presteren van de organisatie.

Daarnaast houdt de RvC, onder meer middels gesprekken van de remuneratiecommissie met de managers en bestuurssecretaris, goed zicht op het functioneren van de directeur-bestuurder.

- **Strategisch voorraadbeleid en portefeuillestrategie**

De RvC is geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de strategie van de corporatie wat de woningvoorraad betreft.

- **Jaarstukken 2022**

De RvC heeft, in aanwezigheid van de accountants van EY, de jaarstukken over 2022 met het bestuur en de werkorganisatie besproken en geanalyseerd.

- **Prestatieafspraken**

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

- **Meerjarenbegroting 2024-2033**

De meerjarenbegroting is besproken en goedgekeurd.

- **Opdrachtverstrekking accountant 2023 aan EY**

- **Managementletter 2023 van EY**

De managementletter 2023 is besproken.

- **Governance**

De 'notitie Stakeholders' is vastgesteld door de RvC.

In relatie tot de nieuwe Aedes 'Handreiking Vastgoed' is ook de Governance met de RvC besproken.

- **Diverse onderwerpen met betrekking tot de actualiteit**

Gedurende het jaar is de RvC geïnformeerd en heeft gesproken over actuele landelijke en lokale ontwikkelingen die van invloed zijn op de sector in het algemeen en/of Brederode Wonen in het bijzonder. Voorbeelden: de invloed van de Nationale Prestatieafspraken voor (de bedrijfsvoering van) Brederode Wonen en het (cyberaanval) evaluatierapport 'samen uit, samen thuis'.

- **Functioneren bestuurder**

Zie onder kopje remuneratiecommissie.

- **Beloningsbeleid directeur-bestuurder**

De RvC heeft het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder besproken en vastgesteld.

## Heidag

Naast de bovengenoemde reguliere vergaderingen is de RvC tijdens een heidag, op 7 september 2023, bijeengekomen. Op deze heidag is de RvC-visie op toezicht en bestuur besproken geactualiseerd en opnieuw vastgesteld alsmede de strategische personeelsplanning en organisatiecultuur van Brederode Wonen.

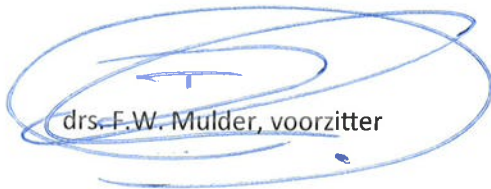
### Huurdersvereniging

In 2023 is eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Brederode (HVB). Daarnaast heeft de huurderscommissaris zich door het bestuur van de HVB laten informeren tijdens enkele informele bijeenkomsten gedurende het jaar.

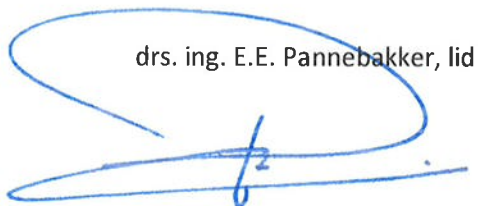
### Algemene Ledenvergadering

Een lid van de RvC heeft bij afwezigheid van de voorzitter de algemene ledenvergadering van Brederode Wonen voorgezeten. In het verslagjaar heeft er op 13 november 2023 een ALV plaatsgevonden.

Bloemendaal, 17 juni 2024

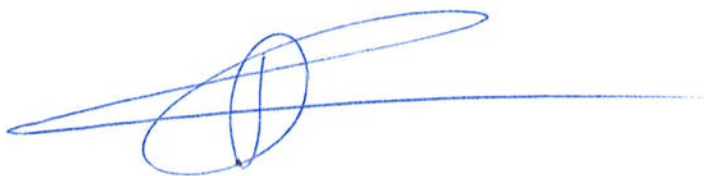


drs. F.W. Mulder, voorzitter



drs. ing. E.E. Pannebakker, lid

mr. M. van Rijn-van Zanten, lid







**Jaarrekening**

**2023**



# INHOUD

I.	Balans per 31 december 2023	75
II.	Winst- en verliesrekening over 2023	77
III.	Kasstroomoverzicht 2023	78
IV.	Algemene grondslagen	79
V.	Grondslagen voor de balans	81
VI.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	88
VII.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	92
VIII.	Toelichting op de balans	93
IX.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	110
X.	Toelichting op het kasstroomoverzicht	115
XI.	Overige toelichtingen	116
XII.	Gebeurtenissen na balansdatum	118
XIII.	Afzonderlijke overzichten	119
XIV.	Ondertekening jaarrekening	126
XV.	Overige gegevens	127

# I. BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
	€ 1.000	€ 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1 Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	327.090	331.129
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.115	14.200
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.063	8.116
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
	350.267	353.446
<b>1.2 Materiële vaste activa</b>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	678	547
<b>1.3 Financiële vaste activa</b>		
1.3.1 Overige vorderingen	61	61
Totaal Vaste Activa	351.006	354.054
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.4 Vorderingen</b>		
1.4.1 Huurdebiteuren	32	33
1.4.2 Overige vorderingen	343	42
1.4.3 Overlopende activa	11	11
	386	86
<b>1.5 Liquide middelen</b>	13	1.212
Totaal Vlottende Activa	399	1.298
<b>Balanstotaal</b>	<b>351.405</b>	<b>355.352</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
<b>2.1 EIGEN VERMOGEN</b>		
2.1.1 Overige reserves	26.544	26.895
2.1.2 Herwaarderingsreserve	267.546	275.653
	294.090	302.548
<b>2.2 VOORZIENINGEN</b>		
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	67	36
2.2.2 Overige voorzieningen	969	0
	1.036	36
<b>2.3 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
2.3.1 Leningen overheid	33	206
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	43.505	40.302
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.063	8.116
2.3.4 Overige schulden	717	734
	52.317	49.358
<b>2.4 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.945	1.777
2.4.2 Schulden aan leveranciers	1.094	647
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	260	417
2.4.4 Overige schulden	183	126
2.4.5 Overlopende passiva	480	443
	3.962	3.410
<b>Balanstotaal</b>	<b>351.405</b>	<b>355.352</b>

## II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	11.483	11.371
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	382	287
3.1.3 Lasten servicecontracten	-382	-287
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-936	-728
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.408	-3.485
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-861	-2.121
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.279</b>	<b>5.037</b>
3.2.1 Verkoopwinst van vastgoedportefeuille en voorraden	0	300
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>0</b>	<b>300</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.494	-78
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.979	-10.457
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-10.473</b>	<b>-10.535</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	114	111
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-101	-103
<b>Overige activiteiten</b>	<b>14</b>	<b>8</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-796</b>	<b>-597</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-230</b>	<b>-180</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	89	17
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-831	-842
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-742</b>	<b>-824</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-7.948</b>	<b>-6.791</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-510	-721
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-8.458</b>	<b>-7.513</b>

### III. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.924	10.881
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	469	454
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	27	26
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	44	42
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	58	56
Vergoedingen	450	279
Overige bedrijfsontvangsten	1	0
Renteontvangsten	72	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>12.044</i>	<i>11.739</i>
Lonen en salarissen	1.213	843
Sociale lasten	186	164
Pensioenlasten	166	158
Onderhoudsuitgaven	4.167	3.372
Overige bedrijfsuitgaven	2.301	1.849
Rente-uitgaven	785	889
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	58	21
Verhuurderheffing	0	1.318
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	72	26
Vennootschapsbelasting	935	542
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.884</i>	<i>9.182</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.160</b>	<b>2.557</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop DAEB	0	1.050
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>1.050</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.492	26
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	4.838	606
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	17	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	0	750
Investerings overig DAEB	213	97
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>6.560</i>	<i>1.479</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-6.560</b>	<b>-429</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	5.000	500
Aflossing geborgde leningen DAEB	-1.944	-2.131
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.056</b>	<b>-1.631</b>
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	-1.343	497
Wijziging kortgeld-mutaties	145	0
Liquide middelen per 1 januari	1.212	715
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>13</b>	<b>1.212</b>

## IV. ALGEMENE GRONDSLAGEN

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 10 juni 2024.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

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

### Continuïteit van de activiteiten

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

### Presentatie

Voor de presentatie van het boekjaar 2023 wordt de indeling van de winst- en verliesrekening toegepast conform de actuele handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2023.



## Salderen

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

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

## Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

## Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en maakt hij diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in exploitatie zijn door zowel de interne als externe taxateurs aannames en schattingen gehanteerd van de toekomstige marktontwikkelingen. Afwijkingen van de werkelijke marktontwikkelingen, ten opzichte van deze ramingen, kunnen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. De waardebepaling van het vastgoed is derhalve geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Brederode Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

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

### Achtergrond basisvariant

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

## 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 vervaardigings-prijs, 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 waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. Er wordt geen gebruik gemaakt van waardering door een onafhankelijk en ter zake kundig taxateur, omdat minder dan 5% van het bezit bestaat uit bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed of intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide 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 doorexploteerscenario van toepassing.

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

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

#### Uitgaven na eerste verwerking

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

#### Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2022 toegepast.

### Herwaarderingsreserve

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

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

### Afschrijvingen

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

### Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

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

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

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaar-lijkse 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 onbepaalde 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 vast-goed 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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Brederode Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 77,5 % van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde beleidshuur per woning bedraagt € 725,79.
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 € 3.456,58 per woning.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Brederode Wonen hanteert voor de beleidswaarde een beheernorm van € 956,94 per woning.

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

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

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

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

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

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

#### *Latente belastingvorderingen*

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

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

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

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

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

Deze vordering ontstaat omdat Brederode Wonen ook bij het niet uitoefenen van haar terugkooprecht een vergoeding zal ontvangen voor de bij de oorspronkelijke transactie verleende korting alsmede haar aandeel in de waardeontwikkeling van de woning. Vervolgens is er een inschatting gemaakt omtrent de inbaarheid van de vordering. Deze inschatting is in mindering gebracht bij de "Overige vorderingen".

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

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

#### *Huurdebiteuren (Ref 1.4.1)*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren (Ref 2.2.2)*

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureren. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

#### *Overige voorzieningen (Ref 2.2.3)*

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

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

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



## VI. GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

### Algemeen

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

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

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

### Huuropbrengsten (Ref 3.1.1)

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

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

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

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 3.1.4)

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

### Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 3.1.5)

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

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

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Ref 3.1.6)**

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

### **Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Ref 3.2)**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaal-de 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 belang-rijke 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 terug-gekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boek-waarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 3.3)**

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

### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten (Ref 3.4)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VII. GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

## VIII. TOELICHTING OP DE BALANS

### 1.1 Vastgoedbeleggingen

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	327.090	331.129
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.115	14.200
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.063	8.116
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
Totaal vastgoedbeleggingen	350.267	353.446

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	331.129	339.308	14.200	15.453	8.116	8.835
Stelselwijziging (cumulatief)	0	0	0	0	0	0
Herrekende boekwaarde	331.129	339.308	14.200	15.453	8.116	8.835
<i>Mutaties:</i>						
Investerings	4.838	1.024	17	2	0	0
Aanpassingen marktwaarde	-8.878	-9.202	898	-1.255	-54	31
Verkoop uit VOV	0	0	0	0	0	-750
Totaal mutaties	-4.040	-8.178	915	-1.253	-54	-719
Boekwaarde 31 december	327.090	331.129	15.115	14.200	8.063	8.116
Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderings	247.664	256.616	12.551	11.653	7.330	7.384

### Marktwaarde

De vastgoedbeleggingen (DAEB en niet-DAEB) worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt bepaald op basis van de update van het 'Handboek Marktwaardering 2023' welke is gepubliceerd door het Ministerie van BZK op 31 januari 2024. Voor het bepalen van de marktwaarde is de basisversie uit het Handboek gehanteerd. Voor deze modelmatige waardering wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven variabelen, die voor ieder waarderingsobject kunnen verschillen, afhankelijk van bijvoorbeeld oppervlakte, leeftijd, ligging, type, WOZ-waarde etcetera.

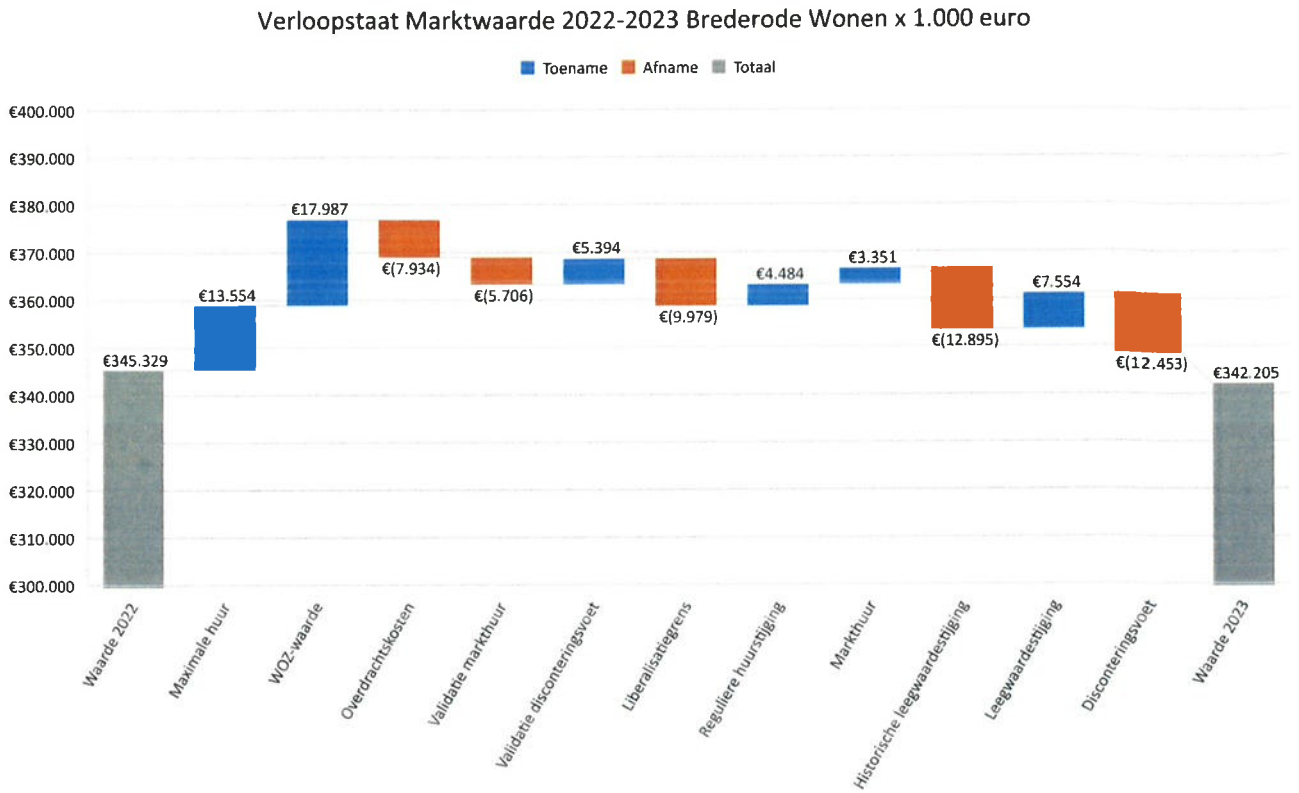
Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.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

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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
<b>Inflatie</b>								
Prijnsinflatie	10,00%	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	XX	XX	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	XX	XX	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardstijging Woongelegenheden	-7,34%	5,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardstijging Parkeergelegenheden	10,00%	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Woongelegenheden</b>								
Instandhoudingsonderhoud EGW	1380,57	<b>1148,25</b>	1148,25	1148,25	1148,25	1148,25	1148,25	1148,25
Instandhoudingsonderhoud MGW	1378,98	<b>1015,20</b>	1015,20	1015,20	1015,20	1015,20	1015,20	1015,20
Instandhoudingsonderhoud Studenteneenheid	428,25	<b>450,08</b>	450,08	450,08	450,08	450,08	450,08	450,08
Beheerkosten EGW	1167,85	<b>508,90</b>	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90	508,90
Beheerkosten MGW	873,19	<b>499,38</b>	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38
Beheerkosten Studenteneenheid	524,67	<b>470,81</b>	470,81	470,81	470,81	470,81	470,81	470,81
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0857%	<b>0,0764%</b>	0,0764%	0,0764%	0,0764%	0,0764%	0,0764%	0,0764%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	<b>0,0700%</b>	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
Reguliere huurontwikkeling grondslag	1,90%	XX	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Reguliere huurontwikkeling opslag	0,00%	XX	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderiving	1,00%	<b>1,00%</b>	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploiteren	5,59%	<b>5,47%</b>	5,47%	5,47%	5,47%	5,47%	5,47%	5,47%
Mutatiekans uitponden	5,69%	<b>5,57%</b>	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%	5,57%
Juridische splitsingskosten	571,00	<b>604,12</b>	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
Technische splitsingskosten	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	<b>3</b>	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	<b>3</b>	3	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	<b>1,00%</b>	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	9,00%	<b>11,40%</b>	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet EGW	5,87%	<b>6,21%</b>	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%
Disconteringsvoet MGW	5,78%	<b>6,56%</b>	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%	6,56%
Disconteringsvoet Studenteneenheid	6,60%	<b>7,22%</b>	7,22%	7,22%	7,22%	7,22%	7,22%	7,22%
<b>Maatschappelijk</b>								
Instandhoudingsonderhoud m2	7,90	<b>8,36</b>	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
Mutatie onderhoud m2	13,20	<b>13,97</b>	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Achterstallig onderhoud	0	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand (in maanden)	6	<b>6</b>	6	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	<b>14,00%</b>	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	<b>2,00%</b>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	0,3670%	<b>0,4040%</b>	0,4040%	0,4040%	0,4040%	0,4040%	0,4040%	0,4040%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	<b>0,1300%</b>	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Disconteringsvoet	9,27%	<b>9,14%</b>	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%
<b>Parken</b>								
Instandhoudingsonderhoud Garagebox	202,00	<b>213,72</b>	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
Beheerskosten Garagebox	41,00	<b>43,38</b>	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,2300%	<b>0,2300%</b>	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%
Juridische splitsingskosten	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkoopkosten	571,00	<b>604,12</b>	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
Mutatieleegstand (in maanden)	6,00	<b>6,00</b>	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Overdrachtskosten	9,00%	<b>11,40%</b>	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Mutatiekans doorexploiteren	6,73%	<b>8,97%</b>	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%
Mutatiekans uitponden	6,73%	<b>8,97%</b>	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%
Disconteringsvoet Garagebox	6,79%	<b>7,43%</b>	7,43%	7,43%	7,43%	7,43%	7,43%	7,43%

De afname 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 2023:	€	345,3	miljoen
- Mutatie vastgoedgegevens			
voorraadmutatie en verkoop/sloop/overig weg	€	0,2	
daling gemiddelde contracthuur	€	-1,0	
leegstand	€	0,5	
maximale huur	€	13,6	
mutatiegraad doorexploiteren	€	-2,1	
stijging WOZ-waarde	€	18,0	
achterstallig onderhoud	€	<u>0,1</u>	
	€	29,3	
- Methodische wijzigingen handboek en software			
aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	€	-	
verhoging overdrachtskosten	€	<u>-7,9</u>	
	€	-7,9	
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
markthuur na validatie	€	-5,7	
disconteringsvoet na validatie	€	<u>5,4</u>	
	€	-0,3	
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
macro-economische parameters	€	-2,9	
liberalisatiegrens	€	-10,0	
opslag reguliere huurstijging	€	4,5	
stijging markthuur	€	3,4	
leegwaardestijging (gemiddelde leegwaarde)	€	7,6	
historische leegwaardestijging	€	-12,9	
instandhoudings- en mutatieonderhoud	€	-0,9	
beheerkosten	€	-0,7	
disconteringsvoet	€	-12,5	
belastingen en verzekeringen	€	<u>0,2</u>	
	€	<u>-24,2</u>	
Marktwaarde per 31 december 2023:	€	<u>342,2</u>	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:

<b>Gevoeligheidsanalyse marktwaarde</b>	x € 1.000	x € 1.000
	Marktwaarde DAEB	Marktwaarde niet-DAEB
	327.090	15.115
<i>Afwijking mutatiegraad</i>		
1 % toename	+8.421	+74
1 % afname	-7.027	-88
<i>Afwijking disconteringsvoet</i>		
0,5 % toename	-17.901	-637
0,5 % afname	+28.506	+711

## Beleidswaarde

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

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

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

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

	Gemiddelde mutatiekans	Gemiddelde disconteringsvoet	Gemiddeld onderhoud per woning	Gemiddeld beheer per woning	Gemiddelde huur per woning
Marktwaarde	5,56%	6,38%	€ 1.079,33	€ 1.103,36	€ 604,67
Beleidswaarde	5,47%	5,72%	€ 3.456,58	€ 956,94	€ 725,79

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

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

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

Aanvangssituatie beleidswaarde per 1 januari 2023:	€	147,9	
Af beleidswaarde 2022 niet-woningen	€	<u>-1,3</u>	€ 146,6
-Mutatie vastgoedgegevens woningen			
Mutatie gemiddelde contractuur	€	-1,0	
Stijging leegstand	€	0,2	
Mutatiegraad doorexpluiten	€	-0,1	
Achterstallig onderhoud	€	<u>0,2</u>	€ -0,8
-Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	€	-5,4	
Liberalisatiegrens	€	3,3	
Disconteringsvoet	€	<u>-8,4</u>	€ -10,6
-Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde			
Huurstijging beleidswaarde	€	8,8	
Beleidshuurbeleid	€	16,3	
Aanpassing onderhoudskosten	€	-32,9	
Aanpassing beheerkosten	€	<u>-8,4</u>	€ -16,2
-Overig			
Validatie disconteringsvoet		€ <u>2,1</u>	
Subtotaal mutaties beleidswaarde woningen			€ -25,4
Bij beleidswaarde 2023 niet-woningen			€ <u>1,3</u>
Beleidswaarde per 31 december 2023			€ <u>122,4</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
	111.297	11.084
<i>Afwijking mutatiegraad</i>		
1 % toename	+1.274	-28.931
1 % afname	-1.121	33.535
<i>Afwijking disconteringsvoet</i>		
0,5 % toename	-10.374	-1.163
0,5 % afname	+11.860	+1.513
<i>Afwijking beleidshuur</i>		
€ 25 toename per verhuureenheid	+4.907	+202
€ 25 afname per verhuureenheid	-5.273	-202
<i>Afwijking instandhoudingsonderhoud</i>		
€ 100 toename per verhuureenheid	-5.457	-146
€ 100 afname per verhuureenheid	+5.457	+146
<i>Afwijking beheerkosten</i>		
€ 100 toename per verhuureenheid	-5.457	-146
€ 100 afname per verhuureenheid	+5.457	+146

### Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	327.090	15.115	342.205
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	11.012	-846	10.166
Betaalbaarheid (huren)	-132.618	-3.505	-136.123
Kwaliteit (onderhoud)	-96.862	-214	-97.076
Beheer (beheerkosten)	2.675	534	3.210
subtotaal	<u>-215.792</u>	<u>-4.031</u>	<u>-219.824</u>
<b>Beleidswaarde</b>	<u>111.297</u>	<u>11.084</u>	<u>122.381</u>

### Verstreckte zekerheden

De financieringen zijn onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangegaan. Deze financieringen hebben per 31 december 2023 een restschuld van totaal € 42.338.000 (hierop rust een obligo, zie bij: Niet uit de balans blijvende verplichtingen).5

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 2023.

## WOZ waarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedroeg volgens de WOZ grondslag met de peildatum 01-01-2023 circa € 585 miljoen (*gemeente Bloemendaal € 388.428.000 en gemeente Velsen € 196.141.000*).

### 1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Betreft per einde 2023 in totaal 20 (eind 2022: 20) woningen. Al deze woningen zijn verkocht gebaseerd op het 'Verkoop onder Voorwaarden' principe waarbij sprake is van een verleende korting van 25% op de marktwaarde. Eén woning is in 2015 volgens een nieuw contract met een korting verkocht. Bij dit contract is de korting van 25%, onder aftrek van ééntiende deel oninbaar, als vordering opgenomen onder Financiële Vaste Activa. Er zijn in 2023 geen verkoopmutaties geweest.

### 1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Betreft de kosten voor bouwtermijnen en adviezen van het te ontwikkelen nieuwbouwproject Missiehuis in Driehuis.

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	0	0
Investeringen	1.489	15
Overboeking naar voorziening onrendabel	-1.489	-15
Boekwaarde 31 december	0	0

Onder 2.2.2 is de voorziening van onrendabele investeringen weergegeven.

## 1.2 Materiële vaste activa

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

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.368	1.265
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-820	-746
Boekwaarde 1 januari	547	518
Mutaties:		
Investeringen	226	103
Afschrijvingen	-96	-74
Totaal mutaties	130	29
Saldo 31 december:		
Aanschafwaarde	1.594	1.368
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-916	-820
Boekwaarde 31 december	678	547

De investeringen over 2023 ad € 226.000 bestaan uit inventarissen en automatisering. Er wordt in 10 jaar afgechreven over € 134.000 en in 3 jaar afgeschreven over € 92.000.

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 € 623.000.

<b>1.3 Financiële vaste activa</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.1 Overige vorderingen	61	61
Totaal overige vorderingen	61	61

<b>1.3.1 Overige vorderingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Te ontvangen inzake Verkoop onder Voorwaarden, één woning	68	68
Af: raming oninbaarheid van de vordering	-7	-7
Totaal overige vorderingen	61	61

#### 1.4 Vorderingen

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
1.4.1 Huurdebiteuren	32	33
1.4.2 Overige vorderingen	343	42
1.4.3 Overlopende activa	11	11
Totaal vorderingen	386	86

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>1.4.1 Huurdebiteuren</b>			€ 1.000	€ 1.000
Huidige huurders per periode:				
Minder dan 1 maand	37	23	16	13
1 maand tot < 2 maanden	3	6	3	6
2 maanden tot < 3 maanden	4	7	1	4
3 maanden tot < 4 maanden	5	3	3	1
4 maanden tot < 5 maanden	1	4	-	1
5 maanden tot < 6 maanden	-	-	-	-
6 maanden of langer	17	10	27	17
Subtotaal	67	53	50	42
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-18	-9
Totaal huurdebiteuren			32	33

Per 31 december 2023 bedraagt de huurachterstand € 50.280. Dit is 0,43 % van de bruto jaarhuur over 2023 (2022: € 42.246 resp. 0,37 %). Het aantal huurders met een betalingsachterstand per 31 december 2023 is 67 (2022: 53). Een verdeling naar tijdsduur is bovenstaand weergegeven.

<b>1.4.2 Overige vorderingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vorderingen (ziekengeld uitkering en abonnementen)	43	42
Te vorderen van crediteuren (debetsaldi op crediteuren, met name energiebedrijven)	57	0
Vennootschapsbelasting	243	0
Totaal	343	42

<b>1.4.3 Overlopende activa</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vooruitbetaalde posten	11	11

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

## 1.5 Liquide middelen

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Direct opvraagbaar:</i>		
Kas	1	2
Rekening-courant en spaarrekeningen banken	12	1.210
Totaal liquide middelen	13	1.212

Er is een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten voor maximaal € 800.000. Eind 2023 was hiervan € 145.000 opgenomen. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

## 2.1 Eigen vermogen

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	302.547	310.060
Mutaties in het boekjaar	-8.458	-7.513
Boekwaarde 31 december	294.090	302.548
<i>Specificatie boekwaarde 31 december:</i>		
2.1.1 Overige reserve	26.544	26.895
2.1.2 Herwaarderingsreserve	267.546	275.653
Totaal eigen vermogen	294.090	302.548

<b>2.1.1 Overige reserve</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	26.895	22.975
Jaarresultaat	-8.458	-7.513
Mutatie/realisatie uit Herwaarderingsreserve	8.107	11.432
Boekwaarde 31 december Overige reserve	26.544	26.895

### *Bestemming van het resultaat 2023*

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

<b>2.1.2 Herwaarderingsreserve</b>	<b>DAEB in exploitatie</b>	<b>Niet-DAEB in exploitatie</b>	<b>Verkocht onder voorwaarden</b>	<b>Totaal</b>
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari 2022	266.105	12.908	8.071	287.085
Mutatie herwaardering/verkoop	-9.489	-1.255	-688	-11.432
Boekwaarde 31 december 2022	256.616	11.653	7.384	275.653
Boekwaarde 1 januari 2023	256.616	11.653	7.384	275.653
Mutatie/realisatie door verkoop	0	0	0	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar	-8.952	898	-54	-8.107
Boekwaarde 31 december 2023	247.664	12.551	7.330	267.546

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	67	36
2.2.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	969	0
Totaal voorzieningen	1.036	36

<b>2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	36	0
Mutaties in het boekjaar	31	36
Boekwaarde 31 december	67	36

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

Een overzicht van de afzonderlijke posities is hieronder nader weergegeven:

<b>Latente belastingposities</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.2 Latente belastingvorderingen	0	25
2.2.1 Latente belastingverplichtingen	67	61
Totaal	67	36

In 2023 (en 2022) zijn de latenties per saldo een belastingverplichting. Deze is gewaardeerd tegen contante waarde.

### 2.2.1 Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen.



Deze latente belastingvorderingen, dan wel verplichtingen, worden tegen contante waarde opgenomen:

- a. De passieve latentie voor het waarderingsverschil van vastgoed in exploitatie tussen de marktwaarde voor € 342.205.000 en de fiscale boekwaarde ad € 287.275.000 bedraagt € 54.930.000 à 25,8 % vennootschapsbelasting ofwel € 14.172.000. Dit waarderingsverschil is niet opgenomen aangezien deze een zeer lange looptijd heeft en contant gemaakt naar nihil tendeert.
- b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie  
De afwijkende cumulatieve afschrijvingstermijnen/-bedragen ad € 120.900 leiden tot een passieve belastinglatentie van contant € 29.618.
- c. Afschrijvingen op overige activa ten dienste van de exploitatie  
Op een aantal kantoorinvesteringen wordt fiscaal een lagere afschrijving toegepast voor totaal € 145.810, die leidt tot een passieve belastinglatentie van contant € 37.619.

De specificatie van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	-61	-41
Mutaties in het boekjaar	-6	-20
Boekwaarde 31 december	-67	-61

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	
	2023	2022	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	-30	-30	0	-1
Afschrijvingen op OG in exploitatie	-37	-31	-6	-19
Totaal belastingverplichtingen	-67	-61	-6	-20

De nominale waarde van de belastingverplichting ad € 67.000 bedraagt € 69.000. De gehanteerde netto-disconteringsvoet over 2023 bedraagt 1,75%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2023:

	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25,8 %
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	121	0	-121	-30
Overige MVA ten dienste van de exploitatie	382	159	-223	-37
	503	159	-344	-67

### 1.3.2 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Deze latente belastingvorderingen, dan wel verplichtingen, worden tegen contante waarde opgenomen. Ultimo 2023 is de latente belastingvordering nihil. In 2022 was sprake van:

- a. Niet-aftekbare rente (artikel 15b Wet Vpb 1969)  
Deze rente is fiscaal niet aftrekbaar en kan in beginsel onbeperkt in de tijd vooruit worden gewenteld. Uit de fiscale meerjarenprognose blijkt dat deze niet-aftekbare rente in de toekomst niet in aftrek kan worden gebracht.
- b. Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia

De specificatie van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	25	295
Mutaties in het boekjaar	-25	-271
Boekwaarde 31 december	0	25

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

	Balans		Winst- en verlies	
	2023	2022	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Niet-aftrekbare rente	0	25	-25	-173
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	0	0	-97
Subtotaal belastingvorderingen	0	25	-25	-271

2.2.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari	0	0
Dotatie	969	0
Saldo 31 december	969	0

Betreft de voorziening voor het nieuwbouwproject Missiehuis in Driehuis.

2.2.3 Overige voorzieningen	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Voorziening loopbaanontwikkeling:</i>		
Saldo 1 januari	0	1
Onttrekkingen	0	-1
Totaal voorziening loopbaanontwikkeling	0	0

## 2.3 Langlopende schulden

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
2.3.1 Leningen overheid	33	206
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	43.505	40.302
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.063	8.116
2.3.4 Overige schulden	717	734
Totaal langlopende schulden	52.317	49.358

2.3.1/2 Overheid / kredietinstellingen	Stand per 31-12-2023	Aflossingsverplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	36	3	33	20
Schulden/leningen kredietinstellingen	45.302	1.797	43.505	36.639
Totaal schulden/leningen	45.338	1.800	43.538	36.659

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

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	3	3	3	4
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.645	1.695	1.747	1.779
Totaal schulden/leningen	1.648	1.698	1.750	1.783

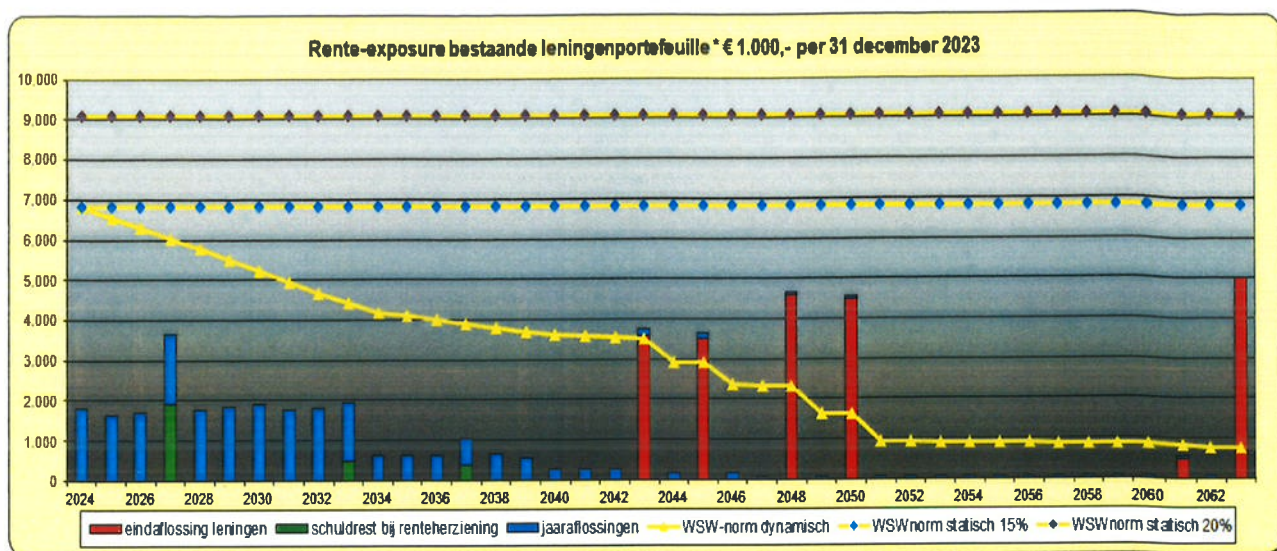
	2023				2022	
	Looptijd < 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Rentevoet	Totaal	Rentevoet
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	%	€ 1.000	%
Leningen overheid	16	20	36	3,01	224	3,01
Leningen kredietinstellingen	8.663	36.639	45.302	2,36	42.061	2,23
Totaal leningen inclusief aflossingsverplichtingen	8.679	36.659	45.338	2,36	42.285	2,24

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

De mutaties in 2023 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari 2023, totale schuld	206	40.302	40.508
Nieuwe leningen, aangegaan in 2023	0	5.000	5.000
Aflossingen (vervroegd)	-170		-170
Aflossingsverplichting vervallend binnen 1 jaar	-3	-1.797	-1.800
Stand per 31 december 2023	33	43.505	43.538

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 2023 € 1.800.000 (2022: € 1.777.000). Onder de langlopende schulden komen geen achtergestelde schulden voor. De duration van de leningportefeuille bedraagt 13,8 jaar. De bestaande leningenportefeuille ultimo 2023 ad. € 45.338.000 is volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2023 exclusief opgelopen rente, op basis van de 6-maands Euribor-renteswapcurve exclusief kredietopslag, bedraagt € 40.431.000 (waarin opgenomen het obligo voor de Vestia ruilening ad. € 734.000).

Indien de marktwaarde van de leningen exclusief opgelopen rente wordt berekend op basis van Ester-Market Rate wordt deze € 40.980.000.

### 2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

Deze post heeft per eind 2023 betrekking op de terugkoopverplichting van 20 onder voorwaarde verkochte woningen (2022: 20 woningen). Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	8.116	8.835
Herwaardering via resultaat	-54	-719
Stand per 31 december	8.063	8.116

### 2.3.4 Overige schulden

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	734	751
Mutatie agio lening Vestia	-17	-17
Stand per 31 december	717	734

## 2.4 Kortlopende schulden

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.945	1.777
2.4.2 Schulden aan leveranciers	1.094	647
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	260	417
2.4.4 Overige schulden	183	126
2.4.5 Overlopende passiva	480	443
Totaal kortlopende schulden	3.962	3.410

2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	1.800	1.777
Rekening-courant schuld bank	145	0
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.945	1.777

2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Loonbelasting en sociale lasten	30	24
Omzetbelasting	230	179
Vennootschapsbelasting	0	214
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	260	417

2.4.4 Overige schulden	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Nog te verrekenen leveringen en diensten	97	29
Afdracht bedrijfspensioenfonds	15	14
Diverse posten	71	83
Totaal overige schulden	183	126

2.4.5 Overlopende passiva	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente	411	367
Vooruitontvangen huren	69	76
Totaal overige schulden	480	443

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### Obligo WSW

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Het obligo van het WSW bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

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

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

De beschikbaarheid hiervan stellen deelnemers zeker door middel van de obligolening. De hoogte van de obligolening van Brederode bedraagt € 1.100.000. Deze lening is een onderdeel van het borgstelsel van het WSW en is een lening met een variabele hoofdsom. De lening is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

#### *Aannemingsovereenkomst Missiehuis in Driehuis*

Op 13 juli 2023 is een aannemingsovereenkomst met Slokker Bouwgroep B.V. aangegaan voor de oplevering van 23 (turnkey op te leveren) sociale wooneenheden te realiseren in het voormalig Missiehuis in Driehuis. De overeengekomen aanneemsom bedraagt € 4.571.286 met inbegrip van BTW. De oplevering zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2025 plaatsvinden.

#### *Aannemingsovereenkomst energetisch project C-001 (42 woningen) en C-002 (3 woningen)*

Op 20 juli 2023 is een aannemingsovereenkomst met Intersell B.V. aangegaan voor de energetische aanpak van 42 woningen aan de Brederoodseweg 2 tot en met 52 (even) en aan de Duinweg 34 tot en met 64 (even) te Santpoort-Zuid en drie woningen aan de Brederodelaan 1, 3 en 7 te Bloemendaal. De overeengekomen aanneemsom bedraagt € 5.139.202 met inbegrip van BTW. De oplevering zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2024 plaatsvinden.

#### *Aannemingsovereenkomst energetisch project C-014 (20 woningen)*

Op 16 november 2023 is een aannemingsovereenkomst met Van Lith Bouwbedrijf B.V. aangegaan voor de energetische aanpak van 20 woningen aan de Duinlustparkweg 56 tot en met 94 (even) te Santpoort-Zuid. De overeengekomen aanneemsom bedraagt € 940.510 met inbegrip van BTW. De oplevering zal naar verwachting in het derde kwartaal van 2024 plaatsvinden.

### ***Financiële instrumenten***

#### *Kredietrisico*

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

#### *Liquiditeitsrisico*

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

#### *Valutarisico*

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

#### *Renterisico*

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

## IX. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### 3.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

<b>3.1.1 Huuropbrengsten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	10.995	10.874
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	472	458
Onzelfstandige overige woongelegenheden DAEB	27	26
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	44	42
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	59	57
	11.596	11.457
Af: huurderiving wegens leegstand	-112	-87
Totaal huuropbrengsten	11.483	11.371

De huur vóór huurderiving is met € 138.000 toegenomen als gevolg van:

- verlaging van de huren per 1 juli 2023 voor per saldo € 10.000 ; waarbij enerzijds sprake is van een eenmalige huurverlaging ad € 28.000 en huurverhogingen ad € 18.000. Voor het verslagjaar 2023 was de verhoging voor de DAEB woningen die niet te maken hadden met de eenmalige huurverlaging en de inkomensafhankelijke huurverhoging 0,6 % (2022: 2,3 %) en 3,2 % (2022: 3,2 %) voor woningen niet-DAEB;
- verhoging van de huren wegens mutaties en na-effecten woningverbeteringen voor € 148.000.

<b>3.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	382	287

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

<b>3.1.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Uitgaven voor energie, tuinonderhoud en schoonmaak	382	287

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

<b>3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	936	728

<b>3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	642	609
Planmatig onderhoud	3.859	2.656
Ontvangen subsidie *)	0	-166
Toegerekende organisatiekosten	907	386
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	5.408	3.485

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

<b>3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Verhuurderheffing	0	1.319
Belastingen en lokale heffingen exploitatie bezit	777	736
Verzekeringen exploitatie bezit	54	48
Overige directe exploitatiekosten	30	18
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	861	2.121

De verhuurderheffing is met ingang van boekjaar 2023 vervallen.

### 3.2 Verkoop vastgoedportefeuille

<b>3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
3.2.1 Opbrengst verkoop teruggekochte VOV woning	0	1.052
3.2.1 Kostprijs aankoop VOV woning	0	-752
3.2.1 Winst uit verkoop teruggekochte VOV woning	0	300
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	300

Er zijn in 2023 (en 2022) geen woningen verkocht uit DAEB vastgoed in exploitatie en eveneens niet uit niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

### 3.3 Waardeverandering vastgoedportefeuille

<b>3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	-36	-63
Dotatie aan voorziening onrendabele investering (nieuwbouwproject)	-2.458	-15
	-2.494	-78

<b>3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-8.878	-9.202
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	898	-1.255
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.979	-10.457

<b>3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	54	31
Waardeverandering terugkoopverplichtingen vastgoed VOV	-54	-31
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	0	0

### 3.4 Overige activiteiten

<b>3.4.1 Opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Dienstverlening aan derden	3	3
Vergoeding serviceabbonementen (inzake klein onderhoud)	91	90
Contributies leden	17	18
Vergoedingen zonnepanelen	3	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	114	111

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



<b>3.4.2 Kosten overige activiteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten uit hoofde van serviceabbonementen	92	97
Toegerekende organisatiekosten	9	6
Totaal kosten overige activiteiten	101	103

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
a. Lonen en salarissen	1.305	806
b. Sociale lasten	183	161
c. Pensioenlasten	116	108
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.605	1.075

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Fte	Fte
Exploitatie vastgoedportefeuille	9,9	7,7
Nieuwbouw	0,2	0,4
Overige activiteiten	0,0	0,0
Leefbaarheid	0,9	1,3
Overhead/algemeen	2,7	3,1
Totaal	13,7	12,4

#### 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 pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst).
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag 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 afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. 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/premiekortning.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8 % (ultimo 2022: 129,0 %). De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 131,5 % (ultimo 2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van 104,2 % die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1 %. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

### 3.6 Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	11	6
Obligoheffing	58	21
Personeelskosten	390	303
Bestuurs- en toezichtkosten	74	60
Huisvestingskosten	11	11
Algemene kosten	252	195
Totaal overige organisatiekosten	796	597

### 3.7 Leefbaarheid

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten leefbaarheid	69	30
Toegerekende organisatiekosten	161	151
	230	180

### 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:

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Jaarrekeningcontrole en overige assurance betreffend boekjaar	105	77
Jaarrekeningcontrole en overige assurance vorig boekjaar	23	13
Totaal	128	90

### 3.8 Financiële baten en lasten

3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Rente op rekening-courant banken	89	17

3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Rente leningen overheid	7	7
Rente leningen kredietinstellingen	825	835
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	831	842

### 3.9 Belastingen

#### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellings-overeenkomst 2).

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Onder andere kan het gaan om het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Brederode Wonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2020 definitief geregeld (conform de aangifte).

<b>3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsvoering</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Mutatie belastinglatenties	-31	-291
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-483	-649
Acute vennootschapsbelasting voorgaande Jaren	4	218
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsvoering	-510	-721

De belastbare winst over 2023 bedraagt € 1.923.400 Hierover is € 482.600 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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	-7.948	-6.791
<i>Correctie in verband met:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	7.979	10.457
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.458	15
Fiscaal lager verkoopresultaat	0	-73
Fiscale afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	61	48
Fiscaal hoger onderhoud	-221	-284
Fiscaal hogere kosten	-134	-55
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	-258	-185
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-18	-13
Gemengde kosten	5	5
Correctie loopbaanvoorziening	0	-1
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	-384
Overige kleine posten	0	-59
Belastbaar bedrag	1.923	2.679

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19 % over de eerste schijf van € 200.000 en over het meerdere boven € 200.000 is het tarief 25,8 %.

Over 2023 bedraagt het resultaat voor belastingen € 554.000 (2022: € -/ - 6.791.000) en de vennootschapsbelasting over 2023 is € 483.000 (2022: € 649.000).

Het effectieve belastingtarief over 2023, ofwel het belastingbedrag in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het resultaat voor belastingen, bedraagt 91,9 % (2022: 10,62 %).

## 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

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
Liquide middelen op 1 januari	1.212	715
Mutatie volgend uit:		
- operationele activiteiten	2.160	2.557
- (des)investeringsactiviteiten	-6.560	-429
- financieringsactiviteiten	3.056	-1.631
Mutatie kortgeld	145	0
Liquide middelen op 31 december	13	1.212

Alle aanwezige geldmiddelen zijn vrij beschikbaar.

## XI. OVERIGE TOELICHTINGEN

### Bezoldiging van bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen

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

#### Bestuurder

De beloning van de bestuurder omvat het salaris inclusief vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, het werkgeversdeel pensioen, het werkgeversdeel VPL en de fiscale bijtelling van een auto van de zaak minus de eigen bijdrage van de auto van de zaak. De heer J.W. Franken is het gehele jaar 2023 en 2022 bestuurder van Brederode Wonen geweest.

Vanwege de grootte van de corporatie (Brederode Wonen valt met 1.642 verhuureenheden in de categorie van 1.501 tot 2.500 woningen) en het aantal inwoners van de grootste gemeente (Velsen > 68.000 inwoners: in te delen in de categorie van 60.001 tot 100.000 inwoners) waarin minimaal 20% van de verhuureenheden in eigendom of beheer zijn, valt het bezoldigingsmaximum in categorie D. De hieraan verbonden maximale WNT-bezoldiging bedraagt op jaarbasis € 140.000 (over 2022 bedroeg het maximum € 136.000).

Hieronder volgt de weergave van het salaris en de secundaire arbeidsvoorwaarden over 2023 in relatie tot de bezoldigingsmaxima van de WNT.

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

	2023	2022
Naam	J.W. Franken	J.W. Franken
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
	€	€
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.628	89.604
Beloningen betaalbaar op termijn	14.905	13.963
Subtotaal bezoldiging	111.533	103.567
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	140.000	136.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
<b>Bezoldiging</b>	111.533	103.567
Overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

Uit voorgaande opstelling blijkt dat in 2023 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 € 39.200 (2022: € 38.080) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

		2023			2022	
		Periode	Beloning	WNT-max	Periode	beloning
			€	€		€
Voorzitter	F.W. Mulder	1/1 - 31/12	16.800		1/1 - 31/12	16.320
Lid	M.A.C. Kwaak	1/1 - 31/12	11.200		1/1 - 31/12	10.880
Lid	M. van Rijn – van Zanten	1/1 - 31/12	11.200		1/1 - 31/12	10.880
Totaal			39.200	72.800		38.080

Het maximale bezoldigingsbudget voor de gehele Raad van Commissarissen per 2023 volgens de bezoldigingsklasse sectorregeling en Adviesregeling 2023 voor klasse D is € 72.800. De totale beloningen over 2023 bedragen € 39.200 en blijven daarmee onder het maximale bezoldigingsbudget.

De Raad van Commissarissen van Brederode Wonen volgt het advies van de beroepsregel van Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) om voor leden over 2023 een maximum toegestane vergoeding per jaar van € 11.200,- toe te passen en maximaal € 16.800,- per jaar voor de voorzitter.

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

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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 2023 beïnvloeden. Wel heeft er een mutatie plaatsgevonden in de samenstelling van de Raad van Commissarissen. Mevrouw Kwaak heeft de Raad per 1 maart 2024 verlaten. Per 1 april 2024 is haar rol overgenomen door de heer Pannebakker.

## 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 2023 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.952	531
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	379	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-379	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-909	-26
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.288	-119
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-822	-39
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.933</b>	<b>346</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.494	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.878	898
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-11.371</b>	<b>898</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	111	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-98	-3
<b>Overige activiteiten</b>	<b>13</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-773</b>	<b>-22</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-230</b>	<b>0</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	89	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-831	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-742</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-9.171</b>	<b>1.223</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-440	-70
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-9.610</b>	<b>1.153</b>

## Winst- en verliesrekening over 2023 DAEB

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	10.952	10.856
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	379	284
3.1.3 Lasten servicecontracten	-379	-284
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-909	-708
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.288	-3.393
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-822	-2.091
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.933</b>	<b>4.664</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	300
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>0</b>	<b>300</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.494	-78
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.878	-9.202
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-11.371</b>	<b>-9.280</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	111	108
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-98	-100
<b>Overige activiteiten</b>	<b>13</b>	<b>8</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-773</b>	<b>-580</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-230</b>	<b>-180</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	89	17
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-831	-842
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-742</b>	<b>-824</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-9.171</b>	<b>-5.892</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-440	-668
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-9.610</b>	<b>-6.560</b>

## Winst- en verliesrekening over 2023 niet-DAEB

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	531	515
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	3	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-3	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-26	-21
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-119	-92
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-39	-29
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>346</b>	<b>373</b>
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	898	-1.255
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>898</b>	<b>-1.255</b>
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	3	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-3	-3
<b>Overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-22</b>	<b>-17</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>1.223</b>	<b>-899</b>
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-70	-53
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>1.153</b>	<b>-953</b>

## Kasstroomoverzicht over 2023 DAEB/niet-DAEB

	DAEB € 1.000	niet-DAEB € 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.924	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	469
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	27	0
Huren overige niet wooneenheden DAEB	44	0
Huren overige niet wooneenheden niet-DAEB	0	58
Vergoedingen	447	3
Overige bedrijfsontvangsten	1	0
Renteontvangsten	72	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.514</i>	<i>530</i>
Lonen en salarissen	1.179	34
Sociale lasten	180	5
Pensioenlasten	161	5
Onderhoudsuitgaven	4.095	73
Overige bedrijfsuitgaven	2.169	132
Rente-uitgaven	785	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	57	2
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	72	0
Vennootschapsbelasting	804	131
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.503</i>	<i>381</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.011</b>	<b>150</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten wooneenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet wooneenheden DAEB	1.492	0
Woningverbetering, woon- en niet wooneenheden DAEB	4.838	17
Woningverbetering, woon- en niet wooneenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet wooneenheden DAEB	0	0
Aankoop wooneenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	213	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>6.543</i>	<i>17</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-6.543</b>	<b>-17</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	5.000	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	-1.944	0
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.056</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>-1.476</b>	<b>133</b>
<b>Wijziging kortgeld mutaties</b>	<b>-145</b>	<b>0</b>
<b>Totaal Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>-1.476</b>	<b>133</b>

## Kasstroomoverzicht over 2023 DAEB

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	10.924	10.881
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	0
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	27	26
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	44	42
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Vergoedingen	447	276
Overige bedrijfsontvangsten	1	0
Renteontvangsten	72	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.514</i>	<i>11.226</i>
Lonen en salarissen	1.179	819
Sociale lasten	180	159
Pensioenlasten	161	154
Onderhoudsuitgaven	4.095	3.288
Overige bedrijfsuitgaven	2.169	1.819
Rente-uitgaven	785	889
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	57	21
Verhuurderheffing	0	1.318
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	72	26
Vennootschapsbelasting	804	502
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.503</i>	<i>8.995</i>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.011</b>	<b>2.231</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	1.050
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>1.050</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.492	26
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	4.838	603
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	750
Investerings overig DAEB	213	97
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>6.543</i>	<i>1.477</i>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-6.543</b>	<b>-427</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	5.000	500
Aflossing geborgde leningen DAEB	-1.944	-2.131
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.056</b>	<b>-1.631</b>
<b>Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>-1.476</b>	<b>173</b>
<b>Wijziging kortgeld mutaties</b>	<b>-145</b>	<b>0</b>
<b>Totaal mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>-1.331</b>	<b>173</b>

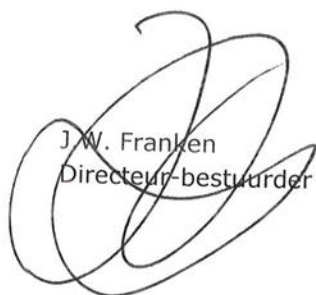
## Kasstroomoverzicht over 2023 niet-DAEB

	2023	2022
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	469	454
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	58	56
Vergoedingen	3	3
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>530</b>	<b>513</b>
Lonen en salarissen	34	24
Sociale lasten	5	5
Pensioenlasten	5	4
Onderhoudsuitgaven	73	83
Overige bedrijfsuitgaven	132	30
Rente-uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	2	1
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	131	40
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>381</b>	<b>187</b>
<b>Saldo kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>150</b>	<b>326</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	17	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	2
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	0	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>17</b>	<b>2</b>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-17</b>	<b>-2</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	0	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	0	0
<b>Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>133</b>	<b>324</b>
<b>Wijziging kortgeld mutaties</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal Mutatie liquide middelen in het boekjaar</b>	<b>133</b>	<b>324</b>

## XIV. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

### **Bestuur**

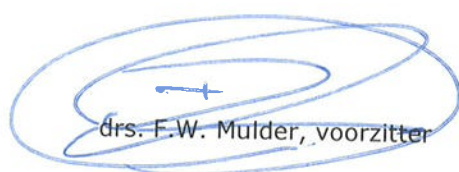
De jaarrekening van Brederode Wonen is vastgesteld door het bestuur op 17 juni 2024



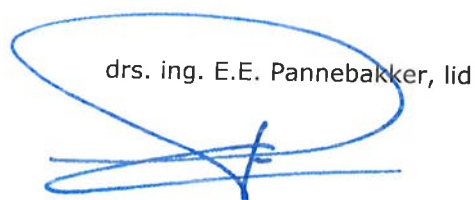
J.W. Franken  
Directeur-bestuurder

### **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 17 juni 2024

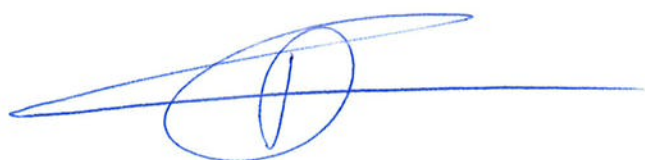


drs. F.W. Mulder, voorzitter



drs. ing. E.E. Pannebakker, lid

mr. M. van Rijn - van Zanten, lid



## **XV. OVERIGE GEGEVENS**

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

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

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

De controleverklaring over 2023 van de onafhankelijke accountant is op de hierna volgende pagina's opgenomen.







Ernst & Young Accountants LLP  
Cross Towers, Antonio Vivaldistraat 150  
1083 HP Amsterdam, Netherlands  
Postbus 7883  
1008 AB Amsterdam, Netherlands

Tel: +31 88 407 10 00  
Fax: +31 88 407 10 05  
ey.com

## VERTROUWELIJK

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder van  
Brederode Wonen  
T.a.v. de heer J.W. Franken  
Bos en Duinlaan 2a  
2061 VP BLOEMENDAAL

Amsterdam, 17 juni 2024

BSS0004134/JvE/ipr

Geachte heer Franken,

Hierbij ontvangt u een gewaarmerkt exemplaar van het jaarverslag, inclusief de jaarrekening, van Brederode Wonen voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2023, voorzien van onze controleverklaring d.d. 17 juni 2024.

Wij machtigen u, onder de condities genoemd in bijgaand informatieblad Openbaarmaking van controleverklaringen, onze in de bijlage opgenomen controleverklaring op te nemen en openbaar te maken in de sectie Overige gegevens van het jaarverslag voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2023, dat overeenkomt met het bijgevoegde gewaarmerkte exemplaar, mits de raad van commissarissen de gecontroleerde jaarrekening ongewijzigd vaststelt.

De te deponeren jaarstukken waaronder de gecontroleerde jaarrekening dienen binnen een maand na 17 juni 2024 te worden gedeponereerd bij het handelsregister. Openbaarmaking van de controleverklaring is slechts toegestaan samen met het jaarverslag.

De toegelaten instelling doet het jaarverslag jaarlijks voor 1 juli toekomen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente(n) waar zij haar woonplaats heeft en/of waar zij feitelijk werkzaam is, aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, ILT-Aw en aan huurdersorganisaties en bewonerscommissies zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 2 van die wet.

Onze controleverklaring is voorzien van de naam van onze accountantspraktijk en de naam van de accountant, echter zonder handtekening. Wij verzoeken u onze controleverklaring zonder handtekening op te nemen in het te deponeren en openbaar te maken jaarverslag. Wij sluiten één exemplaar bij van onze controleverklaring voorzien van een handtekening. Dit exemplaar is ten behoeve van uw archief. Het deponeren of publiceren van het door ons voor identificatiedoeleinden gewaarmerkte jaarverslag is niet toegestaan.

Uiterlijk acht dagen na vaststelling van de jaarrekening door de raad van commissarissen, maar in elk geval vóór 31 december 2024 moet het te deponeren jaarverslag bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel zijn gedeponerd. Wij willen u erop wijzen dat (tijdige) deponering van het jaarverslag waaronder de door de accountant gecontroleerde jaarrekening wettelijk verplicht is en dat het niet deponeren bij wet strafbaar is gesteld. In bepaalde gevallen kan het niet deponeren zelfs leiden tot persoonlijke aansprakelijkheid van de directeur-bestuurder en de commissarissen.

Overigens wijzen wij erop dat, indien tot de vaststelling door de raad van commissarissen omstandigheden blijken die aanpassing van de jaarrekening noodzakelijk maken, een dergelijke aanpassing nog vóór de vaststelling door de raad van commissarissen moet worden gemaakt op grond van het bepaalde in artikel 2:362 lid 6 BW en artikel 2:380a BW. Uiteraard vervalt in die situatie onze bovengenoemde machtiging.

De directeur-bestuurder en de raad van commissarissen ondertekenen één exemplaar van de jaarrekening. Wanneer een handtekening ontbreekt, staat de reden daarvoor in het te deponeren jaarverslag. Om fraude met handtekeningen te vermijden, ontraden wij het deponeren van een ondertekend jaarverslag. Het te deponeren jaarverslag vermeldt verder de datum waarop de raad van commissarissen de jaarrekening heeft vastgesteld.

Indien u dit jaarverslag waaronder de door de accountant gecontroleerde jaarrekening opneemt op internet, dient u te waarborgen dat het jaarverslag goed is afgescheiden van andere informatie. Afscheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door het jaarverslag in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer het jaarverslag verlaat ("U verlaat het beveiligde jaarverslag, waaronder de door de accountant gecontroleerde jaarrekening").

Tot het geven van nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,  
Ernst & Young Accountants LLP



Digitally signed by Yvonne Maria Jansen  
DN: cn=Yvonne Maria Jansen,  
c=NL, o=Yvonne Maria Jansen,  
email=yvonne.jansen@nl.ey.com  
Date: 2024.06.17 19:26:55 +02'00'

Y.M. Jansen RA

Bijlagen: controleverklaring zonder handtekening ten behoeve van opname in de overige gegevens van het jaarverslag  
controleverklaring voorzien van de handtekening ten behoeve van uw archief  
gewaarmerkt exemplaar van het jaarverslag voor identificatiedoeleinden  
informatieblad Openbaarmaking van controleverklaringen

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Brederode Wonen

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van Brederode Wonen te Bloemendaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Brederode Wonen per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2023;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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

#### **Onze verantwoordelijkheid**

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

#### **Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's**

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Brederode Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 13.2 Identificatie van risico's van het jaarverslag, waarin de directeur-bestuurder zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

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

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle instellingen aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in Oordelen en schattingen in de jaarrekening, waaronder de bepaling van de markt- en beleidswaarde. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Bij het identificeren en inschatten van risico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving gaan wij ervan uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van de toegelaten instelling. Wij hebben gecontroleerd of de beleidswaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Verder hebben wij op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde geëvalueerd, onder meer in relatie tot de meerjarenbegroting.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

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

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

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

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

#### **Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling**

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

Wij hebben de specifieke beoordeling met de directeur-bestuurder besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van de directeur-bestuurder op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie  
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekeningonderdeel Grondslagen voor de balans. Hierin staat beschreven dat Brederode Wonen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) toepast voor reguliere wooneenheden. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkelingen gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2023. Daarnaast is vermeld dat deze marktwaarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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**

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder "Doel" in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

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

**Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.



Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

#### Communicatie

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

Amsterdam, 17 juni 2024

Ernst & Young Accountants LLP



Digitally signed by Yvonne Maria  
Jansen  
DN: cn=Yvonne Maria Jansen,  
c=NL, o=Yvonne Maria Jansen,  
email=yvonne.jansen@nl.ey.com  
Date: 2024.06.17 10:27:16 +02'00'

Y.M. Jansen RA

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Brederode Wonen

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van Brederode Wonen te Bloemendaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Brederode Wonen per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2023;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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

#### **Onze verantwoordelijkheid**

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

#### **Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's**

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Brederode Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 13.2 Identificatie van risico's van het jaarverslag, waarin de directeur-bestuurder zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

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

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle instellingen aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in Oordelen en schattingen in de jaarrekening, waaronder de bepaling van de markt- en beleidswaarde. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Bij het identificeren en inschatten van risico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving gaan wij ervan uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van de toegelaten instelling. Wij hebben gecontroleerd of de beleidswaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Verder hebben wij op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde geëvalueerd, onder meer in relatie tot de meerjarenbegroting.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

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

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

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

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

#### **Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling**

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

Wij hebben de specifieke beoordeling met de directeur-bestuurder besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van de directeur-bestuurder op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie  
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekeningonderdeel Grondslagen voor de balans. Hierin staat beschreven dat Brederode Wonen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) toepast voor reguliere wooneenheden. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkelingen gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2023. Daarnaast is vermeld dat deze marktwaarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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**

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder "Doel" in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

#### Communicatie

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

Amsterdam, 17 juni 2024

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. Y.M. Jansen RA

### 1. Conditie

De machtiging om de controleverklaring openbaar te maken wordt gegeven onder de volgende condities:

- 1. Indien na het verlenen van deze machtiging feiten en omstandigheden bekend worden die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept, is nader overleg met de accountant noodzakelijk.
- 2. De machtiging heeft betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het ten behoeve van de algemene vergadering uit te brengen verslag, waarin ook de opgemaakte jaarrekening wordt opgenomen.
- 3. De machtiging heeft ook betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het bij het handelsregister te deponeren verslag, mits de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt.
- 4. De voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening waarin op grond van artikel 2:397 BW vereenvoudigingen zijn aangebracht, dient te zijn ontleend aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening. Een concept van deze voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening dient aan ons ter inzage te worden gegeven.
- 5. De controleverklaring kan ook worden toegevoegd indien de jaarrekening op elektronische wijze, bijvoorbeeld op internet, wordt openbaar gemaakt. Deze jaarrekening dient de volledige jaarrekening te zijn en deze dient goed te zijn afgescheiden van andere gelijktijdig elektronisch openbaar gemaakte informatie.
- 6. Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is voor het opnemen van de controleverklaring daarbij opnieuw toestemming van de accountant nodig.

### 2. Toelichting op de condities

#### 2.1 Raad van commissarissen en raad van bestuur

De accountant zendt zijn controleverklaring doorgaans aan de raad van commissarissen en de raad van bestuur. Dit is in overeenstemming met Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) dat in artikel 393 onder meer zegt: "De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring". "De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de raad van commissarissen en aan het bestuur."

#### 2.2 Algemene vergadering

Openbaarmaking van de controleverklaring is slechts toegestaan na uitdrukkelijke toestemming van de accountant. In dit kader wordt onder openbaarmaking verstaan het beschikbaar stellen voor het publiek, dan wel aan een zodanige kring van personen dat deze met het publiek gelijk is te stellen. Verspreiding onder aandeelhouders c.q. leden valt ook onder dit begrip openbaar maken, zodat voor het opnemen van de controleverklaring in het verslag dat aan de algemene vergadering wordt uitgebracht machtiging van de accountant nodig is.

#### 2.3 Controleverklaring plus verantwoording

De machtiging heeft betrekking op publicatie in het verslag waarin tevens is opgenomen de jaarrekening waarop de controleverklaring betrekking heeft. Deze conditie stoeit op de beroepsregels die zeggen dat het de accountant verboden is toestemming te geven tot openbaarmaking van zijn verklaring anders dan tezamen met de verantwoording waarop die verklaring betrekking heeft. De accountant zal ook altijd de overige inhoud van het verslag willen zien, omdat het hem niet toegestaan is toestemming tot openbaarmaking van zijn verklaring te verlenen indien door de inhoud van de gezamenlijk openbaar gemaakte stukken een onjuiste indruk omtrent de betekenis van de jaarrekening wordt gewekt.

#### 2.4 Gebeurtenissen tussen datum controleverklaring en algemene vergadering

Aandacht dient geschonken te worden aan het feit dat zich tussen de datum van de controleverklaring en de datum van de algemene vergadering waarin omtrent de vaststelling van de jaarrekening wordt beslist, feiten of omstandigheden kunnen voordoen die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept. De accountant dient namelijk op grond van COS 560 controlewerkzaamheden te verrichten die er op gericht zijn toereikende controle-informatie te verkrijgen dat alle gebeurtenissen voor de datum van de controleverklaring die aanpassing van of vermelding in de jaarrekening vereisen, zijn signaleerd.

Indien de accountant gebeurtenissen ter kennis komen, die van materiële betekenis kunnen zijn voor de jaarrekening, dient de accountant te overwegen of die gebeurtenissen juist zijn verwerkt en toereikend zijn vermeld in de toelichting bij de jaarrekening. Als de accountant tussen de datum van de controleverklaring en de datum dat de jaarrekening openbaar wordt gemaakt, kennis neemt van een feit dat de jaarrekening materieel zou kunnen beïnvloeden, dient de accountant te beoordelen of de jaarrekening moet worden gewijzigd, de kwestie te bespreken met de leiding en te handelen zoals op grond van de omstandigheden noodzakelijk is.

#### 2.5 Handelsregister

De jaarrekening wordt (bij onder titel 9 BW2 vallende rechtspersonen samen met het jaarverslag en de overige gegevens) overgelegd aan de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist over de vaststelling van de jaarrekening. Pas na de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is sprake van een vennootschappelijke jaarrekening. Deze jaarrekening zal in de regel in ongewijzigde vorm worden vastgesteld. Aan de vennootschappelijke jaarrekening moet als onderdeel van de overige gegevens de controleverklaring worden toegevoegd. De tekst hiervan is normaal gesproken identiek aan de eerder afgelegde controleverklaring. Het is de vennootschappelijke jaarrekening die samen met het jaarverslag en de overige gegevens bij het handelsregister wordt openbaar gemaakt. Onder de overige gegevens behoort dan te zijn opgenomen de controleverklaring die behoort bij de volledige jaarrekening. Indien de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt, kan de controleverklaring worden toegevoegd aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening en bij tijdige deponering van het verslag ten kantore van het handelsregister als onderdeel van dit verslag worden openbaar gemaakt.

#### 2.6 Openbaarmaking op andere wijze

De jaarrekening kan ook worden openbaar gemaakt op andere wijze dan door deponering bij het handelsregister. De controleverklaring kan ook dan worden toegevoegd, mits het gaat om openbaarmaking van de volledige jaarrekening. Indien een deel van een jaarrekening dan wel een verkorte jaarrekening openbaar wordt gemaakt, is het niet toegestaan dat daarbij enerlei door de accountant gegeven mededeling wordt openbaar gemaakt, tenzij:

- a. hij tot het oordeel is gekomen dat in de gegeven omstandigheden het desbetreffende stuk toereikend is; of
- b. op grond van wettelijke voorschriften met openbaarmaking van het desbetreffende stuk kan worden volstaan.

Indien niet de volledige jaarrekening wordt openbaar gemaakt, is nader overleg met de accountant noodzakelijk. Bij het opnemen van de jaarrekening en de controleverklaring op internet dient gewaarborgd te worden dat de jaarrekening goed is afgescheiden van andere informatie op de internetsite. De scheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarrekening in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarrekening verlaat.

#### 2.7 Opnemen in een ander stuk

Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is sprake van een nieuwe openbaarmaking en is opnieuw toestemming van de accountant nodig. Een voorbeeld van deze situatie is de publicatie van een emissieprospectus met daarin opgenomen de jaarrekening, nadat dezelfde jaarrekening tezamen met de andere jaarstukken is gedeponeerd bij het handelsregister. Voor elke nieuwe openbaarmaking is dus opnieuw toestemming van de accountant nodig.

#### 2.8 Gebeurtenissen na de algemene vergadering

Indien na de vaststelling van de jaarrekening feiten en omstandigheden bekend zijn geworden waardoor de jaarrekening niet langer het wettelijk vereiste inzicht geeft, moet niettemin de bij de vastgestelde jaarrekening afgegeven controleverklaring worden gehandhaafd, evenals de bij het handelsregister neergelegde controleverklaring. In dat geval dient de rechtspersoon over deze feiten en omstandigheden een mededeling bij het handelsregister te deponeren, voorzien van een controleverklaring. Ook in deze situatie is nader overleg met de accountant noodzakelijk.