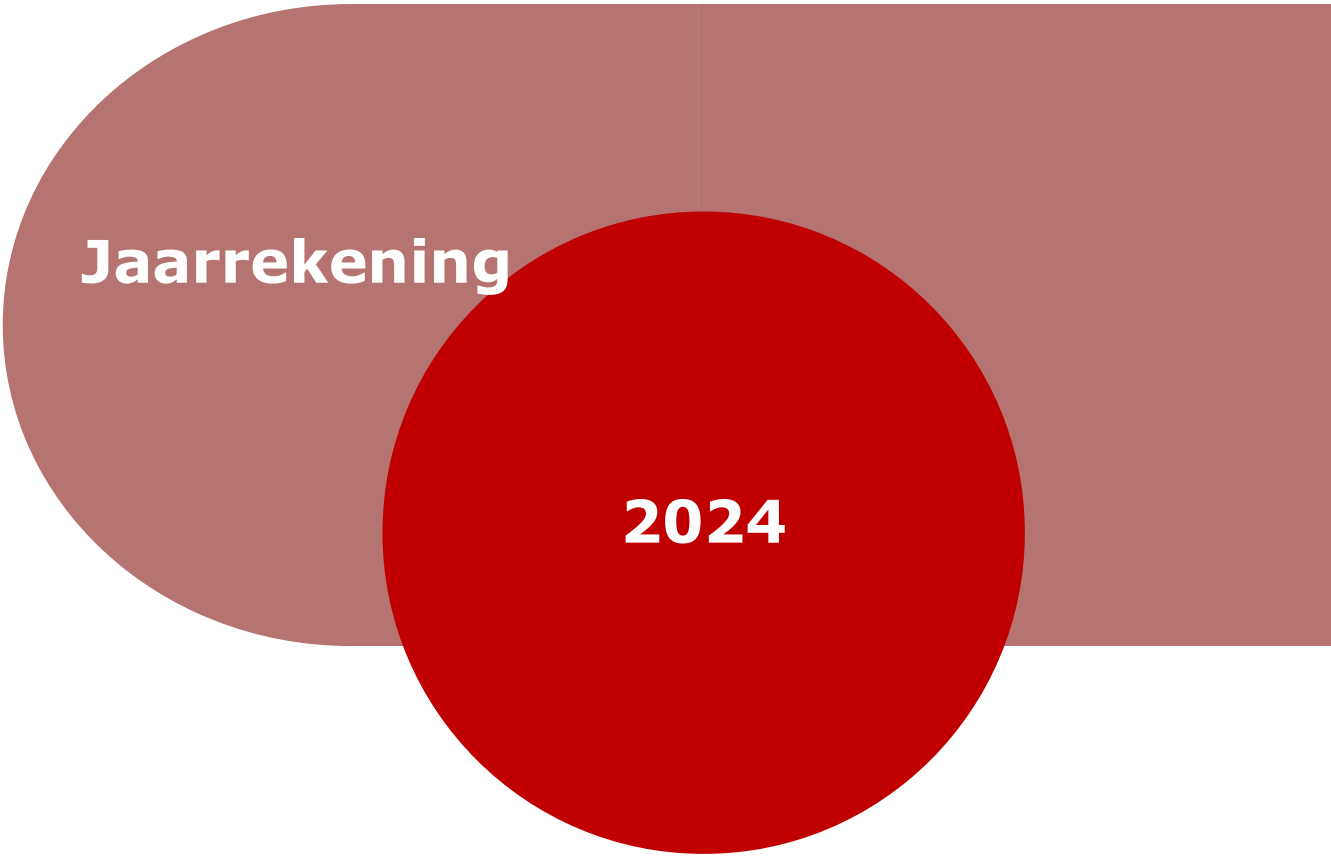




Jaarrekening

2024

INHOUD

I.	Balans per 31 december 2024	91
II.	Winst- en verliesrekening over 2024	93
III.	Kasstroomoverzicht 2024	94
IV.	Algemene grondslagen	95
V.	Grondslagen voor de balans	97
VI.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	106
VII.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	110
VIII.	Toelichting op de balans	111
IX.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	129
X.	Toelichting op het kasstroomoverzicht	136
XI.	Overige toelichtingen	137
XII.	Gebeurtenissen na balansdatum	139
XIII.	Afzonderlijke overzichten	140
XIV.	Ondertekening jaarrekening	147
XV.	Overige gegevens	148

I. BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
	€ 1.000	€ 1.000
VASTE ACTIVA		
1.1 Vastgoedbeleggingen		
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	356.774	327.090
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.368	15.115
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.260	8.063
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.930	0
	382.332	350.267
1.2 Materiële vaste activa		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	742	678
1.3 Financiële vaste activa		
1.3.1 Latente belastingvordering	7	
1.3.2 Overige vorderingen	61	61
	68	61
1.4 Voorraad Woningen		
1.3.1 Overige vorderingen	930	0
Totaal Vaste Activa	384.065	351.006
VLOTTENDE ACTIVA		
1.5 Vorderingen		
1.5.1 Huurdebiteuren	34	32
1.5.2 Overige vorderingen	1.019	343
1.5.3 Overlopende activa	12	11
	1.065	386
1.6 Liquide middelen	3.533	13
Totaal Vlottende Activa	4.598	399
Balanstotaal	388.670	351.405

Sub telling mz 384.072

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
	€ 1.000	€ 1.000
2.1 EIGEN VERMOGEN		
2.1.1 Overige reserves	29.641	26.544
2.1.2 Herwaarderingsreserve	290.308	267.546
	319.949	294.090
2.2 VOORZIENINGEN		
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	57	67
2.2.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0	969
2.2.3 Overige voorzieningen	43	0
	101	1.036
2.3 LANGLOPENDE SCHULDEN		
2.3.1 Leningen overheid	30	33
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	56.414	43.505
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.259	8.063
2.3.4 Overige schulden	779	717
	65.483	52.317
2.4 KORTLOPENDE SCHULDEN		
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.757	1.945
2.4.2 Schulden aan leveranciers	372	1.094
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	126	260
2.4.4 Overige schulden	139	183
2.4.5 Overlopende passiva	744	480
	3.137	3.962
Balanstotaal	388.670	351.405

II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	11.728	11.483
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	331	382
3.1.3 Lasten servicecontracten	-331	-382
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-923	-936
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.784	-5.408
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-920	-861
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.100	4.279
3.2.1 Verkoopwinst van vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	327	-2.494
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.529	-7.979
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.856	-10.473
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	129	114
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-110	-101
Overige activiteiten	19	14
Overige organisatiekosten	-1.093	-796
Leefbaarheid	-201	-230
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	132	89
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.159	-832
Saldo financiële baten en lasten	-1.027	-742
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	25.653	-7.948
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	206	-510
RESULTAAT NA BELASTINGEN	25.859	-8.458

III. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	11.097	10.924
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	496	469
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	27
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	45	44
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	61	58
Vergoedingen	389	450
Overige bedrijfsontvangsten	0	1
Renteontvangsten	106	72
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>12.218</i>	<i>12.044</i>
Lonen en salarissen	1.625	1.213
Sociale lasten	232	186
Pensioenlasten	175	166
Onderhoudsuitgaven	4.655	4.167
Overige bedrijfsuitgaven	2.411	2.301
Rente-uitgaven	905	785
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	13	58
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	27	72
Vennootschapsbelasting	473	935
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.516</i>	<i>9.884</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.703	2.160
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.485	1.492
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.797	4.838
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	10	17
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.390	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	217	213
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.900</i>	<i>6.560</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-10.900	-6.560
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	14.663	5.000
Aflossing geborgde leningen DAEB	-1.800	-1.944
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.863	3.056
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	3.665	-1.343
Wijziging kortgeld-mutaties	0	145
Liquide middelen per 1 januari	13	1.212
Liquide middelen per 31 december	3.679	13

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 27 mei 2025.

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

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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.

Presentatie

Voor de presentatie van het boekjaar 2024 wordt de indeling van de winst- en verliesrekening toegepast conform de actuele handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024.

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 1.1.3)

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Waar tot en met het boekjaar 2023 de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden om het jaar werden getaxeerd, wordt vanaf boekjaar 2024 deze gewaardeerd door de waardemutatie gelijk te maken aan de mutatie van de WOZ-waarde. Taxaties vinden dus niet meer plaats.

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

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

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leeg-waarde 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, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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 beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheid wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Vanaf boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van woningen van woningcorporaties niet meer gebaseerd op de marktwaarde. In plaats daarvan wordt de waarde bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten, met gebruik van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Brederode Wonen. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- 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' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Brederode Wonen zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Materiële vaste activa (Ref 1.2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 1.2)

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 (Ref 1.3.1)

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 1.3.2)

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

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 terugkoop-recht 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".

Vorraden (Ref 1.4)

Dit betreft Vastgoed bestemd voor verkoop en staan gewaardeerd tegen marktwaarde.

Vorderingen (Ref 1.5)

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

Huurdebiteuren (Ref 1.5.1)

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

Liquide middelen (Ref 1.6)

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.

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 met uitzondering van twee medewerkers die in 2025 met pensioen gaan.

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 huurderiving 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 deriving 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 betrek-king 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

	2024	2023
1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	€ 1.000 356.774	€ 1.000 327.090
1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.368	15.115
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.260	8.063
1.1.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.930	0
Totaal vastgoedbeleggingen	382.332	350.267

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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	€ 1.000 327.090	€ 1.000 331.129	€ 1.000 15.115	€ 1.000 14.200	€ 1.000 8.063	€ 1.000 8.116
Stelselwijziging (cumulatief)	0	0	0	0	0	0
Herrekende boekwaarde	327.090	331.129	15.115	14.200	8.063	8.116
<i>Mutaties:</i>						
Investerings	8.349	4.838	12	17	0	0
Aanpassingen marktwaarde	22.265	-8.878	240	898	197	-54
Verkoop uit VOV	0	0	0	0	0	0
Vastgoed bestemd voor verkoop (voorraad woningen)	-930	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	29.684	-4.040	253	915	197	-54
Boekwaarde 31 december	356.774	327.090	15.368	15.115	8.260	8.063
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	269.966	247.664	12.792	12.551	7.527	7.330

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 2024' welke is gepubliceerd door het Ministerie van BZK op 15 maart 2025. 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 woonegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Er zijn geen contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoed bestemd voor exploitatie van toepassing.

De marktwaarde ultimo 2024 bedraagt: € 373.071.853 (2023: € 342.204.762).

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

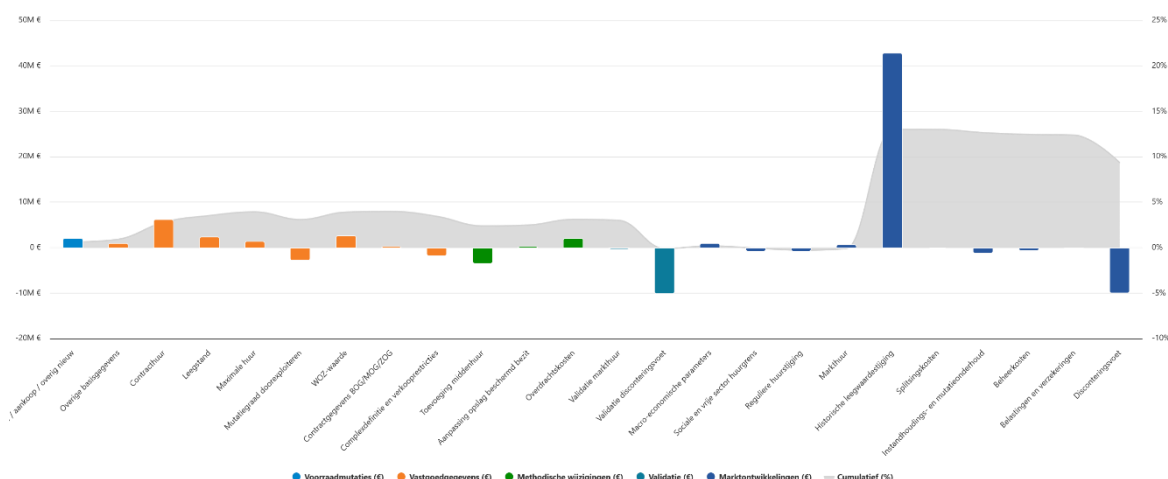
Inflatiereeksen		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		Basisjaar - 1	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Prijsinflatie		3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		XX	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		XX	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Woonegelegenheden		5,80%	9,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Parkeergelegenheden		3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Woonegelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	XX	1138,46	1138,46	1138,46	1138,46	1138,46	1138,46	1138,46
	Instandhoudingsonderhoud MGW	XX	983,17	983,17	983,17	983,17	983,17	983,17	983,17
	Instandhoudingsonderhoud Studenteneenheid	XX	466,58	466,58	466,58	466,58	466,58	466,58	466,58
	Beheerkosten EGW	XX	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
	Beheerkosten MGW	XX	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	XX	0,0773%	0,0773%	0,0773%	0,0773%	0,0773%	0,0773%	0,0773%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	XX	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Reguliere huurontwikkeling grondslag	XX	XX	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
	Reguliere huurontwikkeling opslag	XX	XX	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	Huurderving	XX	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexpluiten	XX	5,37%	5,37%	5,37%	5,37%	5,37%	5,37%	5,37%
	Mutatiekans uitponden	XX	5,47%	5,47%	5,47%	5,47%	5,47%	5,47%	5,47%
	Juridische splitsingskosten	XX	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	Technische splitsingskosten	XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	XX	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	XX	0	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	XX	3	3	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	XX	3	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	XX	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	XX	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet EGW	XX	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%
	Disconteringsvoet MGW	XX	7,09%	7,09%	7,09%	7,09%	7,09%	7,09%	7,09%
	Disconteringsvoet Studenteneenheid	XX	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%

Maatschappelijk	Instandhoudingsonderhoud m2	XX	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
	Mutatie onderhoud m2	XX	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
	Achterstallig onderhoud	XX	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	XX	6	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	XX	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	XX	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	XX	0,3930%	0,3930%	0,3930%	0,3930%	0,3930%	0,3930%	0,3930%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	XX	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	XX	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet	XX	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%

Parkeren	Instandhoudingsonderhoud Garagebox	XX	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82
	Beheerskosten Garagebox	XX	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
	Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	XX	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%
	Juridische splitsingskosten	XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Verkoopkosten	XX	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	Mutatieleegstand (in maanden)	XX	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	Overdrachtskosten	XX	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet Garagebox	XX	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%

De mutatie (+30.9 miljoen) van de marktwaarde (2024: 373,1 miljoen; 2023 342,2 miljoen) is grafisch als volgt weer te geven:



De belangrijkste effecten van de mutatie in de marktwaarde zijn:

Aanvangssituatie marktwaarde per 1 januari 2024:

€ 342,2 miljoen

- Mutatie vastgoedgegevens	
toename voorraad (overname 11 woningen van Woonzorg)	€ 2,1
stijging gemiddelde contractuur a.g.v.nieuw SVB	€ 6,4
leegstand	€ 2,2
maximale huur	€ 1,3
mutatiegraad doorexploiteren	€ -2,8
stijging WOZ-waarde	€ 2,1
overig diversen (w.o. verkooprestricties)	€ -0,6
	€ 10,7
- Methodische wijzigingen handboek en software	
Toevoeging middenhuur	€ -3,4
aanpassing opslag beschermd bezit	€ 0,3
overdrachtskosten	€ 2,1
	€ -1,0
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	
markthuur na validatie	€ -0,4
disconteringsvoet na validatie	€ -10,8
	€ -11,2
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	
macro-economische parameters	€ 0,9
sociale en vrije sectorhuurgrens	€ -0,8
reguliere huurstijging	€ -0,6
stijging markthuur	€ 0,6
historische leegwaardestijging	€ 44,6
instandhoudings- en mutatieonderhoud	€ -1,1
beheerkosten	€ -0,7
disconteringsvoet	€ -10,2
belastingen en verzekeringen	€ -0,3
	€ 32,4

Marktwaarde per 31 december 2024:

€ 373,1 miljoen

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

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

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

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde		x € 1.000		x € 1.000
		marktwaarde DAEB		marktwaarde niet-DAEB
		357.704		15.368
<i>Mutategraad</i>				
1% toename	▲	+12.239	▲	+118
1% afname		-5.657		-140

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.

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 173.450.170 (2023: € 122.380.683).

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 beleidswaarde worden hierna schematisch weergegeven:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand (cf ons SVB)	€ 736	€ 1.035
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.274	€ 3.132
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.056	€ 1.056
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	173	4
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Brederode Wonen is op 26 november 2024 goedgekeurd door de RvC. NB voor complex 259 (11 overgenomen woningen van Woonzorg te Vogelenzang is de streefhuur vastgesteld op € 697,07 (prijspeil 2024) omdat dit complex niet is opgenomen in het goedgekeurde SVB door de RvC.

Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven zijn de uitgaven om een verhuurbare eenheid, of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden overweegt Brederode Wonen vanaf 2026 conditiemetingen uit te laten voeren overeenkomstig NEN 2767. Brederode Wonen wil dan een periode actualisatie van de conditiemetingen toe passen van jaarlijks een derde van alle complexen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaren
Onderhoud aan installaties	Bij defecten
Dak vervanging	dakpannen minimaal 48 jaren, bitumen minimm 18 jaren
Voegwerk	24 jaren
Kozijnvervanging	minimaal 40 jaren
Keukens	18 jaren
Badkamers	25 jaren
Toiletten	25 jaren

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties, tuinonderhoud en overige bouwkosten (reinigen goten etc).

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4; n.v.t.)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op door het bestuur opgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2025-2034.

EFG-Label

Brederode Wonen heeft de maatregelen met betrekking tot de eenheden met E/F/G integraal opgenomen in de goedgekeurde meerjarenbegroting. Vanaf 2028 is er geen sprake meer van eenheden met dit label.

Achterstallig onderhoud

Brederode Wonen heeft geen woningen met achterstallig onderhoud.

Gebeurtenissen na balansdatum

Recent is in de voorjaarsnota 2025 een huurbevriezing aangekondigd voor 2025 en 2026. Deze huurbevriezing heeft grote impact op de toekomstige inkomende kasstromen. Brederode Wonen overweegt momenteel welke beleidsaanpassingen als gevolg hiervan moeten worden doorgevoerd.

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

De belangrijkste effecten van de mutatie in de beleidswaarde zijn (in miljoenen euro's):		
Aanvangssituatie marktwaarde per 1 januari 2024:		€ 122,4
- Mutatie vastgoedgegevens		
toename voorraad (overname 11 woningen van Woonzorg)	€ 2,2	
stijging gemiddelde contracthuur a.g.v.nieuw SVB	€ 8,4	
leegstand	€ 0,8	
energielabel	€ -1,4	
mutatiegraad doorexploiteren	€ -0,6	
stijging WOZ-waarde	€ -	
overig diversen (w.o. verkooprestricties)	€ 0,4	
		€ 9,8
- Methodische wijzigingen handboek en software		
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	€ -8,2	
Toevoeging middenhuur	€ 0,2	
Sociale disconteringsvoet	€ 41,0	
Verplichting EFG-labels	€ 1,5	
		€ 34,5
- Parameteraanpassingen		
Huurstijging beleidswaarde	€ -1,0	
Beleidshuurbeleid	€ -1,0	
Onderhoudskosten beleidswaarde	€ 3,4	
Beheerkosten beleidswaarde	€ -6,3	
		€ -4,9
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen		
macro-economische parameters	€ 7,0	
sociale en vrije sectorhuurgrens	€ 7,8	
reguliere huurstijging	€ -0,8	
stijging markthuur	€ -	
historische leegwaardestijging	€ -	
instandhoudings- en mutatieonderhoud	€ -	
beheerkosten	€ -	
disconteringsvoet	€ -2,4	
belastingen en verzekeringen	€ -	
		€ 11,6
Beleidswaarde per 31 december 2024:		<u>€ 173,4</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
		marktwaarde DAEB	marktwaarde niet-DAEB
		162.755	10.695
<i>Afname mutategraad</i>			
1% toename	▼	+1.788	-33
1% afname	▲	-743	+41
<i>Aanpassing streefhuur</i>			
streefhuur +25 euro	▼	+7.826	+193
streefhuur -25 euro	▲	-8.233	-193
<i>Aanpassing onderhoud</i>			
onderhoud +100 euro	▼	-6.296	-139
onderhoud -100 euro	▲	+6.296	+139
<i>Aanpassing beheerkosten</i>			
beheer -100 euro	▼	-6.296	-139
beheer +100 euro	▲	+6.296	+139

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
x € 1.000			
Marktwaarde verhuurde staat	357.704	15.368	373.072
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-94.740	-3.780	-98.520
Betaalbaarheid (huren)	-81.731	-2.449	-84.180
Kwaliteit (onderhoud)	-73.747	-756	-74.503
Beheer (beheerkosten)	1.313	352	1.665
Disconteringsvoet (aanpassing)	53.956	1.960	55.916
subtotaal	-194.949	-4.673	-199.622
Beleidswaarde	162.755	10.695	173.450

Verstrekke zekerheden

De financieringen zijn onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangegaan. Deze financieringen hebben per 31 december 2024 een restschuld van totaal € 58.201.000 (hierop rust een obligo, zie bij: Niet uit de balans blijken 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 01-01-2024 circa € 616 miljoen (*gemeente Bloemendaal € 406.702.000 en gemeente Velsen € 209.707.000*).

1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Betreft per einde 2024 in totaal 20 (eind 2023: 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 2024 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.

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	€ 1.000	€ 1.000
Investerings	0	0
Overboeking naar voorziening onrendabel	4.028	1.489
Boekwaarde 31 december	-2.097	-1.489
	1.930	0

1.2 Materiële vaste activa

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

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari:		
Aanschafwaarde	1.594	1.368
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-916	-820
Boekwaarde 1 januari	678	547
Mutaties:		
Investerings	201	226
Afschrijvingen	-137	-96
Totaal mutaties	64	130
Saldo 31 december:		
Aanschafwaarde	1.795	1.594
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.053	-916
Boekwaarde 31 december	742	678

De investeringen over 2024 ad € 201.000 bestaan uit inventarissen en automatisering.
Er wordt in 10 jaar afgechreven over € 76.000 en in 3 jaar afgeschreven over € 125.000.

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 € 658.000.

1.3 Financiële vaste activa	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
1.3.1 Latente belastingvordering	7	0
1.3.2 Overige vorderingen	61	61
Totaal financiële vaste activa	61	61

1.3.1 Latente belastingvordering	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	0	25
Mutaties in het boekjaar	7	-25
Boekwaarde 31 december	7	0

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

In 2024 is er een latente belastingvordering gevormd voor het verschil in de waardering van de voorziening van de loopbaanontwikkeling. Het fiscaal niet vormen van deze voorziening resulteert in een actieve latentie van contant € 7.000. De latentie heeft een looptijd van 5 jaar en de nomiale waarde bedraagt € 7.400.

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	
	2024	2023	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Niet-afrekbare rente	0	0	0	-25
Voorziening loopbaanontwikkeling	7	0	7	0
Subtotaal belastingvorderingen	7	0	7	-25

1.3.2 Overige vorderingen	2024	2023
	€ 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 Voorraden	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Vastgoed bestemd voor verkoop	930	0
	930	0

1.5 Vorderingen	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
1.5.1 Huurdebiteuren	34	32
1.5.2 Overige vorderingen	1.019	343
1.5.3 Overlopende activa	12	11
Totaal vorderingen	1.065	386

Overige vorderingen

De belangrijkste post betreft een vordering VPB ontstaan door een correctie (meer onderhoudskosten i.p.v. activering) in de voorlopige aanslag VPB 2023 waardoor een vordering op de belastingdienst ontstaat.

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2024	2023	2024	2023
1.5.1 Huurdebiteuren			€ 1.000	€ 1.000
Huidige huurders per periode:				
Minder dan 1 maand	31	37	14	16
1 maand tot < 2 maanden	12	3	7	3
2 maanden tot < 3 maanden	7	4	5	1
3 maanden tot < 4 maanden	7	5	3	3
4 maanden tot < 5 maanden	1	1	-	-
5 maanden tot < 6 maanden	2	-	4	-
6 maanden of langer	17	17	21	27
Subtotaal	77	67	55	50
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-21	-18
Totaal huurdebiteuren			34	32

Per 31 december 2024 bedraagt de huurachterstand € 54.918. Dit is 0,46 % van de bruto jaarhuur over 2024 (2023: € 50.280 resp. 0,43 %). Het aantal huurders met een betalingsachterstand per 31 december 2024 is 77 (2023: 67). Een verdeling naar tijdsduur is bovenstaand weergegeven.

1.5.2 Overige vorderingen	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vorderingen (ziekengeld uitkering en abonnementen)	57	43
Te vorderen van crediteuren (debetsaldi op crediteuren, met name energiebedrijven)	58	57
Vennootschapsbelasting	904	243
Totaal	1.019	343

1.5.3 Overlopende activa	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Overige vooruitbetaalde posten	12	11

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

1.6 Liquide middelen	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Direct opvraagbaar:</i>		
Kas	-	1
Rekening-courant en spaarrekeningen banken	3.533	12
Totaal liquide middelen	3.533	13

2.1 Eigen vermogen	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	294.090	302.547
Mutaties in het boekjaar	25.859	-8.458
Boekwaarde 31 december	319.949	294.090
<i>Specificatie boekwaarde 31 december:</i>		
2.1.1 Overige reserve	29.641	26.544
2.1.2 Herwaarderingsreserve	290.308	267.546
Totaal eigen vermogen	319.949	294.090

2.1.1 Overige reserve	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	26.544	26.895
Jaarresultaat	25.859	-8.458
Mutatie/realisatie uit Herwaarderingsreserve	-22.762	8.107
Boekwaarde 31 december Overige reserve	29.641	26.544

Bestemming van het resultaat 2024

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

2.1.2 Herwaarderingsreserve	DAEB in exploitatie	Niet-DAEB in exploitatie	Verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari 2023	256.616	11.653	7.384	275.653
Mutatie herwaardering/verkoop	-8.952	898	-54	-8.107
Boekwaarde 31 december 2023	247.664	12.551	7.330	267.546
Boekwaarde 1 januari 2024	247.664	12.551	7.330	267.546
Mutatie/realisatie door verkoop	0	0	0	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar	22.325	240	197	22.762
Boekwaarde 31 december 2024	269.990	12.792	7.527	290.308

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

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	57	67
2.2.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	969
2.2.3 Voorziening loopbaanontwikkeling	29	0
2.2.4 Voorziening vakantiedagen	15	0
Totaal voorzieningen	101	1.036

2.2.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	67	36
Mutaties in het boekjaar	-10	31
Boekwaarde 31 december	57	67

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

Deze volgende latente belastingverplichtingen worden tegen contante waarde opgenomen:

a. *Vastgoed in exploitatie*

De passieve latentie voor het waarderingsverschil tussen de commercieel verwerkte marktwaarde ad € 372.141.700 en de fiscale boekwaarde ad € 291.579.700 bedraagt € 80.562.000 à 25,8 % vennootschapsbelasting, ofwel, € 20.785.000. 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 € 82.822 leiden tot een passieve belastinglatentie van contant € 20.398.

c. *Afschrijvingen overige activa ten dienste van de exploitatie*

Op een aantal kantoorinvesteringen wordt fiscaal een lagere afschrijving toegepast voor totaal € 148.920, die leidt tot een passieve belastinglatentie van contant € 38.421.

De specificatie van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	-67	-61
Mutaties in het boekjaar	10	-6
Boekwaarde 31 december	-57	-67

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	
	2024	2023	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	-20	-30	10	0
Afschrijvingen op OG in exploitatie	-37	-37	0	-6
Totaal belastingverplichtingen	-57	-67	10	-6

De nominale waarde van de belastingverplichting ad € 57.268 bedraagt € 59.789. De gehanteerde netto-disconteringsvoet over 2024 bedraagt 1,86%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2024:

	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25,8 %
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
OG ten dienste van de exploitatie	83	0	-83	-21
Overige MVA ten dienste van de exploitatie	368	219	-149	-38
	503	159	-344	-60

2.2.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari	969	0
Dotatie	0	969
Onttrekking	-591	0
Vrijval	-378	0
Saldo 31 december	0	969

Betreft de voorziening voor het nieuwbouwproject Missiehuus in Driehuis.

2.2.3 Overige voorzieningen	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
<i>Voorziening loopbaanontwikkeling:</i>		
Saldo 1 januari	0	0
Dotatie	29	0
Onttrekkingen	0	0
Totaal voorziening loopbaanontwikkeling	29	0

2.2.3 Overige voorzieningen	2024	2023
<i>Voorziening vakantiedagen:</i>	€ 1.000	€ 1.000
Saldo 1 januari	0	0
Dotatie	15	0
Onttrekkingen	0	0
Totaal voorziening vakantiedagen	15	0

2.3 Langlopende schulden

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
2.3.1 Leningen overheid	30	33
2.3.2 Leningen kredietinstellingen	56.415	43.505
2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.259	8.063
2.3.4 Overige schulden	779	717
Totaal langlopende schulden	65.483	52.317

2.3.1/2 Overheid / kredietinstellingen	Stand per 31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Schulden/leningen overheid	33	3	29	16
Schulden/leningen kredietinstellingen	58.168	1.754	56.415	48.888
Totaal schulden/leningen	58.201	1.757	56.444	48.904

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	4	4
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.806	1.860	1.899	1.962
Totaal schulden/leningen	1.809	1.863	1.903	1.966

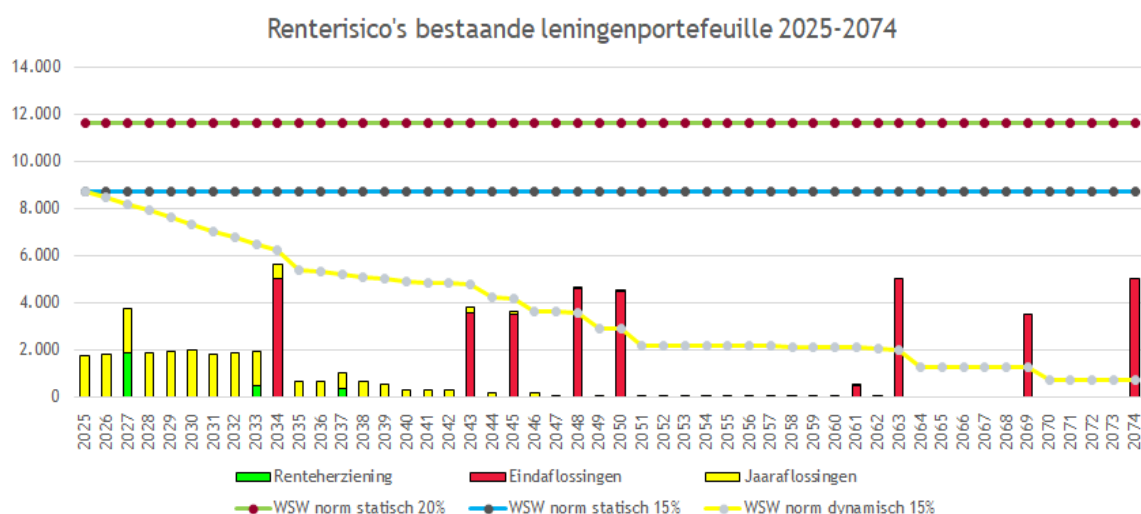
	2024				2023	
	Looptijd < 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	Rentevoet	Totaal	Rentevoet
	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	%	€ 1.000	%
Leningen overheid	17	16	33	3,01	36	3,01
Leningen kredietinstellingen	9.280	48.888	58.168	2,51	45.302	2,36
Totaal leningen inclusief aflossingsverplichtingen	9.297	48.904	58.201	2,51	45.338	2,36

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

De mutaties in 2024 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2024, totale schuld	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Nieuwe leningen, aangegaan in 2024	33	43.505	43.538
Aflossingen (vervroegd)	-	14.663	14.663
Aflossingsverplichting vervallend binnen 1 jaar	-	-	-
Aflossingsverplichting vervallend binnen 1 jaar	-3	-1.754	-1.757
Stand per 31 december 2024	30	56.414	56.444

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 2024 € 1.757.000 (2023: € 1.800.000). Onder de langlopende schulden komen geen achtergestelde schulden voor. De duration van de leningenportefeuille bedraagt 16,9 jaar. De bestaande leningenportefeuille ultimo 2024 ad. € 58.201.000 is volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2024 exclusief opgelopen rente, op basis van de 6-maands Euribor-renteswapcurve exclusief kredietopslag, bedraagt € 56.595.000 (waarin opgenomen het obligo voor de Vestia ruilening ad. € 779.000).

Indien de marktwaarde van de leningen exclusief opgelopen rente wordt berekend op basis van Ester-Market Rate wordt deze € 56.752.000.

2.3.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

Deze post heeft per eind 2024 betrekking op de terugkoopverplichting van 20 onder voorwaarde verkochte woningen (2023: 20 woningen). Het verloop kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
Stand per 1 januari	€ 1.000	€ 1.000
Herwaardering via resultaat	8.063	8.116
Stand per 31 december	197	-54
	8.259	8.063

2.3.4 Overige schulden	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Stand per 1 januari	717	734
Mutatie agio lening Vestia	62	-17
Stand per 31 december	779	717

2.4 Kortlopende schulden	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.757	1.945
2.4.2 Schulden aan leveranciers	372	1.094
2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	126	260
2.4.4 Overige schulden	139	183
2.4.5 Overlopende passiva	744	480
Totaal kortlopende schulden	3.137	3.962

2.4.1 Schulden aan kredietinstellingen	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	1.757	1.800
Rekening-courant schuld bank	-	145
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.757	1.945

2.4.3 Belastingen en premies sociale verzekering	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Loonbelasting en sociale lasten	47	30
Omzetbelasting	79	230
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	126	260

2.4.4 Overige schulden	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Nog te verrekenen leveringen en diensten	-40	97
Afdracht bedrijfspensioenfonds	16	15
Diverse posten	163	71
Totaal overige schulden	139	183

2.4.5 Overlopende passiva	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Niet vervallen rente	655	411
Vooruitontvangen huren	79	69
Totaal overige schulden	744	480

Niet uit de balans blijkende 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 0,0297 % netto van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar € 45.338.210). De maximale omvang van het gecommiteerd obligo is vastgesteld op 0,34 % 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 € 1.179.000. 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 energetisch project complex 51(18 woningen).

Op 8 oktober 2024 is de overeenkomst aangegaan met van Lith Bouwbedrijf voor de energetische aanpak van 18 woningen van complex 51 aan de Boslaan te Bloemendaal. De aanneemsom bedraagt € 1.085.504 incl. BTW. De totale bijkomende kosten (voorbereidings-, onderzoeks-, advies-, label/scenario-, asbest- en BKT kosten) bedragen € 57.552 incl. BTW. De totale projectkosten (excl. eventueel meer/minderwerk) zijn € 1.143.056 incl. BTW. De oplevering zal naar verwachting in mei 2025 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 (€ 0,8 miljoen) beschikbaar. De contractuele aflossingen kunnen uit de liquide middelen worden voldaan.

Valutarisico

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

Renterisico

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

IX. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

3.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

3.1.1 Huuropbrengsten	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Woningen en woongebouwen DAEB	11.276	10.995
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	493	472
Onzelfstandige overige woongelegenheden DAEB	25	27
Onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB	45	44
Onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB	61	59
	11.900	11.596
Af: huurderwing wegens leegstand	-172	-112
Totaal huuropbrengsten	11.728	11.483

De huur vóór huurderwing is met € 306.000 toegenomen als gevolg van:

- Huurverhogingen voor woningen DAEB 5,18% (2023: 0,6%) ad € 286.000 en voor woningen niet-DAEB 4,43% (2023 3,2 %) ad € 10.000.
- Toevoeging aankoop wooncomplex in Vogelenzang € 5.000.
- Verhoging van de huren wegens mutaties en na-effecten woningverbeteringen voor € 5.000.
- De huurderwing is toegenomen doordat een behoorlijk aantal mutatiwoningen vrijkwamen die dermate hoge uitgaven vergden dat hiervoor een apart beleid (extra uitvraag meerdere offertes conform geïntruduceerde uitgaven staffel mutatiwoningen) is bepaald. Dit gewijzigd beleid vergde meer inspanning van de opzichters en aannemers en leverde vertraging in de doorlooptijd in de afwikkeling op zodat de leegstand toenam. In 2025 is de teruggang in doorlooptijd en dus huurderwing ingezet.

3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	331	382

Betreft bijdragen van bewoners van 26 complexen voor energielevering, tuinonderhoud en/of schoonmaak.

3.1.3 Lasten servicecontracten	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Uitgaven voor energie, tuinonderhoud en schoonmaak	331	382

Betreft de kosten van bewoners van 26 complexen voor energielevering, tuinonderhoud en/of schoonmaak. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders.

3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	923	936

3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	761	642
Planmatig onderhoud	2.809	3.859
Ontvangen subsidie	0	0
Toegerekende organisatiekosten	1.214	907
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	4.781	5.408

3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Belastingen en lokale heffingen exploitatie bezit	808	777
Verzekeringen exploitatie bezit	59	54
Overige directe exploitatiekosten	54	30
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	920	861

3.2 Verkoop vastgoedportefeuille

3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
3.2.1 Opbrengst verkoop teruggekochte VOV woning	0	0
3.2.1 Kostprijs aankoop VOV woning	0	0
3.2.1 Winst uit verkoop teruggekochte VOV woning	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0

Er zijn in 2024 (en 2023) geen woningen verkocht uit DAEB vastgoed in exploitatie en eveneens niet uit niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

3.3 Waardeverandering vastgoedportefeuille

3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Toegerekende organisatiekosten	-52	-36
Dotatie aan voorziening onrendabele investering (nieuwbouwproject)	378	-2.458
	327	-2.494

3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	22.289	-8.878
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	240	898
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.529	-7.979

3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	197	54
Waardeverandering terugkoopverplichtingen vastgoed VOV	-197	-54
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	0	0

3.4 Overige activiteiten

3.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Dienstverlening aan derden	3	3
Vergoeding serviceabonnementen (inzake klein onderhoud)	92	91
Contributies leden	17	17
Vergoedingen zonnepanelen	16	3
Totaal opbrengsten overige activiteiten	129	114

3.4.2 Kosten overige activiteiten	2024	2023
Kosten uit hoofde van serviceabbonnementen	€ 1.000 97	€ 1.000 92
Toegerekende organisatiekosten	13	9
Totaal kosten overige activiteiten	110	101

3.5 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2024	2023
a. Lonen en salarissen	€ 1.000 1.634	€ 1.000 1.305
b. Sociale lasten	233	183
c. Pensioenlasten	123	116
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.989	1.605

Zoals uit onderstaand Fte overzicht blijkt is het aantal Fte toegenomen hetgeen zich ook deels vertaalt in hogere Lonen en salarissen t.o.v. 2023. Daarnaast waren een aantal vacatures moeilijk in te vullen in 2024 waardoor inhuur van diverse functies heeft plaatsgevonden. Wanneer de vacatures uiteindelijk vervuld werden door externe wervingsbureaus, was vaak ook een wervingsfee verschuldigd die op deze post geboekt werd.

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

	2024	2023
Exploitatie vastgoedportefeuille	Fte 11,8	Fte 9,9
Nieuwbouw	0,2	0,2
Overige activiteiten	0,1	0,0
Leefbaarheid	1,1	0,9
Overhead/algemeen	3,4	2,7
Totaal	16,6	13,7

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 in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

3.6 Overige organisatiekosten	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	11	11
Obligoheffing	13	58
Personeelskosten	584	390
Bestuurs- en toezichtkosten	77	74
Huisvestingskosten	12	11
Algemene kosten	396	252
Totaal overige organisatiekosten	1.093	796

3.7 Leefbaarheid	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Kosten leefbaarheid	27	69
Toegerekende organisatiekosten	174	161
	201	230

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:

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Jaarrekeningcontrole en overige assurance betreffend boekjaar	75	105
Jaarrekeningcontrole en overige assurance vorig boekjaar	0	23
Totaal	75	128

3.8 Financiële baten en lasten

3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Rente op rekening-courant banken	€ 1.000 132	€ 1.000 89

3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Rente leningen overheid	2	7
Rente leningen kredietinstellingen	1.157	825
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.159	831

3.9 Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale grondslagen welke kunnen afwijken van de commerciële grondslagen.

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

3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Mutatie belastinglatenties	17	-31
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	0	-479
Acute vennootschapsbelasting voorgaande jaren	189	0
Totaal belastingen uit gewone bedrijfsvoering	206	-510

Het fiscale resultaat van 2024 bedraagt € - 731.986. Door het negatieve resultaat is er over 2024 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Het verlies zal worden gecompenseerd met de winst van 2023 wat resulteert in een belastingteruggaaf van € 188.850.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de aansluiting tussen het commerciële resultaat voor belastingen en het (voorlopige) fiscale resultaat. De belangrijkste commerciële-fiscale verschillen zien toe op de waardering van de woningen en de invulling van het begrip onderhoud.

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	25.653	-7.948
<i>Correctie in verband met:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-22.529	7.979
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-378	2.458
Fiscaal lager verkoopresultaat	0	0
Fiscale afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	81	61
Fiscaal hoger onderhoud	-3.536	-221
Fiscaal hogere kosten	-76	-134
Fiscale activering rente	12	0
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	27	-258
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-20	-18
Gemengde kosten	6	5
Correctie loopbaanvoorziening	29	0
Belastbaar bedrag	-732	1.923

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

Over 2024 bedraagt het commerciële resultaat voor belastingen € 25.859.000 (2023: € -/- 7.948.000) en de vennootschapsbelasting over 2024 is nihil (2023: € 483.000).

Het effectieve belastingtarief over 2024, ofwel het belastingbedrag in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het resultaat voor belastingen, bedraagt 0 % (2023: 91,9 %).

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

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Liquide middelen op 1 januari	13	1.212
Mutatie volgend uit:		
- operationele activiteiten	1.703	2.160
- (des)investeringsactiviteiten	-10.900	-6.560
- financieringsactiviteiten	12.863	3.056
Mutatie kortgeld	0	145
Liquide middelen op 31 december	3.679	13

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 2024 en 2023 bestuurder van Brederode Wonen geweest.

Vanwege de grootte van de corporatie (Brederode Wonen valt met 1.653 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 € 146.000 (over 2023 bedroeg het maximum € 140.000).

Hieronder volgt de weergave van het salaris en de secundaire arbeidsvoorwaarden over 2024 in relatie tot de bezoldigingsmaxima van de WNT.

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

	2024	2023
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	111.503	96.628
Beloningen betaalbaar op termijn	16.009	14.905
Subtotaal bezoldiging	127.513	111.533
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	146.000	140.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Bezoldiging	127.513	111.533
Overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

Uit voorgaande opstelling blijkt dat in 2024 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 € 33.750 (2023: € 39.200) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

		2024			2023	
		Periode	Beloning	WNT-max	Periode	beloning
			€	€		€
Voorzitter	F.W. Mulder	1/1 - 31/12	17.520	21.900	1/1 - 31/12	16.800
Lid	M.A.C. Kwaak	1/1 - 29/02	1.946	2.393	1/1 - 31/12	11.200
Lid	M. van Rijn – van Zanten	1/1 – 31/12	11.680	14.600	1/1 - 31/12	11.200
Lid	E. Pannebakker	9/4 - 31/12	8.520	10.611		
Totaal			39.666	49.504		39.200

Het maximale bezoldigingsbudget voor de gehele Raad van Commissarissen per 2024 volgens de bezoldigingsklasse sectorregeling en Adviesregeling 2023 voor klasse D is € 52.560. De totale beloningen over 2024 bedragen € 33.750 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 2024 een maximum toegestane vergoeding per jaar van € 11.680,- toe te passen en maximaal € 17.520,- 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 2024 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 2024 beïnvloeden.

XIII. AFZONDERLIJKE OVERZICHTEN

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

Grondslagen voor de splitsing

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

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

Winst- en verliesrekening over 2024 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	11.174	554
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	328	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-328	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-898	-26
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.720	-64
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-894	-26
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.662	438
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	327	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.289	240
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.616	240
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	125	4
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-107	-3
Overige activiteiten	18	1
Overige organisatiekosten	-1.062	-31
Leefbaarheid	-201	0
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	132	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.159	0
Saldo financiële baten en lasten	-1.027	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	25.006	648
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	206	-0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	25.212	648

Winst- en verliesrekening over 2024 DAEB

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	11.174	10.952
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	328	379
3.1.3 Lasten servicecontracten	-328	-379
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-898	-909
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.720	-5.288
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-894	-822
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.662	3.933
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	327	-2.494
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.289	-8.878
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.616	-11.371
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	125	111
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-107	-98
Overige activiteiten	18	13
Overige organisatiekosten	-1.062	-773
Leefbaarheid	-201	-230
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	132	89
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.159	-831
Saldo financiële baten en lasten	-1.027	-742
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	25.006	-9.171
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	206	-440
RESULTAAT NA BELASTINGEN	25.212	-9.610

Winst- en verliesrekening over 2024 niet-DAEB

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
3.1.1 Huuropbrengsten	554	531
3.1.2 Opbrengsten servicecontracten	3	3
3.1.3 Lasten servicecontracten	-3	-3
3.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-26	-26
3.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-64	-119
3.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26	-39
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	438	346
3.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.2.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
3.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	0	0
3.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
3.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	240	898
3.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	240	898
3.4.1 Opbrengst overige activiteiten	4	3
3.4.2 Kosten overige activiteiten	-3	-3
Overige activiteiten	1	0
Overige organisatiekosten	-31	-22
Leefbaarheid	0	0
3.8.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
3.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	-0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	648	1.223
3.9.1 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	0	-70
RESULTAAT NA BELASTINGEN	648	1.153

Kasstroomoverzicht over 2024 DAEB/niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	11.097	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	496
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	45	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	61
Vergoedingen	385	3
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	106	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.658</i>	<i>560</i>
Lonen en salarissen	1.580	46
Sociale lasten	225	6
Pensioenlasten	170	5
Onderhoudsuitgaven	4.600	55
Overige bedrijfsuitgaven	2.382	28
Rente-uitgaven	905	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	13	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	27	0
Vennootschapsbelasting	459	13
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.362</i>	<i>154</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.297	406
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.485	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.797	10
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.390	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	217	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.890</i>	<i>10</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-10.890	-10
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	14.663	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	-1.800	0
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.863	0
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	3.270	395
Wijziging kortgeld mutaties	0	0
Totaal Mutatie liquide middelen in het boekjaar	3.270	395

Kasstroomoverzicht over 2024 DAEB

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	11.097	10.924
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	0	0
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	25	27
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	45	44
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Vergoedingen	385	447
Overige bedrijfsontvangsten	0	1
Renteontvangsten	106	72
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>11.658</i>	<i>11.514</i>
Lonen en salarissen	1.580	1.179
Sociale lasten	225	180
Pensioenlasten	170	161
Onderhoudsuitgaven	4.600	4.095
Overige bedrijfsuitgaven	2.382	2.169
Rente-uitgaven	905	785
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	13	57
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	27	72
Vennootschapsbelasting	459	804
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.362</i>	<i>9.503</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	1.297	2.011
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.485	1.492
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.797	4.838
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.390	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	217	213
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.890</i>	<i>6.543</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-10.890	-6.543
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	14.663	5.000
Aflossing geborgde leningen DAEB	-1.800	-1.944
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.863	3.056
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	3.270	-1.476
Wijziging kortgeld mutaties	0	-145
Totaal mutatie liquide middelen in het boekjaar	3.270	-1.331

Kasstroomoverzicht over 2024 niet-DAEB

	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren zelfstandige wooneenheden DAEB	0	0
Huren zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	496	469
Huren onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden DAEB	0	0
Huren overige niet woongelegenheden niet-DAEB	61	58
Vergoedingen	3	3
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>560</i>	<i>530</i>
Lonen en salarissen	46	34
Sociale lasten	6	5
Pensioenlasten	5	5
Onderhoudsuitgaven	55	73
Overige bedrijfsuitgaven	28	132
Rente-uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	2
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	13	131
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>154</i>	<i>381</i>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	406	150
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande niet-DAEB bezit	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	10	17
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	0
Investerings overig DAEB	0	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10</i>	<i>17</i>
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-10	-17
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	0	0
Aflossing geborgde leningen DAEB	0	0
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen in het boekjaar	395	133
Wijziging kortgeld mutaties	0	0
Totaal Mutatie liquide middelen in het boekjaar	395	133

XIV. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

De jaarrekening van Brederode Wonen is vastgesteld door het bestuur op 27 mei 2025

J.W. Franken
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 16 juni 2025

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 2024 van de onafhankelijke accountant is op de hierna volgende pagina's opgenomen.

