



reevedelta, kampen

Jaarverslag 2023



Havenkade, Nijmegen



Kazernekwartier Crailo, Bussum



Logen an der Feldmark, Bochum



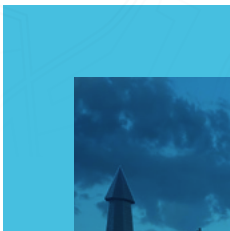
Havenkade, Nijmegen



De Mix, xxx



Herthas Duett, Berlijn



Domein aan de Dommel, Sint Michielsgestel



Jaarverslag 2023

BPD Europe B.V.



bpd

bouwfonds property development

Inhoud Jaarverslag 2023

Het bestuursverslag beslaat de hoofdstukken Voorwoord, BPD Europe in 2023, Marktentwikkelingen 2023 en vooruitzichten 2024, Interne ontwikkelingen, Risicobeheersing en Toekomst.

Voorwoord	04
BPD Europe in 2023	06
Kerncijfers	06
Bestuurders	07
Over BPD	08
Organogram per 31 december 2023	09
Management	10
Kerngegevens	11
Financieel beleid en resultaat	12
Toezicht	13
Marktentwikkelingen 2023 en vooruitzichten 2024	15
Interne ontwikkelingen	21
Interne ontwikkelingen in Nederland	23
Interne ontwikkelingen in Duitsland	29
Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG	31
Hoef en Haag, Vianen	40
De Nieuwe Tuinderij (Oost en West), Zuidoostbeemster en De Keyser in Middenbeemster	42
Park Triangel, Waddinxveen	44
Nuenen-West, Nuenen	46
Risicobeheersing	49
Toekomst	57
Jaarrekening	61
Overige informatie	105

The background of the page is a light gray line-art map of a city grid, showing streets and building footprints. A large, semi-transparent green rectangle is overlaid on the left and center of the page, containing the title and company name.

Jaarverslag

2023

BPD Europe B.V.



2023 was een uitdagend jaar voor de vastgoedsector in zijn geheel en daarmee ook voor BPD Europe B.V. (BPD). We hebben dit jaar lagere operationele en financiële resultaten geboekt dan in 2022. In Nederland en Duitsland zijn in totaal 4.239 woningtransacties gerealiseerd (2022: 6.081), verspreid over honderden (deel)projecten in grote, middelgrote en kleinere gemeenten in beide landen.

In Duitsland (156 transacties) is de kopersmarkt nog verder teruggelopen dan in 2022 al het geval was. De geopolitieke spanningen in Oost-Europa, de sterk opgelopen rente, strengere financieringsvoorwaarden, hoge inflatie en het daaruit voortvloeiende sterk verminderde consumentenvertrouwen leidden er in Duitsland toe dat institutionele en particuliere beleggers hun investeringen

uitstellen. Daardoor liep de woningverkoop zeer sterk terug.

In Nederland (4.083 transacties) zagen we na de zomer van 2023 een voorzichtig positieve trend in de woningverkoop. Betaalbare woningen – zowel middenhuur als koop tot aan de NHG-grens 2023 van € 405.000 – vinden nog steeds gretig aftrek. De stabilisatie en lichte daling van de rente, eind 2023, zorgden ervoor dat de woningverkoop in Nederland in de breedte aantrokken.

Sinds 1946, het jaar van onze oprichting, hebben we in totaal ruim 384.000 woningen gerealiseerd. Ook afgelopen jaar wisten we weer een aantal belangrijke mijlpalen te bereiken. Zo kondigden we in het begin van het jaar de duizendste opgeleverde middenhuurwoning van BPD Woningfonds aan. We wonnen belangrijke tenders als Kentalis in Sint-Michielsgestel en het Kazernekwartier Crailo in 't Gooi. Ook lukte het op meerdere plekken in Nederland om bestaande plannen open te breken en meer betaalbare woningen toe te voegen.

Eind november 2023 namen we afscheid van Walter de Boer, die ruim 15 jaar CEO was van BPD Europe. Op 1 december heeft hij het roer aan ondergetekende overgedragen en is Alianne de Jong gestart als nieuwe CFRO bij BPD Europe.

Het grote tekort aan woningen – in Nederland opgelopen tot zo'n 390.000 eind 2023¹, dat is 4,8% van de totale woningvoorraad – is ook in het afgelopen jaar helaas weer niet ingelopen. Integendeel, het tekort is juist groter geworden. Wonen dreigt voor steeds grotere groepen mensen onbereikbaar te worden, onder meer door stijgende rentes en het geringe aanbod op de woningmarkt. Er zijn nog steeds veel te weinig betaalbare woningen voor woningzoekenden. De bouwkosten zijn onveranderd hoog, het aantal afgegeven bouwvergunningen ligt lager dan voorgaande jaren², en de onzekerheid over zowel de economie als de onzekere situatie in Oost-Europa draagt niet bij aan doorstroming op de bestaande huizenmarkt.

1 <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

2 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/07/minder-vergunde-nieuwbouwwoningen-in-2023>

BPD doet er alles aan om te voorzien in de groeiende vraag naar met name betaalbare woningen. In zowel Nederland als Duitsland beschikken we over een adequate voorraadpositie. Daarmee konden we ook in 2023 onze ontwikkelingsprocessen voortzetten. We bouwen onze positie ook voortdurend uit door middel van gerichte acquisities.

BPD Woningfonds breidde zijn activiteiten verder uit. Overall in Nederland vergroten we onder de vlag van dit fonds het aandeel nieuwbouwwoningen in de middenhuur op de woningmarkt. Inmiddels heeft BPD Woningfonds een woningportefeuille opgebouwd van circa 5.000 duurzame en betaalbare middenhuurwoningen (in verhuur, aanbouw of in acquisitie). Daarmee ligt BPD Woningfonds op koers om in 2030 ruim 15.000 energiezuinige, duurzame en betaalbare nieuwbouwhuurwoningen te realiseren voor huishoudens met een inkomen van één- tot tweemaal modaal.

Om het woningtekort écht aan te pakken zal de woningbouwproductie drastisch moeten worden opgeschaald, zowel aan de stadsranden als in uitleggebieden – naast de huidige binnenstedelijke ontwikkelingslocaties. Dat vereist stevige regie cq. aanwijzing vanuit de rijksoverheid en sturing vanuit de provincies op nieuwe, grote gebiedsontwikkelingslocaties. Met het aantreden van een Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de woningbouwopgave sterk aan belang gewonnen op de Nederlandse landelijke politieke agenda. Binnen de drie overheidslagen (rijk, provincie, gemeente) is echter nog steeds geen politieke consensus over het aanwijzen van locaties. Inmiddels is vastgesteld dat er tot 2030 zo'n 1 miljoen extra woningen nodig zijn³.

De vooruitzichten voor 2024 zijn voor ons minder voorstelbaar dan de afgelopen jaren. Voor woningzoekenden zal het ook de komende jaren moeilijk blijven om aan een betaalbare koop- of huurwoning te komen. De missie waarmee BPD in 1946 van start ging, staat nog steeds stevig overeind: we willen zorgen voor een betaalbare woning voor de grote groep huishoudens met een inkomen van één- tot tweemaal modaal.

In 2024 gaan we daarom onvermoeibaar door met de huidige binnenstedelijke gebiedstransformaties, passend bij de trek door jonge professionals naar de stad. We blijven grootschalig actief in nieuwe grote en middelgrote locaties aan de randen van de stad die in samenhang met

Europese landschaps- en klimaatdoelen zullen worden ontwikkeld. En we zetten alle technologische mogelijkheden in om de woningbouwopgave van de komende jaren te lijf te gaan.

Ons organiserend en samenwerkingsvermogen zal de komende periode belangrijker worden dan het in de afgelopen 78 jaar is geweest. De samenleving is anno 2024 zo divers geworden, dat meer en meer woningproductie op maat nodig is, zowel qua woonvormen als projecten. Hiernaast nemen we onze verantwoordelijkheid in de duurzaamheids- en energietransitie en hebben we in 2023 onze internationale ESG-strategie vastgesteld op het gebied van duurzaamheid (Environment), maatschappelijke impact (Social) en transparantie (Governance). Deze strategie wordt vanaf 2024 geïmplementeerd in Nederland en Duitsland.

Daartegenover staat de enorme druk om te leveren, liefst in grote aantallen. Het zal van ons stuurmanskunst en inzicht vragen om die twee doelen adequaat te verenigen. En dat in een turbulente wereld vol politieke veranderingen, onzekerheden als gevolg van geopolitieke onrust, een onzekere woningmarkt, een hogere hypotheekrente, gestegen grondstoffen in de bouw, een laag consumentenvertrouwen, lange doorlooptijden van project- en gebiedsontwikkelingen en de steeds verder toenemende bezwaar- en proceduredruk.

Ik weet dat wij deze uitdaging aankunnen. Dat hebben we in eerdere uitdagende tijden al meerdere keren bewezen. Onze medewerkers hebben in 2023 weer veel inzet en doorzettingsvermogen laten zien. BPD'ers zijn geweldige werknemers met een enorme flexibiliteit en gedrevenheid. Dat gekoppeld met de steun die we krijgen vanuit moeder Rabobank, geeft veel vertrouwen voor de toekomst.

Harm Janssen
CEO BPD Europe

³ <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/kerncijfers-woningbouw>

BPD Europe in 2023

Kerncijfers

Resultaat na belastingen

-€ 131 miljoen

Rendement eigen vermogen

-12%

Aantal woningtransacties

4.239

Reevedelta, Kampen



Bestuurders

De Managing Board (MB) oefent het bestuur van BPD uit. De heer J.C. Kreikamp (CFRO) heeft reeds 30 juni 2023 de organisatie verlaten. Tot 30 november 2023 was de heer W.P. de Boer CEO van BPD. Per 1 december 2023 bestaat de MB uit de heer H.H. Janssen (CEO), mevrouw A.A. de Jong (CFRO) en mevrouw G. Voorhorst (COO).



Dhr. H.H. (Harm) Janssen
CEO



Mevr. A.A. (Alianne) de Jong
CFRO



Mevr. G. (Gea) Voorhorst
COO

Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders

- C.G.M (Carlo) van Kemenade MSc. (vanaf 1-7-2024)
- Drs. M.P.J. (Mariëlle) Lichtenberg (t/m 30-6-2024)
- Dr. J.J. (Jan) Bos
- Drs. J.L. (Jasper) van Wel (vanaf 1-4-2024)
- Drs. M. (Margit) Hunink (t/m 31-12-2023)

Externe adviseurs

- Drs. Ing. C.M. (Cindy) Kremer
- Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge
- Drs. R.C. (Rob) Haans MBA

Over BPD

BPD, Bouwfonds Property Development, is een grote gebiedsontwikkelaar die toekomstbestendige en gezonde leefomgevingen realiseert in Nederland en Duitsland. Sinds onze oprichting ruim 75 jaar geleden, in 1946, toen nog onder de naam Bouwspaar kas Drentsche Gemeenten, heeft BPD de bouw van ruim 384.000 woningen mogelijk gemaakt. Trots stellen we vast dat er vandaag meer dan 1 miljoen mensen in woonwijken wonen waarin onze bijdrage zichtbaar is. Met onze integrale aanpak bij iedere gebiedsontwikkeling zetten we in op betaalbaarheid en duurzaamheid, zodat we inclusieve leefomgevingen creëren met integrale aandacht voor de fysieke, ruimtelijke en sociale dimensie van het wonen. Dat doen we vanuit onze maatschappelijke overtuiging dat iedereen recht heeft op een fijn thuis in een prettige leefomgeving, met aandacht voor natuur en klimaat. En dat blijven we doen, zodat fijn wonen ook voor de komende generaties mogelijk blijft.

Onze activiteiten rusten op drie pijlers:

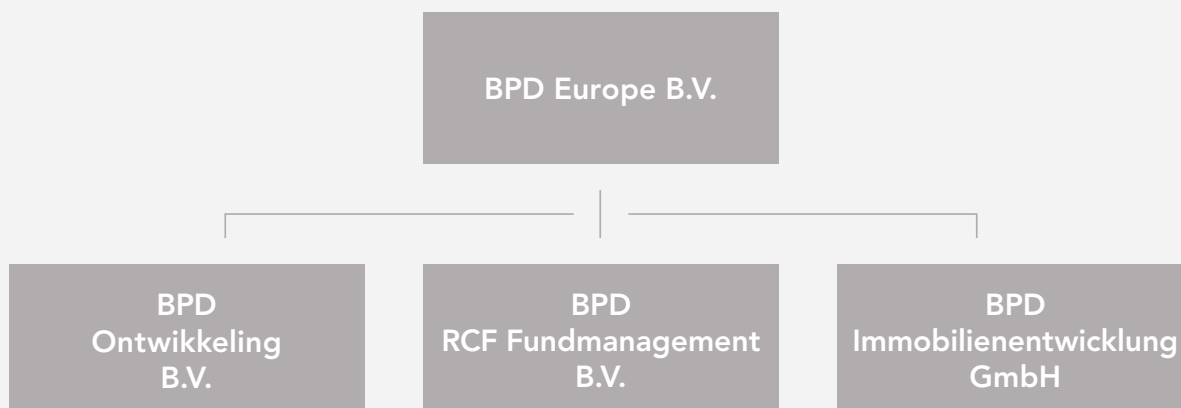
1 Wij staan voor een integrale aanpak
BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn gezonde wijken: ze zijn goed bereikbaar per fiets, auto en/of openbaar vervoer, bestemd voor diverse doelgroepen, met betaalbare en energiezuinige woningen. BPD wil woonomgevingen creëren van een hoog niveau. Verdichting in de stad en transformatie van (leegstaand) vastgoed blijven een belangrijke plek innemen bij de woonopgave. Dit zal echter fors moeten worden uitgebreid naar grotere gebiedsontwikkelingen aan de stadsranden en daarbuiten. Door voortdurend toegepast marktonderzoek en intensief klantcontact weten we precies wat de woonwensen van inwoners zijn. Die beperken zich niet alleen tot binnenstedelijk wonen, maar strekken zich ook uit tot de stadsranden en daarbuiten. Hieraan tegemoetkomen kan alleen met een integrale aanpak. Daarin worden de maatschappelijke opgaven, het gemeenschappelijk belang en de individuele woonwensen met elkaar in overeenstemming gebracht. Met onze partners zoeken we altijd naar een gebalanceerde afweging van alle individuele en maatschappelijke belangen, zodat we een optimaal totaalresultaat bereiken. Gezien de omvangrijke en ingewikkelde actuele bouwopgave geloven wij dat onze integrale aanpak de beste kansen biedt om steden en gebieden succesvol te ontwikkelen, met voldoende betaalbare woningen, versterking

van natuurwaarden en bestendigheid tegen hitte- en waterstress.

2 Wij ontwikkelen duurzaam en verantwoord
BPD ambieert om een belangrijke bijdrage te leveren aan de versnelling van de transitie naar een duurzame samenleving. We hebben in 2023 onze internationale ESG-strategie ontwikkeld en vastgesteld. Met deze strategie levert BPD een bijdrage aan de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. In de ESG-strategie is vastgelegd welke duurzame impact we willen maken op gebiedsniveau, op gebouwniveau en binnen onze eigen organisatie. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een brede, integrale en inhoudelijke blik. Duurzame nieuwbouw en natuurontwikkeling gaan daarbij hand in hand. Het uiteindelijke gebruik van de woning door de klant staat daarbij voor ons centraal. Daarom werken we bijvoorbeeld nauw samen met gemeenten aan klimaatbestendige oplossingen op gebiedsniveau. Duurzame producttoepassingen verbinden wij aan persoonlijk voordeel voor de bewoner. Denk daarbij aan lagere woonlasten door energiebesparing.

3 Wij zorgen voor betaalbare woningen
BPD vindt dat wonen voor iedereen toegankelijk moet zijn én blijven, zowel in de stad als daarbuiten. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om wonen voor iedereen bereikbaar en betaalbaar te houden. Ook in de toekomst. Daarom hebben we eind 2019 BPD Woningfonds opgericht. Het bestaat uit duurzame, betaalbare appartementen en eengezinswoningen voor huishoudens met een middeninkomen (een- tot tweemaal modaal). Met BPD Woningfonds dragen we actief bij aan de ambities van gemeenten en woningcorporaties om meer mensen toegang te geven tot een betaalbare woning. Ook zetten we in op schaalvergroting in gebiedsontwikkelingen, waarbij we het te maken rendement op duurdere vrije sector woningen balanceren met een groot aandeel betaalbare woningen, waarbij we door efficiënt bouwen meer betaalbare koopwoningen tot aan de NHG-grens willen realiseren. Dat is nu meer van belang dan ooit, omdat de demografische groei sterk doorzet en woningen schaars zijn. Die trend naar stedelijke agglomeraties is in Nederland en Duitsland zichtbaar, net als in de rest van Europa. Door demografische en economische trends is de vraag naar woningen groter dan het aanbod, met verstrekende gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen. ■

Organogram per 31 december 2023



Nederland

BPD Ontwikkeling B.V.

1 Hoofdkantoor gevestigd in **Amsterdam**

4 regiokantoren

1 lokaal kantoor

oprichtingsjaar **1946**

Nederland

BPD RCF Fundmanagement B.V.

1 Kantoor gevestigd in **Amsterdam**

oprichtingsjaar **2019**

Duitsland

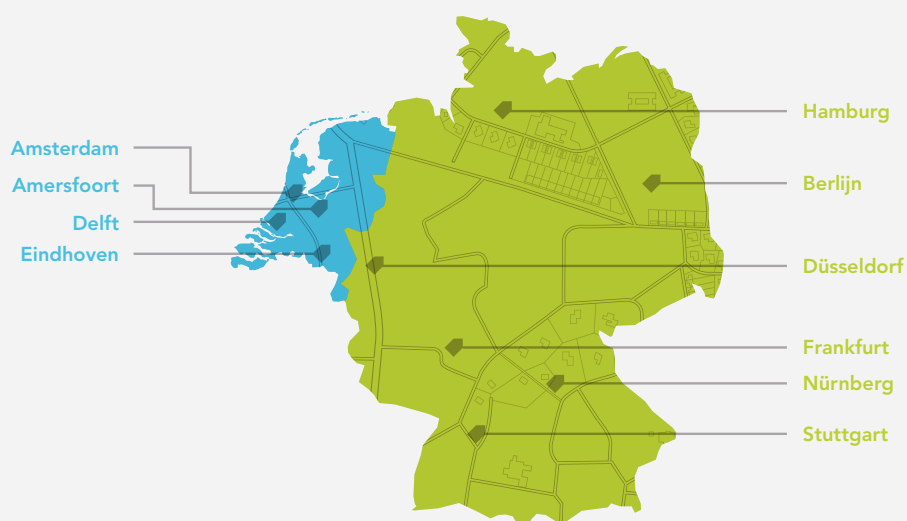
BPD Immobilienentwicklung GmbH

1 Hoofdkantoor gevestigd in **Frankfurt**

6 regiokantoren

8 lokale kantoren

oprichtingsjaar **1993**



Management

Nederland

BPD Ontwikkeling B.V.

Amsterdam

H.H. (Harm) Janssen, CEO

R.J.A.E. (Ruud) van Dam,
financieel directeur

Regio Noord-West

Amsterdam

E.M. (Esther) Agricola, regiodirecteur

P.M. (Peter) van Oeveren,
regiodirecteur

Regio Noord-Oost & Midden

Amersfoort & Zwolle

M. (Margo) Meijer, regiodirecteur

J.A. (Joost) Mulder, regiodirecteur

Regio Zuid-West

Delft

P.B.J.M. (Patrick) Joosen,
regiodirecteur

W. (Helma) Born, regiodirecteur

Regio Zuid

Eindhoven

J.P.C.M. (Erik) Leijten, regiodirecteur

Stafdirecteuren

- S.C.H. (Bas) Mol,
directeur compliance & privacy
- M.A.F.W. (Maarten) Janssen,
directeur human resources
- A. (Anoeska) van Leeuwen,
directeur marketing &
communicatie
- D.J.M. (Desirée) Uitzetter,
directeur gebiedsontwikkeling
- J. (Jan) Werkman, directeur
verkoop & gebiedsmarketing

Duitsland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Frankfurt

A. (Alexander) Heinzmann,

Geschäftsführer/Sprecher

F.-J. (Franz-Josef) Lickteig,

Geschäftsführer

R. (Raymond) van Almen,

Geschäftsführer

Regio Noord

Hamburg & Hannover

J. (Jochen) Saam, regiodirecteur

Regio Oost

Berlijn, Leipzig & Weimar

C. (Carsten) Hartwig, regiodirecteur

Regio West

Düsseldorf & Keulen

C. (Carl) Smeets, regiodirecteur

Regio Midden

Frankfurt & Koblenz

I. (Ingo) Schilling, regiodirecteur

Regio Zuid-Oost

Nürnberg & München

J. (Jochen) Saam, regiodirecteur

Regio Zuid-West

Stuttgart, Freiburg & Überlingen

M. (Marcus) Reutter, regiodirecteur

Kerngegevens

		2023	2022
Resultatenrekening			
Resultaat na belastingen	€ miljoen	-131	126
Omzet	€ miljoen	996	1.312
Cost to Income Ratio (C/I)	%	nvt	48

Balans			
Eigen vermogen	€ miljoen	864	1.095
Balans totaal	€ miljoen	3.152	3.188
Rendement eigen vermogen	%	-12	12
Solvabiliteit	%	27	34

Productie			
Woningtransacties (inclusief projecten van derden)	aantal	4.239	6.081
– Nederland		4.083	5.133
– Duitsland		156	948

Medewerkers			
Fte's	aantal	674	773
– Nederland		412	457
– Duitsland		262	316

Financieel beleid en resultaat

Financieel beleid

BPD wil de klant goed bedienen. Mede vanuit dat perspectief is het doel van BPD een marktconform rendement, passend bij het risicoprofiel van Rabobank. In het Medium Term Plan (MTP) van Rabobank en BPD zijn strategische doelstellingen uitgewerkt. Ze leiden tot strategische, operationele en financiële doelen, gericht op waardecreatie. De doelen beslaan het begrotingsjaar plus de vier daaropvolgende jaren.

Financieel resultaat

Het resultaat over 2023 bedraagt € 131 miljoen negatief, tegen € 126 miljoen positief over 2022. Het negatieve resultaat van 2023 is met name het gevolg van grote afwaarderingen op grond- en onderhandenwerkposities in Duitsland. Dit is met name veroorzaakt door de volledig stilgevallen woningmarkt. In Nederland heeft een afname van het aantal woningtransacties plaatsgevonden van 20%.

Risico's en onzekerheden

Evenals in 2022 hebben ook in 2023 verschillende factoren tot vertraging geleid bij het gunnen en in verkoop nemen van nieuwe projecten. Hieronder behoren omgevingsfactoren en veranderde marktomstandigheden. We noemen de oorlog in Oekraïne, klimaatwetgeving, de stijging van bouwkosten en vertraging van afgifte van bouwvergunningen door de gemeentelijke overheden, alsmede het gebrek aan ambtelijke capaciteit. Daarnaast leidde de hoge inflatie en de gestegen hypotheekrente tot een afkoeling van de afnamezijde.

- In Nederland zijn in 2023 4.083 woningtransacties gerealiseerd (2022: 5.133);
- In Duitsland zijn in 2023 156 woningtransacties gerealiseerd (2022: 948);

Kasstroom en financieringsbehoefte

Zowel in 2023 als in 2022 had BPD negatieve kasstromen

uit operationele activiteiten (€ 148 miljoen respectievelijk € 123 miljoen). In 2022 werd met € 236 miljoen fors geïnvesteerd in het werkkapitaal (voornamelijk voorraden vastgoed), maar werden daarnaast positieve kasstromen gegenereerd uit de behaalde operationele resultaten (€ 203 miljoen).

De netto kasstroom uit operationele activiteiten is € 25 miljoen lager dan in vorig jaar (van € 123 miljoen negatief naar € 148 miljoen negatief). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door enerzijds een positieve kasstroomontwikkeling door een lagere investering in werkkapitaal van € 164 miljoen (van € 236 miljoen negatief naar € 72 miljoen negatief) en anderzijds een lagere ontvangen kasstroom uit operaties (excl netto mutatie werkkapitaal) van € 190 miljoen (van € 203 miljoen naar 13 miljoen).

De kasstromen uit investeringsactiviteiten (van € 39 miljoen naar € 73 miljoen negatief) zijn voornamelijk toegenomen door hogere verstrekkingen en lagere aflossingen van verstrekte leningen.

Door per saldo hogere ontvangen financieringen is de kasstroom uit financieringsactiviteiten positiever dan in 2022 (van € 130 miljoen positief naar € 242 miljoen positief).

Voor eventueel benodigde financiering kan BPD de kredietfaciliteit benutten die de Rabobank ter beschikking heeft gesteld. Deze kredietfaciliteit bedraagt per 31 december 2023 € 1,85 miljard. Hiervan is per 31 december 2023 € 1,67 miljard opgenomen. In Q2 2024 is de kredietfaciliteit verhoogd naar € 2,25 miljard.

De solvabiliteit is vanwege het negatieve resultaat gedaald van 34% in 2022 naar 27% in 2023. ■

Kazernekwartier Crailo, Bussum



Toezicht

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

BPD Europe is een 100% dochteronderneming van Rabobank. De Groepsdirectie van Rabobank heeft het toezicht op BPD Europe gedelegeerd aan een gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA), per 1 januari 2023 bestaande uit mevrouw drs. M.P.J (Mariëlle) Lichtenberg en dr. J.J. (Jan) Bos. Sinds juli 2023 is de AVA uitgebreid met mevrouw M. (Margit) Hunink, CRO Retail NL van Rabobank. De AVA vindt het belangrijk dat ook het riskdomein van Rabobank wordt vertegenwoordigd in de AVA. Mevrouw M. Hunink is per 1 april 2024 vervangen door de heer J. van Wel. Mevrouw M.P.J. Lichtenberg is per 1 juli 2024 vervangen door de heer C.G.M. van Kemenade.

Deze AVA krijgt advies van drie externe adviseurs met specifieke vastgoedexpertise: mevrouw drs. ing. C.M. (Cindy) Kremer, de heer prof. ir. H. (Hans) de Jonge en de heer drs. R.C. (Rob) Haans MBA. De externe adviseurs geven tijdens de vergaderingen advies aan de leden van de AVA over de onderwerpen die tijdens vergaderingen aan de orde zijn. Die onderwerpen variëren van financiën, strategie, marktomstandigheden, incidenten tot overige te bespreken agendapunten.

De AVA heeft in 2023 vier keer regulier vergaderd.

Tijdens de reguliere vergaderingen in aanwezigheid van de Managing Board van BPD Europe zijn diverse onderwerpen besproken. De marktomstandigheden en de algemene gang van zaken bij BPD kwamen telkens aan bod. Daarbij is de strategie van BPD en de uitvoering ervan besproken. In de vergaderingen kwamen de financiële en risk-rapportages van de betreffende periode aan de orde.

In de vergadering in april 2023 heeft de externe accountant, PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., een toelichting gegeven op de bevindingen naar aanleiding

van de controle van de jaarrekening. Andere onderwerpen waren de Medium Term Planning, de RAS-limieten en de conceptbegroting voor 2024.

Naast de managing board van BPD Europe heeft ook de Duitse directie tweemaal acte de présence gegeven om een toelichting te geven op de verslechterde marktomstandigheden in Duitsland en de maatregelen die in dat verband zijn genomen. De AVA heeft verzocht de toekomstscenario's van de situatie op de Duitse koopwoningmarkt (en daarmee voor BPD Duitsland) verder uit te werken. Naar verwachting zullen de marktomstandigheden in 2024 niet veel verbeteren. Een omslagpunt wordt pas verwacht in 2025: dan zijn er verkiezingen in Duitsland en kunnen overheidsmaatregelen om de situatie op de woningmarkt te verbeteren niet uitblijven.

Bij de besprekingen van de kwartaalrapportages van Audit & Compliance waren de internal auditors van Rabobank en de directeur Compliance & Privacy van BPD aanwezig bij de vergadering. Ze gaven nadere toelichting op de jaarplannen en de kwartaalrapportages. De COO heeft de periodieke *litigation reports* toegelicht. De in 2023 uitgevoerde audits waren aangemerkt als adequaat. Er was geen sprake van bevindingen of tekortkomingen met een "hoog" risico.

De COO en de directeur Compliance hebben de versterking van de riskmanagement-organisatie ter hand genomen, mede in verband met de vacature voor de CFRO. Het riskmanagement-framework en een bijbehorend actieplan zijn voor de komende jaren opgezet. Hierover is ook gerapporteerd aan de AVA. De uitvoering ervan vindt plaats in overleg met de aandeelhouder.

In oktober 2023 vond de AVA voor de laatste keer plaats in aanwezigheid van de heer W. de Boer (sinds 2008 CEO van BPD) en voor de eerste keer in aanwezigheid van de





(toen nog aanstaande) nieuwe CEO, H. Janssen. Per 1 december 2023 is de heer Janssen aangetreden als CEO van BPD.

Per diezelfde datum is mevrouw A. de Jong aangesteld als CFRO. Over de samenstelling van de Managing Board en de beoogde topstructuur van BPD zijn diverse gesprekken gevoerd binnen de AVA. De AVA heeft daartoe ook gesproken met het seniormanagement van BPD.

BPD heeft in 2023 haar ESG strategie *Let's make impact* vastgesteld. Daarvoor verwijzen we hier naar het hoofdstuk Duurzaamheid en strategie in dit jaarverslag. De AVA is hiervan op de hoogte gesteld door middel van een presentatie.

Vastgoed Investeringscommissie (VIC)

Naast de AVA is een Vastgoed Investeringscommissie (VIC) actief. Deze keurt projectvoorstellen van BPD goed conform het fatteringskader. De commissie bestaat eveneens

uit de gedelegeerde AVA-leden, en daarnaast uit een vertegenwoordiger vanuit het riskdomein van Rabobank: mevrouw C. Dekkers MBA. (t.m. 30-6-2024). Projectvoorstellen buiten de bevoegdheid van de VIC worden ook aan de Groepsdirectie van Rabobank voorgelegd. De VIC krijgt advies van de drie eerdergenoemde externe adviseurs van de AVA met specifieke vastgoedexpertise.

In 2023 heeft de commissie negen keer vergaderd over investeringsvoorstellen, revisievoorstellen en updates van lopende projecten die conform het fatteringskader moeten worden voorgelegd aan de VIC. Hierbij is goedkeuring gegeven aan investeringen ten aanzien van toekomstige projecten verspreid over het gehele land, onder meer in Montfoort, Sint Michielsgestel, Renesse, Barneveld en een aantal projecten in de kop van Noord-Holland. Het team Duurzaamheid van BPD gaf een presentatie over de visie van BPD op de energietransitie en klimaatrisico's in relatie tot onze projecten. ■

World Food Center, Ede



Marktontwikkelingen 2023 en vooruitzichten 2024

Nederland

2023 zal de boeken ingaan als een matig jaar voor de Nederlandse woningmarkt. Opnieuw was een kantelpunt in de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen te zien. De nieuwbouw had het zwaar.

In 2022 werd de eerste helft van het jaar getekend door prijsstijgingen en de tweede helft door prijsdalingen in de bestaande markt. In 2023 was dat nagenoeg andersom: de eerste helft stond in het teken van prijsdalingen in de bestaande bouw als gevolg van de sterk gestegen hypotheekrente in 2022. Omdat de nieuwbouwwoningen in prijs bleven doorstijgen, groeiden de prijsverschillen tussen bestaande bouw en nieuwbouw. De moeilijke financierbaarheid en een laag vertrouwen in de koopwoningmarkt waren er debet aan dat de vraag naar nieuwbouwwoningen in de eerste helft van 2023 terugliep. Alleen in 2013 was het aantal verkochte nieuwbouwwoningen lager dan in 2023.

In de zomer van 2023 stabiliseerde de hypotheekrente zich. Veel salarissen en lonen werden verhoogd. Dat leidde tot een betere financierbaarheid van woningen. Langzaam maar zeker begonnen de huizenprijzen van de bestaande bouw van maand op maand weer te stijgen. Makelaars gaven aan dat er weer beweging in de markt kwam.

De nieuwbouwproductie zat in 2023 in zwaar weer. Projecten waren moeilijk rond te rekenen, beleggers konden bij binnenstedelijke projecten niet altijd instappen, programma's moesten opnieuw worden geprogrammeerd. Daar kwamen de complexe regelgeving en de regelmatig lange bezwaarprocedures nog bij. Het aantal vergunde bouwvergunningen over 2023 tikte net niet de 55.000 aan. Dat is het laagste aantal sinds 2013, en het impliceert een slecht vooruitzicht voor de bouwproductie van 2024 en 2025.

Nederland haalde de nagestreefde 100.000 nieuwe woningen per jaar niet. Dat heeft de krapte en het woningtekort vergroot, waardoor de vraag onverminderd hoog blijft. Ook voor de nieuwbouwmarkt zijn het consumentenvertrouwen, de financierbaarheid en de waardeontwikkeling van (bestaande) woningen van groot belang.

Maar nu die indicatoren weer een positiever beeld laten zien, geeft dat de nieuwbouwmarkt voor de lange termijn een beter perspectief.

Prijsontwikkelingen bestaande bouw

In 2023 wisselden 182.403 bestaande koopwoningen van eigenaar. Dat is een daling van het aantal transacties met 5,5% ten opzichte van 2022. Over het gehele jaar was de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning 416.153 euro tegenover 428.591 euro in 2022¹.

De ontwikkelingen van de prijzen van alle bestaande koopwoningen lieten over geheel 2023 een daling van 2,8% zien ten opzichte van het prijsniveau van 2022.² Waar in de tweede helft van 2022 de jarenlange prijsstijgingen omsloegen in een prijsdaling, zette de prijsdaling van koopwoningen in de eerste helft van 2023 flink door. In het eerste kwartaal van 2023 was de gemiddelde prijsdaling van bestaande koopwoningen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 0,7%.

Daarna lieten de jaar-op-jaarontwikkelingen van de prijzen over het tweede en derde kwartaal dalingen van respectievelijk 5,2% en 4,6% zien. Deze grote dalingen waren het gevolg van een hoog prijsniveau in 2022. Rond de zomer van 2023 trok de markt weer aan, nadat in veel cao's loonstijgingen waren doorgevoerd en mensen gewend raakten aan een hogere hypotheekrente. Door de gestegen lonen kon een groot deel van de huishoudens weer beter een woning financieren dan een jaar daarvoor. Men durfde, kortom, weer een huis te kopen. Deze verbeterde financierbaarheid en een gegroeid vertrouwen in de koopwoningmarkt³ zorgden ervoor dat de prijzen van bestaande koopwoningen vlot reageerden.

De kentering na de zomer werd allereerst zichtbaar in de cijfers van de NVM⁴ over het tweede kwartaal. Voorlopige koopcontracten lieten een stijging van de prijzen zien ten

1 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/04/bestaande-koopwoningen-bijna-3-procent-goedkoper-in-2023>

2 <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83913NED/table>

3 www.eigenhuis.nl/huis-kopen/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator

4 www.nvm.nl/media/fztotvzz/bijlage-1-analyse-woningmarkt-2e-kwartaal-2023.pdf

opzichte van het voorgaande kwartaal. Sinds de zomer van 2023 geven makelaars aan dat er door de krapte op de markt weer een toename is van overbieden, en dat woningen weer sneller verkopen.

Cijfers van het Kadaster en het CBS meten de transacties bij de notaris. Ze lopen ongeveer een kwartaal achter op de NVM-cijfers, maar hebben wel de gehele markt in beeld. Bij deze cijfers liet de prijsindex van het tweede kwartaal op het derde kwartaal weer een prijsstijging van bestaande koopwoningen zien van 1,2%. De cijfers van het vierde kwartaal van 2023 vertoonden vervolgens van kwartaal op kwartaal een stijging van 1,7%, terwijl ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022 nog een lichte daling van de prijzen waarneembaar was. Alles bij elkaar is dat een teken dat het prijsniveau eind 2023 nog niet terug is op het niveau van het tweede kwartaal van 2022, maar dat de prijsstijging echter nog wel steeds doorzet.

Prijswontwikkelingen Nieuwbouw

De nieuwboukoopmarkt laat – net als in 2022 – een ander patroon in prijsontwikkeling zien⁵ dan de bestaande markt. Toen in de eerste drie kwartalen van 2023 nog prijsdalingen in de bestaande markt zichtbaar waren, zijn in diezelfde periode de prijzen van nieuwbouwwoningen licht gestegen. De prijzen van nieuwbouwwoningen kunnen door de gestegen bouwkosten en de hoge grondprijzen niet meebewegen met de prijsdalingen van de bestaande koopwoningen. Hierdoor waren nieuwbouwwoningen relatief duur ten opzichte van bestaande koopwoningen.

Over de eerste drie kwartalen van 2023 betaalden kopers gemiddeld 414.000 euro voor een bestaande koopwoning, tegenover 500.000 euro voor een nieuwbouwwoning, zo laten cijfers van het CBS en het Kadaster zien. Daarnaast is de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter bij nieuwbouwwoningen gestegen. Deze opvallende ontwikkeling komt vooral door een verandering in de samenstelling van de op de markt gebrachte woningen. De afkoeling op de markt voor bestaande bouw zorgde voor een vermindering van de vraag voor met name de hogere prijsklassen in de nieuwbouw. Dit zijn de woonproducten voor doorstromers. Zij hebben baat bij een hoge prijs voor de achtergelaten woning. Door deze ontwikkeling en de eis van veel gemeenten om een hoger percentage woningen in het betaalbare segment te ontwikkelen, pasten ontwikkelaars hun plannen aan. Ze brachten rela-

tief meer kleinere nieuwbouwwoningen op de markt. Deze kleinere woningen hebben over het algemeen een hogere prijs per vierkante meter, waardoor de gemiddelde meterprijs steeg. Kopers betalen in het vierde kwartaal gemiddeld 4.440 euro per vierkante meter.⁶

De relatief dure aanschafwaarde, gecombineerd met de gestegen hypotheekrente, was er debet aan dat een gemiddelde nieuwbouwwoning voor grote groepen mensen niet bereikbaar was en is. Ook geeft de NVM aan dat de hoge overbruggingskosten een obstakel zijn voor veel toekomstige bewoners van nieuwbouwwoningen: ze moeten gemiddeld al snel tienduizenden euro's aan dubbele maandlasten financieren van hun eigen spaargeld. Wel krijgen kopers van een nieuwbouwwoning vanaf 2024 rentekorting op hun hypotheek vanwege een zuinig energielabel. Daardoor is de financierbaarheid van nieuwbouwwoningen relatief iets gunstiger vergeleken met een woning met een laag energielabel.

Productie nieuwbouw op zeer laag niveau

De Monitor Nieuwe Woningen meet per kwartaal het aanbod en de verkoop van nieuwboukoopwoningen. De ontwikkeling van het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen hangt sterk samen met het aanbod van nieuwboukoopwoningen. Beide indicatoren lieten in 2023 een dieptepunt zien in een langjarige ontwikkeling. Alleen in 2013 lagen de aantallen aangeboden en verkochte nieuwe koopwoningen lager dan in 2023. In de eerste drie kwartalen van 2023 werden er ongeveer 3.500 nieuwe woningen per kwartaal aangeboden. Het aantal verkopen zakte in het eerste kwartaal terug naar 3.300 en steeg daarna licht: van 3.800 verkopen in het tweede kwartaal naar 4.500 verkochte nieuwe woningen in het derde kwartaal van 2023⁷.

Volgens CBS-cijfers groeide de totale woningvoorraad door nieuwbouw in 2023 in totaal met ruim 73.000 woningen. Dit zijn zowel huur- als koopwoningen. Naast nieuwbouw ontstaan er ook nieuwe woningen door bijvoorbeeld splitsing van bestaande woningen en transformaties van kantoren. Daarnaast verdwijnen er woningen, onder meer door sloop en samenvoeging. Per saldo is de woningvoorraad in 2023 in totaal met 79.000 toegenomen tot 8,2 miljoen woningen⁸.

5 <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84064NED/table?ts=1707730570148>

6 www.nvm.nl/media/0rbdep0o/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2023.pdf

7 https://filelist.tudelft.nl/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/OTB_-_Research_for_the_built_environment/Expertise_woningwaarde/Monitor_Koopwoningmarkt/2023-4%20Kwartaalrapportage%20Monitor%20Koopwoningmarkt.pdf

8 www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/81955NED



Veilingterrein, Tiel

Deze ontwikkeling lag in lijn der verwachting met de afgegeven bouwvergunningen van 2021 en 2022. In die jaren liep het aantal vergunningen terug. Dat is nu terug te zien in de lichte daling van de opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2023 ten opzichte van 2022. De vergunningen die in 2023 zijn afgegeven vullen op hun beurt de pijplijn voor de woningbouw in de komende jaren. De indicatoren voor de toekomstige productie zien er echter minder rooskleurig uit.

Het CBS gaf aan dat in 2023 voor bijna 55.000 nieuwbouwwoningen een vergunning is afgegeven⁹. Dat is 15% minder dan in 2022. Afgelopen jaar is slechts voor 26.000 koopwoningen een vergunning afgegeven: 23% minder dan in 2022 en het laagste aantal sinds 2013. Daarnaast werden voor 28.000 huurwoningen bouwvergunningen afgegeven, 6% minder dan in 2022.

De verschuiving in de verhouding vergunde huur- en koopwoningen werd vorig jaar voor het eerst zichtbaar. In 2023 zijn er voor het eerst meer vergunningen voor nieuwe huurwoningen uitgegeven dan voor nieuwe koopwoningen. In de periode 2014 tot en met 2021 was de verhouding van het aantal vergunde koop- en huurwoningen redelijk stabiel: ongeveer één derde huurwoningen en twee derde koopwoningen. In 2023 was de verhouding 52% huur en 48% koop. Veel gemeenten hanteerden in 2023 de eis dat in nieuwprogramma's tweederde deel betaalbare woningen moest worden opgenomen. Waarschijnlijk is dat één van de oorzaken van de genoemde verschuiving.

De daling in het aantal vergunningen geeft aan dat er de komende jaren flink minder woningen zullen worden opgeleverd dan de 100.000 woningen per jaar waarop het overheidsbeleid was gericht. Bouwprojecten kwamen de afgelopen twee jaar moeilijk van de grond, onder andere door de gestegen bouwkosten en de veranderende markt. Daardoor werden projecten steeds moeilijker financieel haalbaar. Ook speelden veranderende regelgeving op onder meer de huurmarkt en langlopende bezwaarprocedures een rol bij vertragingen in het vergunningenproces.

Over de eerste drie kwartalen van 2023 stegen de bouwkosten¹⁰ van de totale aanneemsom met gemiddeld bijna 13% ten opzichte van 2022. Hierin zijn de kosten voor personeel, materiaal, algemene bouwkosten en het markt-sentiment verdisconteerd. De gestegen energieprijzen werken nog steeds door in de productie van de bouw. De brondata van de bouwkosten worden uit de verleende vergunningen gehaald. Dat betekent dat ook een verandering in de samenstelling van de vergunde voorraad een rol speelt bij de prijsontwikkeling. Denk hierbij aan een ander type woning, de oppervlakte per woning en de kosten per vierkante meter die ook een rol spelen in de bouwkosten per woning.

En ook hier speelt de 'betaalbaarheidseis' een rol. Veel gemeenten hielden in 2023 een betaalbaarheidsgrens aan van een vraagprijs van maximaal 405.000 euro per woning, andere gemeenten hanteerden de grens van 355.000 euro als vraagprijs. Afhankelijk van de regio en grondprijs bete-

⁹ www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/07/minder-vergunde-nieuwbouwwoningen-in-2023

¹⁰ <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83908NED/table?ts=1707771187092>

kent dit dat ontwikkelaars door de hoge bouwkosten voor die bedragen relatief kleinere woningen konden ontwikkelen. Kleinere woningen hebben meestal een relatief hogere vierkante meterprijs dan grotere woningen, aangezien een kleine woning net zoveel technische ruimten bevat als een grotere woning.

In grotere (vaak binnenstedelijke) bouwprojecten trekken ontwikkelaars meestal samen op met een belegger. Deze schaft een deel van de woningen aan voor de verhuur in het middensegment of duurdere huur. Door de gestegen rente op de kapitaalmarkt in 2022 en de eerste helft van 2023 en diverse nieuwe regulerende overheidsmaatregelen werd het voor woningbeleggers steeds lastiger om langjarig rendement te behalen of het rendement goed in te schatten¹¹. Daardoor haakten ook in 2023 beleggers vaker af en kwamen bouwprojecten niet van de grond. Door de gedaalde kapitaalrente vanaf eind 2023 lijkt een 'gezond' rendement voor residentieel vastgoed weer in zicht te komen. Daarmee gloort er weer licht aan de horizon.

Demografische ontwikkelingen, woningtekort en kwalitatieve vraag

In 2023 groeide de bevolking in Nederland met ruim 136.000 personen¹². Dat is minder dan in het piekjaar 2022, maar wel meer dan in 2020 en 2021. De groei wordt ook nu verklaard door migratie. Naar verwachting heeft Nederland in 2037 19 miljoen inwoners, een bevolkingsaanwas die vooral toe te schrijven is aan migratie en een langere levensduur. Tegen 2040 is een kwart van de bevolking 65 jaar of ouder¹³. Daarnaast is er door individualisering en vergrijzing al een jarenlange trend naar huishoudensverdunding. We zien verder een grote groep jonge mensen met een latente verhuishwens. Zij hebben tot nu toe nog geen passende betaalbare woning kunnen vinden en wonen daarom vaak nog bij hun ouders. Ook zijn er te weinig woningen voor senioren die willen doormigreren naar een passende betaalbare woning.

Al deze trends samen leiden ertoe dat de toekomstige woningvraag alleen maar groeit, naast het al bestaande woningtekort en het lage niveau waarop de nieuwbouw de komende jaren naar verwachting blijft steken. Ook nu de markt weer aan het aantrekken is, blijft bouwen voor de passende vraag dus heel belangrijk.

¹¹ www.cbre.nl/insights/books/nl-real-estate-market-outlook-2024

¹² <https://opendata.cbs.nl/StatLine/#/CBS/nl/dataset/37230ned/table?ts=1708273427193>

¹³ www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/50/prognose-bijna-18-miljoen-inwoners-19-miljoen-in-2037-verwacht



Havenkade, Nijmegen

Stikstof

De landelijke stikstofproblematiek kan leiden tot procedurele vertragingen. Toch heeft deze problematiek slechts beperkte gevolgen voor BPD-ontwikkelingen. Dit heeft met name te maken met het intern salderen, waarbij stikstof toename en afname van een bepaald gebied met elkaar worden verrekend. Hierdoor kan het stikstofeffect worden beperkt of zelfs volledig weggenomen worden.

Doorkijk 2024 voor de nieuwbouwmak

TU Delft en de Rabobank verwachten in 2024 een verdere stabilisatie en in 2025 een lichte daling van de hypotheekrente in navolging van de kapitaalmarktrente. Hierdoor zullen de prijzen van bestaande koopwoningen verder doorstijgen. Andere factoren die in deze richting wijzen zijn de verdere inkomensstijging van huishoudens en daarmee de verruiming van hun leencapaciteit, het gestegen consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt en de enorme krapte op de woningmarkt¹⁴.

De positieve ontwikkeling van de prijzen in de bestaande markt heeft een positief effect op het doorrekenen van planexploitaties van nieuwbouwprojecten. Verder is de grootste uitdaging voor de nieuwbouwmak om de woningen in verkoop te brengen en het vernieuwde

¹⁴ https://filelist.tudelft.nl/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/OTB_-_Research_for_the_built_environment/Expertise_woningwaarde/Monitor_Koopwoningmarkt/13%20februari%202024%20Persbericht%20kwartaalrapportage%20Monitor%20Koopwoningen.pdf

<https://www.rabobank.nl/kennis/d011418749-kwartaalbericht-woningmarkt-hoge-prijsstijgingen-in-het-verschiet>

vergunningstraject met de komst van de Omgevingswet (per 1 januari 2023) soepel te doorlopen. De effecten van de invoering zullen na het eerste kwartaal zichtbaar worden.

In 2023 is gebleken dat vooral woningen voor starters in het betaalbare segment redelijk bestand waren tegen mindere tijden. Toen de markt weer aantrok, kwamen ook doorstromers weer in beweging. Binnen een jaar kan dus best veel veranderen. De les die BPD heeft geleerd is dat het belangrijk is om wendbaar te zijn. Het is zaak om goed te kijken of ons programma blijft aansluiten bij de financiële situatie en daarmee bij de mogelijkheden van de doelgroep.

Verlaging van de realisatiekosten blijft daarbij een aandachtspunt. Dat kan onder meer door werk te maken van schaalvergroting en een betere toepasbaarheid van fabrieksmatig bouwen. Daarnaast is het belangrijk om te bouwen voor de kwalitatieve vraag op lokaal niveau. Dat betekent: vooral bouwen in het betaalbare segment, voor specifieke doelgroepen, zoals starters, middeninkomens en senioren. Het betekent ook: lokaal goed beoordelen met welk woningprogramma de doorstroom optimaal mogelijk kan worden gemaakt.

Duitsland

De huizenmarkt in Duitsland is in 2023 in een crisis terecht gekomen. Aan de vraagzijde steeg de rente door de oorlog in Oekraïne naar grote hoogte. De aanschaf van een eigen woning werd daardoor voor veel mensen onbetaalbaar. Tegelijkertijd werden huurwoningen in de vrije sector relatief goedkoper. Voor institutionele beleggers en de in Duitsland belangrijke particuliere beleggers in de woningmarkt waren woningen daarmee plotseling geen rendabele investering meer. Daardoor steeg ook het aantal te koop staande bestaande woningen.

Aan de aanbodzijde stegen de bouwkosten enorm, waardoor de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen op een hoog niveau bleven. De prijsindex van nieuwbouwwoningen van het Statistische Bundesamt (Federaal Bureau voor de Statistiek¹⁵) zakte tussen Q3/2022 en Q3/2023 dan ook met 4,5%. Dat is overigens nog steeds boven het niveau van Q3/2021. De prijzen van bestaande woningen daalden veel sterker.

In economische termen moesten vraag en aanbod daarom op korte termijn in evenwicht worden gebracht door volume in plaats van prijs. De verkoopcijfers van de vastgoedontwikkelaars zijn in 2023 fors gedaald. Volgens de

Gutachterausschüsse¹⁶ (vergelijkbaar met de Nederlandse kadastercijfers) daalde de verkoop van nieuwbouwwoningen in de grote steden met 70 tot 90%. Vele nieuwbouwprojecten worden uitgesteld. Voor vastgoedontwikkelaars betekent een lagere verkoopsnelheid dat de bouwgrond langer in portefeuille wordt gehouden, terwijl de rente hoog blijft. De financieringskosten stijgen daardoor aan twee kanten.

De dalende verkoopinkomsten en hogere bouw- en financieringskosten voor woningen hebben ook gevolgen voor de waardering van de grondposities. Het leidt tot een aanzienlijke afwaardering. Als gevolg hiervan ontbinden ontwikkelaars de dure koopovereenkomsten voor bouwgronden uit de tijd rond 2021, als dit contractueel nog mogelijk is. Tegelijkertijd zijn grondeigenaren meestal niet bereid om hun prijsaanbiedingen aan te passen. Er is dus een soort verlamming op de vastgoedmarkt ontstaan, waarbij verkopers en kopers niet tot elkaar komen. Deze marktsituatie heeft ook gevolgen voor de gemeentelijke bouwkeuzes. Bij de verkoop aan ontwikkelaars gelden meestal extra eisen, zoals de bouw van sociale woningen of scholen. Onder de huidige marktomstandigheden wordt het dan moeilijk om kopers te vinden, waardoor ook de productie van betaalbare huurwoningen fors daalt.

Meerdere vastgoedontwikkelaars zullen de dalende verkoopcijfers, de gestegen kosten voor de bouw en financiering én de waardevermindering van grond niet overleven. In 2023 is een aantal ontwikkelaars failliet gegaan. Sommige projecten zijn niet afgebouwd. Deze ontwikkeling zal zich in 2024 voortzetten, versterkt door het negatieve imago van de bouwsector. Bouwruïnes maken kopers terughoudend. Een vangnet voor de kopers van zulke projecten wordt – in tegenstelling tot Nederland – in Duitsland zelden toegepast.

Als de prijzen van nieuwbouw stagneren of amper dalen als gevolg van de stijging van de bouwkosten, moeten de grote vraag naar woningen en het krappe aanbod voor huurders worden gecompenseerd. En wel net zo lang tot de prijzen weer op zo'n niveau liggen dat woningvastgoed weer een concurrerend rendement oplevert in vergelijking met andere beleggingen. De eerste tekenen wijzen erop dat deze ontwikkeling langzaam op gang komt.

De Empirica-huurprijsindex¹⁷ (voor nieuwe huurcontracten) laat in heel Duitsland een stijging zien van 5,6% van

¹⁵ www.destatis.de

¹⁶ www.gag.niedersachsen.de/

¹⁷ www.empirica-regio.de/

Q4/2022 tot Q4/2023 (voor nieuwbouwwoningen: 5,4%). Dit komt omdat ook in Duitsland de betaalbaarheid onder druk staat door de hoge inflatie. Bovendien beschermt wetgeving huurders tegen forse huurprijstijgingen. Dat is een sterke stimulans voor mensen om niet te verhuizen en belemmert de doorstroming. De noodzaak om meer woningen te bouwen wordt dus steeds groter.

Iedereen die moet of wil verhuizen – of die zich nu pas in Duitsland vestigt – heeft hieronder te lijden. In 2022 had Duitsland het hoogste jaarlijkse netto immigratiecijfer in de geschiedenis van de Bondsrepubliek: het saldo (immigratie minus emigratie) bedroeg 1,5 miljoen mensen, waaronder vooral veel nieuwkomers uit Oekraïne. Als we daarnaast rekening houden met de trend dat huishoudens kleiner worden, is de behoefte aan huisvesting nog sterker toegenomen.

De Duitse regering had zich voorgenomen om 400.000 woningen per jaar te bouwen. Bulwiengesa, een van de grootste onafhankelijke advies-, analyse- en taxatiebureaus voor de vastgoedsector in Duitsland, heeft berekend dat er inmiddels 561.000 woningen per jaar nodig zijn. Daarbij gaat men bovendien uit van een langzame afname van de inhaalvraag. Er circuleren ook cijfers van 700.000 benodigde woningen op jaarbasis. Het aantal verstrekte bouwvergunningen van januari tot en met november 2023 bedraagt echter slechts 196.700.

De verslechtering van de situatie op de Duitse woningmarkt duurt nu al twee jaar. In het licht daarvan zien we nieuwe trends ontstaan met betrekking tot de woningkeuzes van woningzoekenden. Veel huurders zullen langer in een huurwoning blijven wonen, terwijl er in de steden nauwelijks aanbod is. Er is dus meer vraag naar en potentieel voor meer huurwoningen op locaties die – ook rekening houdend met de toename van thuiswerken – goed bereikbaar zijn en een minder streng huurprijsbeleid hebben. In de gebieden rond de stedelijke centra wordt daarom steeds meer gehuurd. Dit komt vooral omdat de (werkelijke én gepercipieerde) huurprijsregulering daar minder is. Tegelijkertijd zijn dit ook weer de locaties waar het kopen van een woning weer de komende jaren de meest waarschijnlijke serieuze optie is. De betaalbaarheid is hier namelijk beter dan in de steden. De producten veranderen echter ook. Marktonderzoek van BPD laat zien dat mensen vooral op woonoppervlakte bezuinigen. Ze zoeken kleinere woningen en huizen.

Nu institutionele en particuliere beleggers de afgelopen maanden zijn afgehaakt als kopers van huurapparte-

menten, de gemeentelijke woningbouwcorporaties dit niet kunnen compenseren of zelf sterk betrokken zijn bij de renovatie van bestaande woningen, en particuliere eigenaren-gebruikers nieuwbouw niet kunnen betalen, hebben politici zich gerealiseerd dat geen van deze partijen onder de huidige omstandigheden ook maar in geringe mate een bijdrage aan de nieuwbouwproductie kan leveren. De Duitse regering heeft eind 2023 wel stimuleringsplannen opgesteld (subsidies, lage-rente-hypotheken, extra belastingaftrek), maar door ingrijpen van het Duitse Federale Constitutionele Hof en stevige politieke meningsverschillen tussen de Bundestag en de Bundesrat (vergelijkbaar met de Tweede en Eerste Kamer in Nederland), zijn alle plannen uitgesteld. Op deze manier geeft de politiek momenteel een signaal van tweespalt en onvoorspelbaarheid af aan de markt. Potentiële kopers nemen daardoor voorlopig een afwachtende houding aan.

Tegelijkertijd heeft bondskanselier Olaf Scholz een discussie over de ruimtelijke ordening geopend. Scholz wil de woningmarkt stimuleren door twintig nieuwe grote stadswijken op weilanden rond de grote steden te bouwen, 'net als in de jaren zeventig'. Aangezien de Duitse politiek het bouwen buiten de steden 'auf der grünen Wiese' juist wil beperken, lijkt dit revolutionaire standpunt eerder op paniekvoetbal dan op weloverwogen beleid. In sommige steden (Hamburg, Freiburg) zijn er plannen in die richting, andere steden krabbelen juist terug (München) of bevinden zich nog in een zeer vroeg stadium van de planning (Berlijn, Frankfurt). Dergelijke ontwikkelingen zullen hoe dan nog lang op zich laten wachten. Door de sterke positie van Duitse lokale overheden met betrekking tot de ruimtelijke ordening zal de omvang van dergelijke projecten buiten de grote steden dan ook beperkt blijven.

Al met al zal de markt voor nieuwbouw in Duitsland op korte termijn niet significant verbeteren. De belangrijkste aanjager voor de woningvraag is de demografische ontwikkeling en de geringe bouwproductie. De nieuwbouw van woningen zal op de middellange termijn weer aantrekken, hoewel waarschijnlijk langzaam en voornamelijk op goedkopere locaties, of tegen lagere absolute prijzen. Goedkopere bouwmethoden zullen daarbij helpen. Vóór deze verwachting spreekt het feit dat betrokken partijen uiterlijk voor de verkiezingen van 2025 druk zullen uitoefenen om stimuleringsmaatregelen te nemen. Voor BPD biedt de afname van het aantal ontwikkelaars ook kansen. Daardoor is het mogelijk een hoger marktaandeel te realiseren, zelfs in een markt die (aanvankelijk, over het geheel genomen) is gekrompen. ■

Interne ontwikkelingen

Wisselingen in de Managing Board van BPD Europe

Per 1 december 2023 zijn Harm Janssen en Alianne de Jong aangetreden als CEO en respectievelijk CFRO van BPD Europe. Harm Janssen is vanuit de interne geleidingen de opvolger van Walter de Boer, die na 32 jaar dienstverband, waarvan ruim 15 jaar als CEO van BPD Europe, met pensioen is gegaan. Harm Janssen blijft voorlopig ook Algemeen Directeur van BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Alianne de Jong is de opvolger van Carl-Jan Kreikamp die zijn werkzaamheden in april 2023 heeft neergelegd. BPD is zeer verheugd met de benoeming van Harm Janssen als CEO en het aantreden van Alianne de Jong als CFRO.

Harm Janssen (CEO), Alianne de Jong (CFRO) en Gea Voorhorst (COO) vormen vanaf 1 december 2023 de Managing Board van BPD Europe.

Ondernemingsraad

Na de overgang van de CAO naar de arbeidsvoorwaardenregeling (AVR) in 2022 heeft de ondernemingsraad (OR) samen met de nieuw opgerichte arbeidsvoorwaardencommissie in 2023 voor de eerste keer een volledig proces doorlopen met de werkgever om te komen tot de AVR. Eind 2023 is overeenstemming bereikt voor de AVR 2024 met ruime instemming van de medewerkers.

Domein aan de Dommel, Sint Michielsgestel



Op meerdere onderwerpen is de OR geraadpleegd vanuit de organisatie in 2023. Onder andere bij de selectieprocedure van de nieuwe CEO evenals de strategie Ambitie 26.

Integriteit

De afdeling Compliance van BPD moet voldoen aan de steeds verder toenemende wet- en regelgeving en aan de eisen van onze aandeelhouder. Zelf willen we *compliant by desire* zijn, waarbij het gaat om de intrinsieke motivatie voor het beheersen van de integriteitsrisico's en een organisatie die aantoonbaar in control is. De weg naar een bestendige, professionele compliance-organisatie is al eerder ingezet. Daarmee hebben we gebouwd aan een organisatie die bijdraagt aan de beheersing van de integriteitsrisico's.

Net als in 2022 is in 2023 ingezet op versterking van het risicobewustzijn en een duidelijker belegd eigenaarschap van de compliancerisico's in de eerste lijn. Met de aanstelling van een Hoofd Compliance in Duitsland is het fundament gelegd voor de verdere versterking van de compliance-organisatie.

Dit alles heeft eraan bijgedragen dat de beheersing van het integriteitsklimaat van BPD de benodigde aandacht heeft gekregen.

Het blijkt onder meer uit de integriteitsmeting die in 2023 werd georganiseerd. Deze richt zich op de onderdelen Preventie, Detectie en Respons. Detectie en Respons laten een achteruitgang zien, Preventie vertoont daarentegen verbetering. Dit komt mede door de gegroeide bewustwording rond het beleid, de Gedragscode en de integriteitsrisico's waaraan BPD is blootgesteld. De score heeft ons er ook bewust van gemaakt dat Detectie en Respons belangrijke aandachtspunten voor 2024 zullen zijn, waarbij er meer focus zal zijn op de soft controls transparantie, bespreekbaarheid, aanspreekbaarheid en handhaving. Daarbij zal de Managing Board een belangrijke rol hebben om hun zichtbaarheid binnen de organisatie te vergroten als ambassadeurs en uitdragers van integriteit. De nadruk ligt op zichtbaarheid en voorbeeldgedrag. Alle acties van het senior management moeten leiden tot een duidelijke perceptie bij collega's op de werkvloer, dat het senior management integriteit waardeert en hiervoor kiest.

Via presentaties en diverse blogs en communicatieberichten was er ook in 2023 aandacht voor uiteenlopende compliancerisico's, zoals cultuur en gedrag, belangenconflicten, privacy en retentiebeleid. We bouwden daarbij voort op eerdere uitkomsten van de integriteitsmeting, monitoring en trends rond incidenten. Incidenten die hebben plaatsgevonden zijn afgehandeld via bestaande procedures, waarbij deze ook gerapporteerd zijn aan de Managing Board en gedelegeerde Vergadering van Aandeelhouders. Hierbij zijn eventuele lessons learned vanuit incidenten meegenomen voor verbeteringen.

We kunnen zodoende verder werken aan een gezamenlijke taal en een gedeeld kader voor integer handelen, waar iedereen achter staat en waar iedereen zich aan houdt. Zo kunnen we nog beter het juiste doen, elke dag opnieuw. Nieuwe medewerkers moeten een e-learning over compliance en privacy volgen en afronden als ze bij ons in dienst komen.

Om te voorkomen dat BPD zaken doet met partijen die onze reputatie kunnen schaden, hanteren we het Business Partner Due Diligence (BPDD)-beleid. Dit zorgt ervoor dat integriteitsrisico's rond het aangaan van zakelijke relaties in kaart worden gebracht. De screening van onze zakelijke partners is vanaf 1 januari 2023 overgenomen door een centraal, specialistisch team in de eerste lijn. Dat draagt bij aan een uniforme werkwijze en aan meer efficiency en kwaliteitsverbetering van de BPDD-toetsen. Duidelijk zichtbaar is dat hierdoor vooral het aantal uitgevoerde toetsen en de kwaliteit ervan sterk is toegenomen. Ook hiervoor geldt dat nieuwe medewerkers een BPDD e-learning moeten volgen en afronden bij indiensttreding.

BPD heeft een eigen privacybeleid, een retentiebeleid en een beleid rond datalekken. Ook zijn er registers voor de benodigde rapportages aan de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Er is sprake van een toegenomen bewustzijn rond privacygerelateerde onderwerpen. Daarbij worden geregeld aanvullende awareness-trainingen gegeven.

BPD heeft een eigen *compliance policy framework*. Alle relevante beleidsdocumenten zijn daarin in lijn gebracht

De Bund, Rotterdam



met de wettelijke vereisten én het beleid van onze aandeelhouder. Om te kunnen zien of BPD haar compliance-risico's effectief beheerst – anders gezegd: of BPD aantoonbaar in control is – heeft de afdeling Compliance het Compliance Risico Control Framework (Compliance RCF) opgezet. De resultaten van de monitoring worden direct gedeeld met de eerste lijn, zodat we leer- en verbetereffecten kunnen gebruiken.

Het startpunt hiervoor is de jaarlijkse Systematische Risico Analyse (SIRA). De SIRA is ook in 2023 uitgevoerd, waarbij de afdeling Compliance een faciliterende en coördinerende rol heeft gespeeld. De risico's die voortvloeien uit de SIRA zijn als integraal onderdeel opgenomen in het compliance-jaarplan 2024. De SIRA vormt zo de basis voor de inrichting van een beheerste en integere bedrijfsvoering. De SIRA-resultaten in 2023 laten zien dat het risicoprofiel dit jaar licht is toegenomen, al bevinden alle risico's zich binnen de risico-acceptatie van zowel BPD als de Rabobank. Op basis van de uitkomsten zijn er ook aandachtspunten geformuleerd voor 2024, waaronder aanvullende beheersmaatregelen zoals beleidsupdates en kennissessies.

Zowel op maand- als kwartaalbasis vonden rapportages plaats voor de Managing Board van BPD Europe, de Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders, BPD Woningfonds, de regiokantoren en de aandeelhouder.

Interne ontwikkelingen in Nederland

Van cao naar arbeidsvoorwaardenregeling

BPD heeft in september 2022 de eigen bedrijfs-cao 2020-2022 bij de vakbonden opgezegd. In goed overleg met de ondernemingsraad (OR) is besloten om vanaf 1 januari 2023 een arbeidsvoorwaardenregeling (AVR) met de OR overeen te komen. Hiervoor is met de OR een convenant gesloten. Voor 2023 is afgesproken uitsluitend over de loonparagraaf te onderhandelen. Dit heeft geleid tot een loonindexatie van 4% per 1 januari 2023 en een eenmalige uitkering van € 1750. Alle medewerkers hebben, via een addendum op de arbeidsovereenkomst, individueel ingestemd met de overgang van de cao naar de AVR.

De AVR-onderhandelingen met de OR voor 2024 hebben tot een loonindexatie van 5% geleid. Daarnaast is een aantal tekstwijzigingen voor de AVR voorgesteld en wordt een werkgroep opgericht met betrekking tot aanpas-

singen van de leaseregeling. Medewerkers met een hoge mate van mobiliteit krijgen daarin de keuze tussen Lease of een Persoonlijk Mobiliteitsbudget. Vanaf 2025 is alleen lease van elektrische voertuigen mogelijk.

Personeelsbezetting

In Nederland is BPD vanwege de lastige marktomstandigheden dit jaar gekrompen met 15 interne medewerkers. Het personeelsbestand liep terug van 418 (394,2 fte) naar 403 (377,85 fte) medewerkers. Dat is een daling van 4%. Het personeelsverloop in Nederland bedroeg 9,7% (40 medewerkers). Per saldo zijn er dus 25 nieuwe medewerkers aangenomen.

Desondanks zijn én blijven we een aantrekkelijke werkgever. De belangrijkste pijlers daarvoor zijn een aantrekkelijke en concurrerende arbeidsvoorwaardenregeling, een heldere visie en strategie op en voor de woningmarkt, verantwoordelijkheden die laag in de organisatie liggen en een hoge mate van zelfstandigheid voor medewerkers bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Diversiteit in de top

De wet 'Evenwichtiger verhouding tussen mannen en vrouwen in bestuur en raad van commissarissen' is per 1 januari 2022 in werking getreden. De wet beoogt de verhouding tussen het aantal mannen en vrouwen in de top van grote bedrijven evenwichtiger te maken. BPD valt onder de genoemde criteria. De wet bevat een verplichting om passende en ambitieuze doelen in de vorm van een streefcijfer vast te stellen om de verhouding tussen het aantal mannen en vrouwen in het bestuur en de raad van commissarissen evenwichtiger te maken. Hetzelfde geldt voor de verhouding in de subtop.

BPD streeft naar minimaal 33% vrouwen in de(sub)top. De situatie in Nederland per ultimo 2023 is:

- AVA: 2 vrouwen op totaal 3 personen = 66%
- MB: 2 vrouwen op totaal 3 personen = 66%
- Management: 5 vrouwen op totaal van 16 personen = 31%

In de AVA en de MB voldoet BPD daarmee dus ruim aan de eigen streefcijfers. Hoewel het percentage voor het management is gestegen van 26% in 2022 naar 31% in 2023, blijven we hier achter bij onze doelstelling. Hieraan besteden we speciale aandacht: met name bij de werving van externen en benoemingen van interne kandidaten op management functies zal de voorkeur uitgaan naar vrouwelijke kandidaten.

Strategieprogramma Nederland: Ambitie26

Eind 2022 is het nieuwe strategieprogramma Ambitie26 in Nederland gelanceerd. Hierin zijn de lijnen uitgezet voor de koers van BPD voor vier jaar, dus tot en met 2026.

Met Ambitie26 hebben we ingezet op een programma waarin we onze verdere groei niet alleen in aantallen gebiedsontwikkelingen en woningen voortzetten. Het gaat om méér dan getallen: we willen ook meetbaar duurzame en maatschappelijke waarde toevoegen. 'Ambitie' betekent dat we echt iets tot stand willen brengen. Het gaat om vooruitgang. We zien het als onze maatschappelijke taak om het aandeel betaalbare woningen (zowel koop als middenhuur) structureel te vergroten en leefomgevingen verder te verduurzamen.

Ambitie 26 heeft drie speerpunten:

- **Speerpunt 1:** BPD wil wonen bereikbaar en betaalbaar houden. We willen een betaalbaar thuis voor iedereen realiseren, onder meer door in te zetten op schaalvergroting in nieuwe gebiedsontwikkelingen, intensief samen te werken met woningcorporaties, meer acquisities te doen voor ons eigen middenhuurfonds BPD Woningfonds, en door gebruik te maken van serie- en fabrieksmatig gebouwde woningen van onze bouwpartners.
- **Speerpunt 2:** BPD beschouwt iedere gebiedsontwikkeling als aanjager van landschappelijke kwaliteit en duurzame transitie. We zien dit als een kans om onze ambities op het gebied van natuur, landschap en klimaat waar te maken. Deze ambities zijn ook vastgelegd in onze duurzaamheidsstrategie Duurzaam Versnellen.
- **Speerpunt 3:** BPD richt zich onverkort op permanent leren, samenwerken en verbeteren, als organisatie en als individu. BPD wil zichzelf voortdurend blijven ontwikkelen. Zo kunnen we in een snel veranderende wereld tot de beste prestaties komen en onze ambities waarmaken. Dit willen we onder meer bereiken door blijvend te investeren in de kennis en kunde van onze medewerkers.

In dit programma ondernemen we diverse initiatieven om onze strategische ambities concreet invulling te geven.

In 2023 hebben we voortgang geboekt bij alle pijlers. Qua betaalbaarheid hebben we onder meer ingezet op het conditioneren van grotere gebiedsontwikkelingen zoals De Gnephoek (Alphen aan den Rijn), Reevedelta (Kampen) en Rijnenburg (Utrecht). Bij de Gnephoek en Rijnenburg is woningbouw inmiddels in de toekomstplannen van diverse overheidslagen opgenomen. In Reeve zijn de eerste woningbouwfasen in verkoop en aanbouw gegaan.

Op het gebied van natuur, landschap en klimaat hebben we voortgang geboekt bij onze duurzaamheidsdoelstellingen (zie hiervoor het hoofdstuk Duurzaamheid en ESG in dit jaarverslag) en ook is aan interne kennisontwikkeling gedaan door de organisatie van expertsessies en de analyse van een aantal grote gebiedsontwikkelingen voor wat betreft deze onderwerpen (zie hiervoor het hoofdstuk Kennis en kunde, hierna).

Kennis en kunde

In het strategieprogramma Ambitie26 is leren en kennisdelen een belangrijk speerpunt. Alleen een organisatie die zich voortdurend blijft ontwikkelen en waarin medewerkers continu kennis delen, kan in een snel veranderende wereld tot de beste en meest concurrerende oplossingen komen. Daarom organiseert BPD – zowel thematisch als functiegericht – diverse kennismanagementactiviteiten. Deze visie heeft afgelopen jaar onder meer in de volgende kennisprogramma's uitwerking gekregen.

Verdiepende trainingen en opleidingen

In 2023 liepen de langlopende masterclassprogramma's voor onze (senior) ontwikkelaars en gebiedsontwikkelaars af. Om de kennis uit deze masterclasses te borgen en de onderwerpen ervan verder te ontwikkelen, hebben we als vervolg een reeks 'Specials' voor ontwikkelaars en 'Boosters' voor gebiedsontwikkelaars georganiseerd. Beide kennisformules spelen in op de uitdagingen die ook zijn te zien in ons strategieprogramma.

De Specials zijn aangeboden in kleine groepen. Zodoende was maatwerk en verdieping mogelijk. De thema's waren kostenbewust ontwikkelen, LEAN (Obeya) plannen, en omgaan met de onderstroom. Tijdens een landelijke kennisdag met alle ontwikkelaars is in verschillende vormen gewerkt aan serie- en conceptmatige woningontwikkeling. De Boosters voor gebiedsontwikkelaars zoomden in 2023 in op contextueel leiderschap en landschappelijker ontwikkelen.

Ook voor andere groepen zijn functiegerichte bijeenkomsten georganiseerd. Zo volgden de stadsontwikkelaars werksessies over het complexe krachtenveld van ontwikkeling in stedelijk gebied. De ontwikkelingsmanagers verdiepten zich in de businesscase in de actuele markt-situatie.

Incompany trainingen

BPD heeft veel expertise in huis. Om het kennisniveau van onze medewerkers voortdurend te verhogen zijn wederom verschillende trainingen georganiseerd, in samenwerking



Park Langendijk, Breda

met onze eigen experts. Deze trainingen zijn zowel op de theorie als op de toepassing in de dagelijkse BPD-praktijk gericht. Zo volgden vele collega's de Incompany Fiscale Zaken en de Incompany Juridische Aspecten in Gebiedsontwikkeling, in meerdere sessies. Onze interne docenten frissen de basics op en delen meteen ook nieuwe, actuele kennis. In elke regio is daarnaast de Incompany Omgevingswet (zie hierover hoofdstuk Omgevingswet) aangeboden. De Incompany Vastgoedrekenen is opnieuw aangeboden.

Het programma met diverse trainingen heeft een meer permanent karakter gekregen onder de noemer Basiscurriculum. Daarmee geven we uitvoering aan onze ambitie om permanent leren, samenwerken en verbeteren voor alle medewerkers te stimuleren.

Omgevingswet

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, een ambitieuze hervorming van het omgevingsrecht in Nederland. Doel is vereenvoudiging en verbetering van de regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Daarbij is gekozen voor een meer integrale benadering dan voorheen. De diverse belangen ten aanzien van de fysieke leefomgeving worden nu meer in onderlinge samenhang beschouwd. In het omgevingsplan (voorheen 'bestemmingsplan') komen regels ten aanzien van alle relevante factoren samen: ruimtelijke ordening, milieu, verkeer en vervoer, water, bouwen, natuur en cultureel erfgoed. Daarnaast is de Omgevingswet bedoeld om het besluitvormingsproces te versnellen, de participatie van belanghebbenden te vergroten en de regeldruk te verminderen.

Het komt erop neer dat 26 wetten zijn samengevoegd in één wet. Hetzelfde geldt voor de 60 Algemene Maatregelen van Bestuur. Deze zijn vertaald in 4 Algemene Maatregelen van Bestuur. Ook is er één Omgevingsregeling gekomen in plaats van 75 ministeriële regelingen. Met de Omgevingswet worden meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden naar gemeenten gedelegeerd. Zij spelen daardoor een sleutelrol bij de uitvoering van het omgevingsbeleid. De invoering ging gepaard met een nieuw digitaal stelsel voor raadpleging van omgevingsplannen en het aanvragen van vergunningen.

BPD heeft zich voorbereid op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, met name via in-house seminars, waarvan de eerste al in 2017 plaatsvond. Daarna zijn jaarlijks (mede vanwege het herhaalde uitstel) follow-up sessies georganiseerd. In- en externe deskundigen hebben onze medewerkers daarin bijgepraat over de gevolgen voor BPD.

Komend jaar zullen de ervaringen met de Omgevingswet worden gevolgd. We zullen workshops organiseren over praktijkproblemen. We verwachten de nodige onzekerheid: pas in de praktijk zal immers blijken of gemeenten, marktpartijen en adviseurs daadwerkelijk uit de voeten kunnen met het nieuwe instrumentarium. Overigens hebben alle oude bestemmingsplannen vooralsnog hun werking behouden. Gemeenten hebben tot 2032 om deze plannen om te zetten naar een nieuw omgevingsplan.

BPD College Tour

In de BPD College Tour kwamen in 2024 weer allerlei actuele onderwerpen aan bod aan de hand van online interviews. Steeds staat de 'hoe dan?'-vraag centraal. Grote,

soms nog abstracte onderwerpen worden zo concreet. Medewerkers krijgen handvatten om met die thema's aan de slag te gaan, terwijl BPD-experts de kans krijgen om hun kennis in de organisatie te verspreiden.

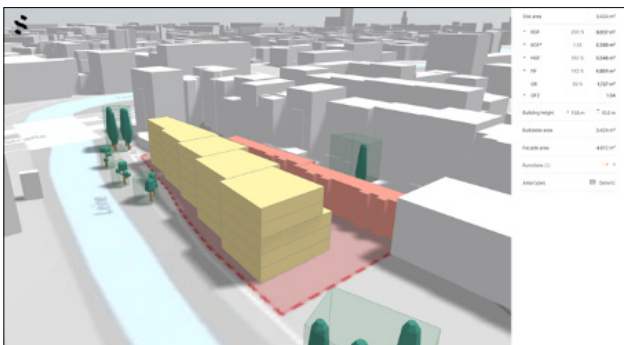
In 2023 zijn onder meer uitzendingen geproduceerd over participatie, samenwerken met woningcorporaties, conceptwoningen en plannen en samenwerken (Obeya). Alle uitzendingen zijn achteraf terug te kijken. Relevante rapporten, modellen en documenten worden aan de dossiers toegevoegd.

Digitale transformatie

Het jaar 2023 markeert het eerste volledige jaar van de tweede fase van onze Digitale Transformatie. De eerste fase was gericht op voorbereiding: het speelveld in kaart brengen, governance-afspraken maken en doorleven, de richting kiezen en de eerste stappen zetten. In de tweede fase zijn we begonnen met de daadwerkelijk doorvoering van echte transformaties in delen van ons proces. We hebben ons daarbij gericht op platforms voor optimalisatie van de samenwerking. Hieronder noemen we enkele voorbeelden van projecten die in 2023 veel aandacht hebben gekregen.

1 Parametrisch ontwerpen

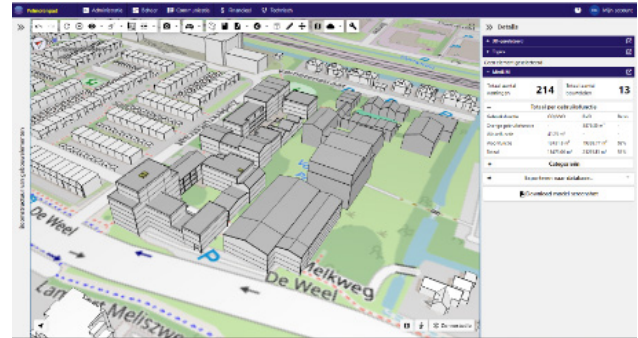
De organisatorische implementatie van parametrisch ontwerpen in de vroege stadia van gebiedsontwikkeling is gerealiseerd via de BPD Studio en de benoeming van 'super users' in de regionale organisatie (twee personen per regio). Samen vormen ze nu een 'virtueel team' dat parametrisch ontwerpen in het dagelijks werk bevordert.



2 Proeftuin 3D+Ontwikkelen

BPD heeft het gebruik van 3D-(BIM)-technologie onderzocht. Het zou gezien ons werkproces de logische aansluiting op parametrisch ontwerpen kunnen zijn. We kwamen tot de conclusie dat deze technologie onder andere geschikt is voor budgettering (werknaam: '3D-budgetteren') en het bevorderen van samenwerking tussen BPD, architecten en bouwpartners (werknaam:

'mini-BIM'). De meerwaarde van deze toepassingen is voldoende bevestigd om serieuze vervolgstappen te rechtvaardigen. Op dit moment worden 3D-budgetteren en mini-BIM in samenspraak met collega's uit de regio's doorontwikkeld tot volwaardige producten en werkwijzen.



3 BIM Legal

Het concept van BIM Legal krijgt steeds meer positieve bijval in de branche. De officiële erkenning onder de vlag van de landelijke digiGo-organisatie (een door het ministerie van Binnenlandse Zaken gesteund initiatief onder regie van de BouwDigitaliseringsRaad) bevestigt dit. Op basis van dit succes wordt er samengewerkt met het Kadaster, brancheorganisaties als NEPROM, Bouwend Nederland en KNB. Kennisinstellingen als de TU Delft ondersteunen de voorbereidingen om te komen tot landelijke uitrol van BIM Legal. BIM Legal beoogt de rechtszekerheid in gehele keten te versterken en catalyseert de bredere toepassing van 3D-(BIM)-technologie. Als grootste gebiedsontwikkelaar van Nederland zullen wij hierdoor klanten beter kunnen bedienen en onze juridische processen beter kunnen stroomlijnen.

De uitrol van BIM Legal zal stapsgewijs plaatsvinden en leiden tot een overgang van 2D naar 3D in het domein van rechtszekerheid.

4 PROMIS

De ontwikkeling en uitrol van PROMIS is succesvol verlopen. Eind 2023 was het mogelijk om belangrijke beslidsdocumenten grotendeels te genereren vanuit eenmalig vastgelegde en hergebruikte data over de verschillende afdelingen in ons proces. Het handmatig overzetten van gegevens tussen systemen wordt stap voor stap geëlimineerd. Dat komt de kwaliteit van de data en procesbeheersing ten goede. PROMIS vervult daarmee een belangrijke randvoorwaarde voor een datagedreven werkwijze. Het draagt bij aan de professionalisering en standaardisering van onze werkprocessen.

5 BPD Navigator en Proces Centraal en Legal Efficiency

De basis van PROMIS is de interne procesbeschrijving. In het najaar van 2022 is – onder de vlag van Proces Centraal – met externe ondersteuning een tijdelijk team ingericht om procesverbeteringen actief aan te pakken. De resultaten zijn vastgelegd in de grondig bijgewerkte BPD Navigator. Daarbij zijn processen waar mogelijk direct gestandaardiseerd over verschillende regio's. PROMIS ondersteunt de nieuwe processen en zorgt daarmee voor borging. Najaar 2023 is de inzet van het tijdelijke team geëvalueerd. De analyse laat zien dat essentiële voorwaarden zijn gecreëerd om – gezien vanuit een bedrijfsvoeringsperspectief – in de toekomst een groeistrategie te realiseren.



6 Legal Efficiency

Naast de Navigator en Proces Centraal is het project Legal Efficiency van belang. Dit project is een aspectspecifieke doorvertaling van de Proces Centraal-gedachte naar de notariële processen in onze gehele bedrijfsvoering. Het project moet leiden tot (juridische) efficiëntie. Legal Efficiency heeft duidelijke raakvlakken met BIM Legal en illustreert daarmee de samensmelting van vakinhoudelijke en procesmatige verbeteringen in onze digitale transformatie. Het leidt tot herziening van de rol en samenwerking met onze notariële partners. Ons doel: kwalitatieve voordelen behalen, zoals foutenreductie, vrijmaken van interne capaciteit en vermindering van wachttijden. En ook hier geldt: het project draagt bij aan het voldoen aan de essentiële voorwaarden voor een groeistrategie.

Door de ontwikkeling van bovengenoemde samenwerkingsplatformen kan de focus in het komend jaar meer worden gericht op de verbinding tussen de platformen. Daardoor zullen we gegevens soepeler kunnen uitwisselen. De (digitale) transformatie moet resulteren in een onderscheidende ondersteuning van collega's en de ketenpartners in ons kernproces. Zo maken we een van de speerpunten van ons digitale strategie waar: het fungeren als de digitale ketenregisseur in gebiedsontwikkeling.

BPD Cultuurfonds

BPD Cultuurfonds is in 1988 opgericht op initiatief van Bouwfonds en haar toenmalige aandeelhouders, de Nederlandse gemeenten. Tegenwoordig wordt het BPD Cultuurfonds mogelijk gemaakt door BPD. Het wordt bestuurd door een onafhankelijk deskundig bestuur, waarin onder meer burgemeesters zitting hebben. Het fonds beoordeelt aanvragen voor financiële ondersteuning en kent deze steun toe.

BPD Cultuurfonds draagt al ruim 35 jaar bij aan de totstandkoming van kunst- en cultuurprojecten met raakvlakken met architectuur, stedelijke ontwikkeling, gebiedsontwikkeling, maatschappelijke vraagstukken, natuur en landschap, en kunst in de openbare ruimte.

In 2023 kwamen er 138 aanvragen binnen bij BPD Cultuurfonds. Daarvan voldeden er 93 aan de criteria van het fonds. Deze aanvragen zijn in behandeling genomen; in totaal zijn 39 projecten ondersteund.

De verantwoordelijkheid voor BPD Cultuurfonds ligt bij de afdeling Kunst & Cultuur van BPD, ons interne expertisecentrum op dit gebied. Daarnaast is deze afdeling verantwoordelijk voor beheer en behoud van de BPD Kunstcollectie (sinds 1976), en voor de inzet van kennis en expertise op het gebied van kunstprojecten in de gebiedsontwikkelingen van BPD.

35 jaar BPD Cultuurfonds

BPD Cultuurfonds bestond 35 jaar in 2023. We kijken terug op een rijke geschiedenis waarbij in heel Nederland vele bijdragen zijn geleverd aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte door middel van kunst- en cultuurprojecten. In de afgelopen jaren hebben we ons nadrukkelijker gericht op belangrijke actuele thema's in onze samenleving.

Hernieuwde Energie

Sinds 2021 werkt BPD Cultuurfonds samen met Noorderlicht (platform voor hedendaagse waarneming) aan het meerjarenprogramma Hernieuwde Energie. Dit besteedt aandacht aan de problematiek rond de aardgaswinning in Groningen en de gevolgen daarvan voor mensen, landschap en gebiedsontwikkeling. Gezamenlijk is een programma opgezet met tentoonstellingen, publicaties en publieksactiviteiten. Met deze samenwerking willen we niet alleen de problemen, maar ook de kracht en kwaliteit van het gebied laten zien. Kunst en cultuur kunnen daarin een verbindende rol spelen. De kracht van verbeelding brengt mensen in beweging en biedt nieuw perspectief.

Sponsoring

BPD sponsort een beperkt aantal maatschappelijke initiatieven. BPD Europe heeft een meerjarige sponsorrelatie met de Stichting HomePlan. Deze stichting zorgt voor degelijke huisvesting voor de allerkwetsbaarste en allerarmste mensen ter wereld, in gebieden die door velen zijn verwaarloosd en soms nagenoeg opgegeven. Daaronder zijn afgelegen gebieden in Zuid-Afrika, Haïti en Guatemala. Ook helpt de stichting om mensen zelfredzamer te maken. Er wordt geïnvesteerd in computerscholen en moestuinen. Dit alles onder het motto: huis, thuis, toekomst.

BPD ondersteunt de stichting met donaties en door ieder jaar in totaal tien medewerkers, vijf uit Nederland en vijf uit Duitsland, een week te laten meebouwen aan deze woningen, onder leiding van lokale aannemers. Hiernaast organiseren onze medewerkers uit enthousiasme ook zelf fundraising voor de stichting. Dit staat echter los van BPD.

Begin 2022 heeft BPD in Nederland ervoor gekozen om drie jaar hoofdsponsor te zijn van het Prinses Christina Concours. Dit is een toonaangevend platform voor klassieke en jazzmuziekeducatie en talentontwikkeling voor kinderen en jongeren. BPD bezoekt samen met medewerkers en relaties de regionale en landelijke finales.

BPD Woningfonds

Het jaar werd gekenmerkt door een sterke waardedaling van huurwoningen. De marktwaarde van de portefeuille van BPD Woningfonds is in deze neergaande markt gedaald met bijna 7%. Opvallend is wel dat de leegwaarde van dezelfde (huur)woningen veel minder is gedaald. De prijs van bestaande koopwoningen laat zelfs vanaf medio 2023 een herstel zien.

De forse prijsdaling van huurwoningen is waarschijnlijk het gevolg van een combinatie van factoren. De fors gestegen rente en het verslechterde Nederlandse investeringsklimaat door overheidsregulering hebben zeker een belangrijke rol gespeeld. De onderliggende vraag naar betaalbare woningen blijft echter zeer hoog. Die vraag kan niet op de korte of middellange termijn adequaat worden beantwoord. Het grote woningtekort blijft bestaan – en neemt zelfs toe.

In 2023 zijn ruim 1.200 woningen van (in voorgaande jaren) gecommitteerde projecten in aanbouw genomen.

Ultimo 2023 bestaat de woningportefeuille van BPD Woningfonds uit 1.370 woningen in exploitatie en 3.489



Kazernekwartier Crailo - Bussum

woningen in aanbouw en in de gecommitteerde pijplijn. De omvang van de managementorganisatie (10,6 fte) is stabiel gebleven. De komende jaren zal deze meegroei met de woningportefeuille. De ambitie is om in 2030 een portefeuilleomvang te hebben bereikt van 15.000 woningen.

De portefeuillestrategie van BPD Woningfonds is met ingang van 2023 verbreed met zorgwoningen voor ouderen. Dit heeft tot een aankoopbesluit geleid voor het eerste project. Onze focus is en blijft gericht op middeninkomens. De uitbreiding van de doelgroep met senioren met een zorgvraag sluit goed aan bij het overheidsbeleid én bij de demografische ontwikkeling in Nederland.

Het wetsvoorstel Betaalbare Huur ligt ter beoordeling bij de politiek. In zijn huidige vorm zal dit voorstel geringe impact hebben op de woningportefeuille. Dit komt doordat de acquisitie van BPD Woningfonds zich sinds de start heeft gericht op nieuwbouwwoningen in de middenhuur met een hoge kwaliteit. Deze kwaliteit wordt ook als zodanig gewaardeerd binnen het WWS-stelsel.

In 2023 is het riskmanagementbeleid operationeel geworden, inclusief de inrichting van een Risk & Compliance Committee. De aangevraagde AIFMD-vergunning voor de fondsmanager BPD RCF Fundmanagement BV wordt naar verwachting in de loop van 2024 door de AFM afgegeven.

Interne ontwikkelingen in Duitsland

Invloed van marktontwikkelingen op de organisatie

Na vele jaren met een opgaande markt is in 2023 de nieuwbouwwoningmarkt in Duitsland nagenoeg tot stilstand gekomen. Onder invloed van rentestijgingen, hoge inflatie en geopolitieke onzekerheid is een forse afname van het consumentenvertrouwen te zien. Tegelijkertijd blijven de bouw- en grondprijzen hoog, waardoor de productiekosten van woningen steeds moeilijker passen bij de huidige verkoopprijsniveaus van nieuwbouwwoningen. In 2023 heeft BPD Immobilienentwicklung GmbH daarom interventies gedaan, zowel in de organisatie als in de ontwikkelingslocaties en bouwprojecten.

Met het oog op betaalbaarheid zijn projecten herontwikkeld en geoptimaliseerd. Ook zijn kleinere bouwfasen gecreëerd. Tegelijkertijd zijn meer woningen opgeleverd en overgedragen aan nieuwe eigenaren dan ooit tevoren bij BPD in Duitsland.

Als gevolg van de teruglopende verkopen in Duitsland vond in het eerste kwartaal een reorganisatie plaats. Het heeft geleid tot een reductie van ongeveer 40 arbeidsplaatsen in het eerste kwartaal. Door verschillende andere

personeelsmaatregelen was bovendien sprake van een vermindering van het personeelsbestand in de loop van het jaar. Functies voor bepaalde tijd zijn niet verlengd, extern personeel (tijdelijk werk, freelancers) is minder ingezet, en werknemers met ouderschapsverlof, langdurig ziekteverlof of vervroegde uittredingsregelingen zijn niet vervangen. Daarnaast zijn diverse vrijgekomen formatieplaatsen door vrijwillig vertrek van medewerkers niet opnieuw ingevuld. Dit alles heeft geleid tot een totale vermindering van 92 arbeidsplaatsen (van 378 naar 286 werknemers), overeenkomend met 54 fte (van 316 naar 262 fte).

In Duitsland bestaat (nog) geen wettelijke regeling die de verhouding tussen mannen en vrouwen in bestuur vastlegt. De situatie ultimo 2023 in Duitsland is als volgt: bestuur: 0 vrouwen op totaal 3 personen - 0%.

Andere herstructureringsmaatregelen in Duitsland betreffen de optimalisatie van kantoorlocaties en de concentratie van medewerkers in de regio's West, Zuid-West, Centraal en Oost. Om de synergie in de Duitse organisatie te vergroten zijn als onderdeel van de herstructureringsmaatregelen zes grotere regio's gevormd uit negen vestigingen. De voormalige vestigingen in München en Leipzig zijn geherdefinieerd als regionale kantoorlocaties.

Wiesentalviertel, Lübeck



Strategieprogramma: Vorsprung26

BPD blijft in Duitsland werken aan verdere optimalisatie van bedrijfsprocessen en organisatiestructuren. Onderdeel daarvan is actief onderzoek naar een meer centrale aansturing van belangrijke expertises, zoals bij verkoop en klantcontact, maar ook verdergaande digitalisering en standaardisering van werkwijzen.

Vorsprung26 zet de lijnen uit voor de strategie van BPD Immobilienentwicklung GmbH tot en met 2026. Dit programma richt zich op verbetering van de samenwerking: extern met stakeholders aan complexe gebiedsontwikkelingen, intern in teams en tussen regio's en centrale afdelingen. Het motto daarbij is: 'Met het beste team de beste leefomgevingen ontwikkelen'. Aan de implementatie van dit programma werken diverse, breed samengestelde teams voor en met elkaar.

Vorsprung26 heeft vijf speerpunten:

- Regisseursrol bij gebieds- en projectontwikkelingen
- Versterking van de klantoriëntatie
- Technologische vooruitgang en digitalisering
- Organisatie- en kennisontwikkeling
- Maatschappelijke en duurzame waardecreatie

Verschillende werkgroepen gingen aan de slag om onze strategische ambities invulling te geven. De resultaten werden in 2023 zichtbaar en inzetbaar. Zo is in het kader van versterking van de klantoriëntatie een centraal callcenter geïntroduceerd. Daarmee worden belanghebbers systematisch en overzichtelijk geregistreerd en gevolgd. Ook is een betere bereikbaarheid voor (potentiële) kopers georganiseerd.

Een tweede uitkomst van het Vorsprung26-programma is de ontwikkeling van de BPD-Kundenkaleidoskop: een online dashboard met gevisualiseerde klantgegevens voor elk project. Dit stelt projectontwikkelaars en verkoop- en marketingcollega's in staat om betere beslissingen te nemen op basis van beschikbare data.

Kennisontwikkeling

Parallel aan en in afstemming met het Nederlandse



Zweiblick hochauflösend, Nürnberg

kennismanagementprogramma organiseert BPD Immobilienentwicklung diverse kennisprogramma's, zowel thematisch als functiegericht. In 2023 lag de nadruk op het aanbieden van een reeks 'Expert*innen-Dialogen'. Expertise rond bijzonder relevante onderwerpen komt via korte online uitzendingen beschikbaar voor en door BPD-medewerkers, zodat iedereen kan profiteren van de aanwezige kennis. De thema's liepen uiteen van basiskenngetallen en contractvorming tot kostenbewust ontwikkelen en projectoptimalisatie. Daarnaast is een programma gestart ter versterking van leiderschapsvaardigheden.

Op intranet is de rubriek Best Practice opgezet. Het doel is om snel overzicht en informatie te bieden over succesvolle projecten, zodat opgedane ervaring en ontwikkelde kennis breder in de organisatie kan worden benut. Het draagt bij aan verhoging van de efficiëntie en besparing van tijd en geld, maar ook aan het versterken van de interne samenwerking. ■

Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG

BPD zorgt voor een betaalbaar thuis voor iedereen. Dat is zo – en dat blijft zo. Meer dan vroeger koppelen we deze ambitie aan de grote opgaven van deze tijd. Dat zijn fysieke opgaven op het gebied van natuur en landschap, groene openbare ruimte, waterberging, duurzame energieopwekking en slimme mobiliteit. Het zijn ook maatschappelijke opgaven: een betaalbare woning voor iedereen, participatie, inclusieve leefomgevingen, levensloopbestendigheid, veilig wonen, het faciliteren van ontmoeting.

BPD heeft de ambitie om een bijdrage te leveren aan deze uitdagingen. In onze ESG-strategie hebben we vastgelegd op welke aandachtsgebieden we de komende jaren meetbare impact willen hebben. Ze liggen op het gebied van duurzaamheid (Environmental), maatschappelijke impact (Social) en goed ondernemingsbestuur en transparantie (Governance). De ESG-strategie is van toepassing op onze Nederlandse én Duitse organisaties en activiteiten.

Ons grotere doel is helder: we willen toonaangevend zijn in het ontwikkelen en realiseren van duurzame en betaalbare leefomgevingen die generaties lang meegaan. Onze deskundige en betrokken medewerkers werken hier elke dag aan, met hart en ziel.

De ESG-strategie is tot stand gekomen in samenwerking met interne en externe stakeholders. Samen hebben we bepaald wat onze aandacht krijgt, op welk ambitieniveau we impact willen maken, en welke meetbare doelen we willen bereiken.

Achtergrond

In 2022 zijn onder begeleiding van een extern gespecialiseerd adviesbureau stappen gezet om te komen tot een ESG-visie en de ontwikkeling van een op maat gemaakte ESG-strategie en concrete doelstellingen voor BPD.

In 2023 heeft de Managing Board de eerste BPD ESG-strategie voor Nederland en Duitsland vastgelegd en goedgekeurd, inclusief de bijbehorende ambities en

concrete doelstellingen. Ook is de governance rondom ESG ingericht en is onder leiding van de ESG Stuurgroep BPD Europe gestart met de interne communicatie en uitrol van de ESG-strategie.

Begin 2024 is de implementatie van de ESG-strategie belegd bij de ESG-implementatieteams in Nederland en Duitsland. Dan start ook de Manager ESG. Deze persoon is belast met de zorg voor een consistente implementatie van de ESG-strategie, de harmonisatie van beleid in beide landen op de verschillende impactgebieden en uiteindelijk ook voor de geconsolideerde rapportage van de ESG - resultaten. Voor BPD Europe B.V. zou de CSRD vanaf boekjaar 2025 van toepassing zijn. Echter zal BPD Europe B.V. gebruik maken van de dochter vrijstelling, veronderstellend dat er aan alle voorwaarden die hierbij horen is voldaan. Het eerste jaarverslag van Coöperatieve Rabobank U.A. dat is opgesteld in lijn met de CSRD zal in 2025 worden gepubliceerd waarin zij rapporteren over de activiteiten in 2024.

De ESG-strategie: Let's make impact

De ESG-strategie van BPD Europe is van toepassing op al onze activiteiten in Nederland en Duitsland, met uitzondering van BPD Woningfonds. BPD Woningfonds is een belegger en valt onder een ander verantwoordingsregime. Uiteraard is rekening gehouden met de ESG-wensen voor de woningen die BPD Woningfonds afneemt van BPD. De ESG-strategie is uiteraard ook van toepassing op onze eigen organisatie en onze medewerkers.

In de ESG-strategie hebben we een *ESG-impact framework* vastgesteld op drie verschillende niveaus, steeds met strategische doelen en actiepunten. Hiermee geven we invulling aan ons ESG-beleid voor de komende jaren.

Onze ESG-strategie zal regelmatig worden geëvalueerd en zo nodig aangepast. Zo zorgen we ervoor dat we aansluiten bij relevante ontwikkelingen, trends en *best practices* op het gebied van duurzaamheid en sociale impact.



Reevedelta, Kampen

Gebied	Gebouw	Organisatie
<i>We creëren duurzame en aantrekkelijke leefomgevingen</i>	<i>We bouwen duurzame en betaalbare woningen</i>	<i>We zijn de kennis gedreven ontwikkelaar van Nederland en Duitsland</i>
Impactgebieden	Impactgebieden	Impactgebieden
1 Positieve Impact op de lokale gemeenschap	1 Klanttevredenheid	1 Training & ontwikkeling
2 Slimme & duurzame mobiliteit	2 Energiegebruik	2 Medewerkerstevredenheid
3 Biodiversiteit en ecosystemen	3 Circulariteit	3 Business ethics & corporate governance
4 Klimaatverandering risico's en kansen	4 Betaalbare huisvesting	

Het *impact framework* is ingericht op drie niveaus: 1. Gebied, 2. Gebouw en 3. Organisatie. Per niveau zijn een overkoepelende ambitie en meerdere impactgebieden bepaald.

Het framework ziet er als volgt uit:

De ESG-strategie levert een bijdrage aan de SDG's van de Verenigde Naties

De SDG's (Sustainable Development Goals) zijn zeventien doelen die moeten worden bereikt om van de wereld in 2030 een betere plek te maken. Ze zijn gestart in 2015 en lopen tot en met 2030. De SDG's zijn overeengekomen door de landen die lid zijn van de Verenigde Naties (VN), waaronder Nederland en Duitsland. Ze vormen een mondiaal

kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. Achter de zeventien doelen gaan 169 doelstellingen schuil. Deze maken de doelen nog specifiek.

Onze ESG-strategie levert een bijdrage aan de volgende SDG's:

- **7** Betaalbare duurzame energie
- **11** Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen
- **12** Verantwoorde consumptie en productie
- **13** Klimaatverandering tegengaan
- **15** Beschermde ecosystemen, bossen en biodiversiteit
- **17** Wereldwijde samenwerking om de doelen te bereiken

In één oogopslag

1 We creëren duurzame en aantrekkelijke leefomgevingen

AMBITIE

We cultiveren een gevoel van verbondenheid in de buurten die we creëren

We stimuleren duurzame mobiliteit in de gebiedsontwikkelingen die we realiseren

We ontwikkelen groene, duurzame gebieden met extra aandacht voor biodiversiteit

We bereiden onze gebiedsontwikkelingen voor op mogelijke gevolgen van klimaatverandering (warmte & water) en verminderen tegelijkertijd CO₂-uitstoot

2 We bouwen duurzame en betaalbare woningen

AMBITIE

We geven klanttevredenheid meer prioriteit geven en verbeteren deze

We minimaliseren de energielasten van bewoners en kopers van onze woningen en reduceren CO₂-uitstoot

We ontwikkelen al onze residentiële gebouwen in 2050 circulair

We realiseren meer betaalbare woningen in Nederland en Duitsland

3 We zijn de kennisgedreven ontwikkelaar van Nederland en Duitsland

AMBITIE

We leren, verbeteren en samenwerken continu

We blijven een aantrekkelijke werkgever voor onze medewerkers

We doen het juiste, iedere dag

Voor de volledige BPD ESG-strategie verwijzen we naar bpd.nl/esg-strategie

Het vastleggen van onze ESG-strategie in 2023 wil niet zeggen dat dit onze eerste stappen zijn op het gebied van verduurzaming van ons werk en onze organisatie. BPD is daar al jarenlang mee bezig. Hieronder volgt een uiteenzetting van de activiteiten en resultaten die we in 2023 in Nederland en Duitsland hebben ontplooid en bereikt.

Duurzaamheid in Nederland

Een duurzame leefomgeving, dat is naast betaalbaarheid het belangrijkste speerpunt van BPD. Het betekent dat we meer dan ooit stilstaan bij het weerbaar maken van woon-omgevingen tegen de gevolgen van klimaatverandering.

We vragen ons daarbij af hoe de bodem, het water en de biodiversiteit kunnen dienen als basis voor versterking van het bestaande landschap en de natuur. Dan gaat het al snel over het beperken van overstromingsrisico's en de gevolgen van hevige regenval. Dat is zeker nodig, maar ook het tegengaan van hittestress en de omgang met langdurige droogte zijn essentieel. Dat laatste betekent bijvoorbeeld dat we veel meer dan vroeger rekening houden met de soorten bomen, planten en struiken en de plaatsing daarvan. Ze moeten steeds beter tegen droogte kunnen en op de juiste plek staan om koeling te kunnen verzorgen. Per gebied verschilt de uitdaging.



Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om integratie en verbinding van beschikbare kennis en oplossingen. De mogelijkheden om te verduurzamen beoordelen we daarom altijd in hun onderlinge samenhang. We richten ons op vier duurzaamheidspijlers: klimaat & landschap, energie, circulariteit en mobiliteit. De pijlers staan niet los van elkaar. We onderschrijven veel landelijke duurzame doelen en zijn betrokken bij de uitwerking ervan. Daarbij concentreren we ons op de randvoorwaarden en het

handelingsperspectief om daadwerkelijk met de opgaven in onze gebiedsontwikkelingen aan de slag te gaan.

Duurzaamheidsprestaties en monitoring

Om de uitvoering van onze duurzaamheidsambities te bewaken, hebben we onze landelijke duurzaamheids-KPI's in Nederland geborgd in de besluitvormingsdocumenten van onze gebiedsontwikkelingen, en in de *business balanced scorecard*. De KPI's zijn via deze scorecard versleuteld voor onze vier Nederlandse regio's. Ze geven richting aan het beleid dat elke regio de komende jaren voert. Zo hebben we een middel om voor iedereen zichtbaar te maken welke duurzaamheidsdoelstellingen we nastreven, zowel landelijk als regionaal.

In 2023 heeft BPD verder gewerkt aan de meetbaarheid van haar duurzaamheidsprestaties. Onze ambities op dit gebied zijn structureel in onze besluitvormingsprocessen geborgd. Ze worden elk kwartaal gemonitord en we rapporteren hierover aan onze aandeelhouder Rabobank.

In een duurzaamheidsdatabase, inmiddels in gebruik bij alle regiokantoren, zijn de duurzaamheidsprestaties van de verschillende BPD-projecten geborgd. Informatie is te filteren uit de database en projectspecifiek te maken voor toekomstige projecten. Daardoor kunnen we onze duurzaamheidsinnovaties opschalen. Door aanwezige kennis te gebruiken kunnen we sneller een goede duurzaamheidsstrategie voor een project bepalen. Onze database groeit continu met kengetallen en leerervaringen uit onze projecten.

Onze voortgang op de ESG ambities

Energieprestatie

Op het gebied van energie is wettelijk relatief veel vastgelegd, met name in de BENG-normen (BENG: Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De drie BENG-normen zijn gebaseerd op de principes van de Trias Energetica: (1) beperk eerst de energiebehoefte, (2) maak daarna maximaal gebruik van hernieuwbare energie, en (3) gebruik fossiele energie zo efficiënt mogelijk.

Een energieneutrale woning houdt in dat de woning over het jaar heen voor woninggebonden verbruik (ruimteverwarming, koeling en warm tapwater) net zoveel energie verbruikt als er lokaal duurzaam wordt opgewekt. Daarbij hoort een BENG 2, overeenkomend met 0 kWh/m².

Een Nul-op-de-Meter woning houdt in dat de woning over het jaar heen voor woninggebonden gebruik (ruimtever-



De Bund, Rotterdam

warming, koeling en warm tapwater) en huishoudelijk gebruik (apparaten en verlichting), net zoveel energie verbruikt (of minder) als er lokaal duurzaam wordt opgewekt. De Nul-op-de-Meter uitgedrukt in BENG is afhankelijk van de woningtypologie. Gemiddeld hoort er voor een BPD-woning een BENG 2 bij, overeenkomend met 30 kWh/m².

In 2023 was de BENG 2-prestatie van onze grondgebonden woningen gemiddeld 81,7% duurzamer dan de wettelijke eis, met een gemiddelde BENG 2-prestatie van 5,5 kWh/m². Daarvan is 55,8% van de woningen energie-neutraal, en 23,1% van de woningen zelfs energieleverend.

De BENG 2-prestatie van onze appartementen is in al onze projecten duurzamer dan de wettelijke eis, met een gemiddelde BENG 2-prestatie van 29,8 kWh/m². Dat is 41% beter dan de wettelijke eis.

Circulair

Het doel van de Rijksoverheid is dat Nederland in 2050 volledig circulair is. Het subdoel is dat Nederland in 2030 50% minder primaire grondstoffen gebruikt (mineralen, metalen en fossiel). De geformuleerde doelstellingen voor 2050 in de bouwsector zijn als volgt:

- Het materiaalgebruik is over de gehele levensduur van het bouwwerk geoptimaliseerd (waardebehoud,

minder kosten, meer hergebruik en minder milieubelastend);

- De bouw reduceert zoveel mogelijk CO₂-emissies, zowel in de productie- en bouwphase als in de gebruiksfase;
- De bouw is een innovatieve sector die proactief inspelt op veranderingen in de samenleving en op de vraag van markt en consument.

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een indicator van de milieubelasting van de materialen in een gebouw. Een MPG-berekening is verplicht bij een omgevingsvergunning. Per 1 juli 2021 geldt een landelijke grenswaarde van maximaal 0,80 voor nieuwe woningen. Deze wordt de komende jaren stapsgewijs aangescherpt tot 0,50 in 2030 en mogelijk al in 2025. De gemiddelde milieubelasting van de materialen die in BPD-woningen zijn toegepast (MPG) bedraagt 0,65.

Klimaat & landschap

Verstening mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in steden en van de biodiversiteit. Een groene omgeving in of nabij een wijk of werkplek draagt bij aan het welzijn van mensen. Mensen voelen zich gezonder, hebben aantoonbaar minder stress en komen minder vaak bij de huisarts. Niet alleen door de frisse lucht, maar ook door de positieve werking van de natuur. Natuurinclusief ontwikkelen is een vorm van duurzaam ontwikkelen waarbij het bouwwerk en de omliggende openbare ruimte bijdragen aan de lokale biodiversiteit en algemene natuurwaarden.

Een consortium van Naturalis, Radboud Universiteit Nijmegen, Wageningen University & Research en de Vogelbescherming heeft in opdracht van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een onderzoek gedaan naar de basiskwaliteit natuur (BKN). Dit is een set van condities die nodig is om algemene soorten algemeen te laten zijn, blijven of worden. Het is de minimale benodigde kwaliteit van het leefgebied van soorten (het 'landschap'). BPD ziet in de BKN uiteindelijk een richtlijn voor de aanpak van het stedelijk natuurbeheer. De BKN biedt voor onze gebiedsontwikkelingen een ontwerprichting voor oplossingen voor natuurinclusieve woningbouw.

BPD heeft zich in 2023 als doel gesteld om bij alle eigen grondexploitaties vooraf een ecologische visie op te stellen voor het gebouw en gebied. Hierbij dient de Basiskwaliteit Natuur als het minimale uitgangspunt. Momenteel is in 26% van onze gebiedsontwikkelingen een ecologische visie opgesteld. We streven ernaar om dit de komende jaren naar 100% te brengen.

In 67% van onze projecten zijn voorzieningen in gebouwen en/of openbare ruimte aangebracht (zoals nestkastjes) om leefgebied te scheppen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Het installeren van nestvoorzieningen wordt in juli 2024 toegevoegd aan het Bouwbesluit, waardoor dit percentage het komend jaar naar 100% zal groeien.

Bij klimaatadaptatie is ons uitgangspunt dat we onze gebiedsontwikkelingen zo realiseren dat ze bestand zijn tegen uitdagingen op het gebied van wateroverlast (door regenbuien), droogte en hitte en in sommige gebieden ook tegen uitdagingen als bodemdaling en overstromingen. Dit sluit grotendeels aan op de afspraken die gemaakt zijn in de convenanten Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland, Utrecht en MRA/Noord-Holland. BPD heeft deze convenanten medeondertekend.

In een klimaatstresstest worden de potentiële kwetsbaarheden voor de klimaatthema's wateroverlast, hitte, droogte, bodemdaling en overstroming binnen een gebiedsontwikkeling geïdentificeerd. Hiermee wordt duidelijk waarop een lokale adaptatiestrategie moet inspelen. In 2023 was in 23% van onze grondexploitaties een klimaatstresstest uitgevoerd, waarmee de opgaven voor hittestress/ wateroverlast/droogte specifiek inzichtelijk zijn gemaakt voor het plangebied. Ons streven is om dit in komende jaren naar 100% te brengen.

Ten behoeve van de biodiversiteit en de klimaatadaptatie is de privétuin onmisbaar. Onze visie op klimaatadaptatie

en natuurinclusiviteit beperkt zich daarom niet tot de openbare ruimte. Onderdeel ervan is een verleidingsstrategie om zoveel mogelijk bewoners ertoe te brengen dat zij hun tuin maximaal vergroenen en slechts minimaal verharden.

In 2023 werden bewoners in 79% van onze gebiedsontwikkelingen geïnformeerd tijdens hun klantreis over de urgentie (biodiversiteit en klimaatadaptatie), maar ook de kansen (woongenot, ontspanning, gezondheid, plezier) van vergroening van hun tuinen. Ons doel is om dit percentage de komende jaren naar 100% te brengen. In de standaard Programma's van Eisen voor de oplevering van tuinen is het frezen van de bovengrond opgenomen als maatregel. Dit verbetert de bodemkwaliteit en neemt voor de bewoners een drempel weg om een tuin aan te leggen.

Mobiliteit

Het uitgangspunt voor de pijler mobiliteit is het klimaat-akkoord en het STOMP-principe. STOMP staat voor Stappen, Trappen, OV, MaaS (Deelmobiliteit) en Privéauto. Bij dit principe geven we de S de hoogste prioriteit, gevolgd door de T, de O, de M en dan pas de P. Zo vormt in de gebiedsontwikkelingen de mens het startpunt. Door toepassing van functiemenging en compactheid ontstaan gebieden waar lopen een aantrekkelijke optie is. Voor langere afstanden bieden fiets en ov uitkomst als schone en ruimte-efficiënte modaliteiten. MaaS – zoals deelvervoer – kan dit gebruik vergemakkelijken en verder stimu-

Kazernekwartier Crailo, Bussum



leren. De privéauto is het sluitstuk. STOMP legt zo de basis voor de ruimtelijke inpassing van mobiliteit. Wat STOMP precies betekent voor een gebied is overigens sterk afhankelijk van de gebiedstypologie.

Door in een gebied de parkeernorm aan te scherpen ontstaat ruimte voor andere functies. Hierbij valt te denken aan groen of ontmoeting. Bij aanscherping van de parkeernorm moet wel rekening worden gehouden met de afstand tot en bereikbaarheid van het ov-knooppunt, voorzieningen en doelgroepen, de beschikbaarheid van deelmobiliteitsconcepten en de woonwensen van de betrokken doelgroepen.

In 16% van onze grondexploitaties is in 2023 een mobiliteitsvisie opgesteld. We streven ernaar om dit in komende jaren naar 100% te brengen.

Nulmeting CO₂-uitstoot eigen bedrijfsvoering

Het uitgangspunt voor het thema CO₂ bij BPD is het Klimaatakkoord. Hierin is bepaald dat in 2030 een CO₂-reductie moet zijn bereikt van 49% ten opzichte van 1990. Het akkoord volgt daarmee de Europese Klimaatwet, die in juli 2022 nog is aangescherpt: in 2030 moet de reductie 55% zijn, en in 2050 95%.

In 2022 is een nulmeting uitgevoerd om inzicht te krijgen in de CO₂-voetafdruk van onze eigen bedrijfsvoering. Hieruit kwam naar voren dat circa 75% van onze voetafdruk is gerelateerd aan mobiliteit: zakelijke reizen en woon-werkverkeer ter land en in de lucht. Circa 25% van onze voetafdruk is afkomstig uit verwarming en elektriciteitsverbruik van onze kantoren.

In 2023 hebben we (in samenhang met de ESG-strategie) onze CO₂-reductiedoelstellingen verder uitgewerkt en geconcretiseerd, zowel voor onze gebiedsontwikkelingen als voor onze eigen bedrijfsvoering.

In 2023 heeft BPD besloten een vijfde pijler aan onze duurzaamheidsstrategie toe te voegen: Duurzame Interne Bedrijfsvoering. Concreet is deze pijler vertaald in twee doelstellingen:

- 50% CO₂-reductie in 2025 voor de interne bedrijfsvoering ten opzichte van 2019. Hiermee streven we naar een klimaatneutrale bedrijfsvoering in 2030.
- De inkoop van kantoorfaciliteiten maatschappelijk verantwoord en duurzamer maken. Dit biedt kansen om een nog inclusievere werkgever te zijn.



Switi Fase 3B3C, Amsterdam

Absoluut gezien zijn we met een CO₂-reductie van 42% in 2023 goed op weg om de reductiedoelstelling van 50% te behalen.

De looptijd van de data over de jaren is van begin oktober tot eind september. Referentiejaar 2019 was pre-covid, maar in de looptijd van 2023 gold nog het (zelf-)test- en isolatieadvies (tot 10 maart 2022) en werd er dus eind 2022 nog altijd veel thuisgewerkt. Het is aannemelijk dat hierdoor de uitstoot lager is uitgevallen.

De volgende maatregelen hebben in 2023 voor de CO₂-reductie gezorgd:

- **Ruimteverwarming:** de relatief kleine reductie in CO₂-uitstoot voor ruimteverwarming is te herleiden tot de laatst geldende covid-restricties. Zo was thuiswerken nog de norm in de winter van 2022-2023.
- **Elektriciteit:** de volledige CO₂-reductie is te danken aan de inkoop van groene stroom.
- **Lease wagenpark:** de forse vermindering in uitstoot is hoofdzakelijk te danken aan het in de ban doen van de dieselauto en het verwelkomen van duurzame(re) alternatieven, zoals de (plug-in) hybride en elektrische auto's. Ook is de totaal gereden afstand met 1 miljoen kilometer afgenomen.
- **Vergoedingsregeling:** de afname is mogelijk te verklaren door de invoering van het Persoonlijk Mobiliteitsbudget, dat meer prioriteit heeft gekregen.
- **Zakelijk vliegen:** intercontinentale vluchten boven 2500 kilometer zijn – op één na – niet gemaakt in 2023. Dit verklaart de CO₂-reductie.

Na 2025 zal het uitdagender worden om onze CO₂-uitstoot nog verder te verminderen. Maatregelen zullen niet langer meer puur technisch zijn, maar ook meer inspelen op het gedrag van medewerkers. Daarvoor is een zichtbare aanpak duurzaamheid uitgewerkt: het project Duurzaam Denken & Doen. In co-creatie met collega's in elke regio zijn visies en maatregelen opgesteld voor vijf thema's rond duurzame interne bedrijfsvoering.

Biobased bouwen

Bouwen met natuurlijke materialen die weer aangroeien: dat vormt een belangrijke sleutel tot duurzame gebiedsontwikkeling en tot ombuiging van onze negatieve milieu-impact. Biobased bouwen is daarom bij BPD aan een opmars bezig. De eerste voorbeelden van moderne houtbouw zijn inmiddels opgeleverd of in aanbouw. En er staan meer plannen op de planning voor biobased woningbouw, in heel Nederland. De noodzaak en de behoefte om te bouwen met een flink lagere milieu-impact is de belangrijkste driver. Tegelijkertijd moet er in ons land flink worden bijgebouwd om de woningnood aan te pakken. Om dat voor elkaar te krijgen groeit onze aandacht voor industrieel en gestandaardiseerd bouwen. Veel fabrieken die hiermee bezig zijn, werken in meer of mindere mate met hout.

Om vraag en aanbod ten aanzien van houtwoningbouw op elkaar te laten aansluiten, is inzicht in de woonwensen en perceptie van de consument cruciaal. In het Platform Lente-akkoord 2.0 heeft BPD in 2023 meegewerkt aan een groot marktonderzoek. Maar liefst 1100 respondenten vulden een zorgvuldig samengestelde enquête in met vragen over wensen, twijfels, voorwaarden en gevoelens ten aanzien van houtbouw.

De algemene conclusie is dat consument zeker belangstelling hebben voor een houten woning. Tegelijkertijd zijn er nog veel vragen en onzekerheden. Goede kennisoverdracht is daarmee één van de belangrijke aandachtspunten voor de komende tijd. Er is veel behoefte aan voorbeelden en concrete ervaringen, zodat houtbouw beleefbaar wordt en als gelijkwaardig wordt ervaren ten opzichte van bouw met traditionele materialen. Met deze en de andere onderzoeksuitkomsten en -aanbevelingen gaat BPD verder aan de slag.

In 2024 is nog het nodige missiewerk te verrichten. Niet alleen voor houtbouw, maar ook voor andere biobased materialen zoals riet, hennep en vlas, bijvoorbeeld voor isolatiemateriaal of plaatmaterialen. We gaan onze rol als

koploper (en praktijkervaringen met inmiddels tientallen biobased projecten) inzetten om ervoor te zorgen dat er de komende jaren een keten voor biobased bouwen ontstaat in Nederland. Daarbij valt te denken aan de boeren die producten verbouwen op onze ontwikkelgronden, fabrikanten die dat product verwerken, bouwers die het in onze gebiedsontwikkelingen willen toepassen en burgers die de woningen kopen. Kortom: van land tot pand – en alles daartussenin.

Kennisdeling en partnerships

De ruimtelijke opgaven zijn groot. Veel duurzaamheidstransities vragen om ruimte. Als we al die ruimtevragers zouden honoreren, zouden we een gebied wel vier of vijf keer gebruiken. Dat kan niet. We moeten dus integrale afwegingen en keuzes maken, bijvoorbeeld door een optimale combinatie te zoeken tussen het gebruik van de ondergrond voor wateropslag, infrastructuur en groen. Daarbij is het ook spannend hoe hoog de Europese Unie de lat legt voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Om de krachten te bundelen werkte BPD samen met het Platform Lenteakkoord 2.0 (circulariteit), het Platform Klimaatadaptief Bouwen met de Natuur, de Dutch Green Building Council (EU Taxonomy), Emissieloze Nieuwbouw G4, NL Greenlabel en Building Balance. Zowel met marktpartijen als gemeenten werkten we aan beleid, programma's en instrumenten gericht op CO₂-reductie, circulariteit, gezondheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Het Expertteam Duurzaamheid werkt – samen met BPD-collega's en aangewezen duurzaamheidsambassadeurs in alle regiokantoren – aan de permanente (door)ontwikkeling van kennis, kunde en vaardigheden op het gebied van duurzaamheid. Hiervoor organiseren we bijeenkomsten, trainingen, academies en masterclasses. Ze hebben altijd een duidelijke link met onze duurzaamheidsstrategie. Dit doen we om effectief en wendbaar te zijn, maar ook onderscheidend en vernieuwend.

Omdat kennis en ideeën pas waarde krijgen bij de toepassing ervan, ligt de nadruk op samenwerken en delen: zowel binnen de organisatie, maar ook van buiten naar binnen en andersom. Zo voerden we in 2023 uitgebreide 'botsproeven' uit op (lokale) regelgeving en beleid in ontwikkeling, zoals het Nieuwe Normaal en de ontwikkeling van de CO₂-barometer. Nieuwe ambities en normen spiegelden en toetsten we aan de praktijk van onze projecten.

Voor nieuwe medewerkers is een e-learning over Duurzaamheid beschikbaar. Hierin wordt de Duurzaamheidsstrategie uitgelegd, inclusief de bijbehorende KPI's.

Duurzaamheid in Duitsland

De presentatie van onze ESG-strategie markeert het begin van een duurzame transformatie voor BPD Immobilienentwicklung GmbH. De implementatie van deze strategie is een verdere stap om BPD in Duitsland te positioneren voor de toekomst. Enerzijds gaat het dan om toekomstbestendige appartementen en gebieden die voldoen aan de ESG-eisen van externe stakeholders zoals klanten, hun financiers en lokale overheden. Anderzijds gaat het erom dat BPD – zeker gezien het tekort aan geschoolde arbeidskrachten – een aantrekkelijke werkgever kan zijn die een prettige werkomgeving biedt aan huidige en toekomstige werknemers.

Er zijn verschillen tussen Nederland en Duitsland bij de ESG-strategie. Bij de definitie van een betaalbare woning hanteert BPD in Nederland de NHG-grens als norm, maar in Duitsland bestaat geen nationale hypotheekgarantie. Daarom heeft de onderzoeksafdeling een definitie voor de Duitse markt ontwikkeld. Deze is gebaseerd op het aantal bewoners per woning en het gemiddelde netto-

inkomen per huishouden. Tegen 2026 moet minstens 50 procent van alle verkochte woningen in Duitsland binnen deze definitie van betaalbaarheid vallen.

Om de marktconformiteit van woningen en appartementen ten opzichte van ESG-criteria te waarborgen, zijn in de Duitse organisatie quota en KPI's voor gebieds- en projectontwikkelingen geïntroduceerd. Deze houden rekening met nieuw vastgestelde minimumnormen (zoals EH40) én met betaalbaarheid, biodiversiteit, aanpassing aan klimaatverandering, conformiteit met EU-taxonomie en mobiliteit. Met de introductie van grenswaarden voor levenscyclusanalyses zorgt een holistische evaluatie ervoor dat onze ontwikkelingen op de lange termijn ook bijdragen aan de klimaatbeschermingsdoelstellingen van Parijs.

Aan de hand van bovengenoemde aspecten is een analyse van de projectenportfolio uitgevoerd met het oog op de conformiteit van de eisen uit bestaande en komende regelgeving. In sommige gevallen heeft dit ertoe geleid dat bouwprojecten zijn bijgesteld of anders gepland. Parallel daaraan werden strategieën ontwikkeld om ervoor te zorgen dat projecten op de lange termijn voldoen aan de marktvereisten.

Logen an der Feldmark, Bochum



1 Hoef en Haag, Vianen

Hoef en Haag is bewust ontworpen als een waterrijke, groene en duurzame wijk. De wijk is gebouwd op voormalige landbouwgrond en omringd door water, waardoor waterbeheer een belangrijk aspect is. Een poldergebied van 95 hectare heeft hier een nieuwe invulling gekregen als nieuw dorp aan de rivier de Lek. Vanaf het begin van de planontwikkeling voor de 1.800 woningen trekken AM, BPD en de lokale woningcorporatie LEKSTEDewonen samen op. Het kwartet werd gecompleteerd met de gemeente Vianen (inmiddels opgegaan in Vijfheerenlanden), die hier graag woningbouw gerealiseerd zag.

Een uitgebreide analyse van de bodemgesteldheid en een op eigen initiatief uitgevoerde milieueffectrapportage lagen mede aan de basis van het inrichtingsplan. Dat gold ook voor de wateropgave. Hoef en Haag vormt een afgesloten watersysteem en moet in de eigen waterberging voorzien. Dat gegeven is ingezet om overgedimensioneerde watergebieden te creëren. Rondom het dorp ligt een forse 'slotgracht' en ook binnen de grenzen van Hoef en Haag heeft water een prominente plek gekregen. Het concept zorgt voor verbetering van de waterkwaliteit in de wijk en vermindert het risico op overstromingen en wateroverlast. Er zijn speciale watergangen aangelegd en de woningen zijn op verhoogde terpen gebouwd ter bescherming tegen overstromingen.

Er is veel aandacht besteed aan behoud en ontwikkeling van groene zones, zoals parken, pleinen en tuinen. Die bieden niet alleen een goede leefomgeving voor de bewoners, maar bevorderen ook de biodiversiteit. De gebiedsontwikkeling is al met al een voorbeeld van een geïntegreerde benadering van water- en bodembeheer in stedelijke ontwikkeling. Het laat zien dat het mogelijk is om een mooie en leefbare woonomgeving te creëren met behoud van de natuurlijke omgeving en vermindering van de impact op het milieu.





2

De Nieuwe Tuinderij (Oost en West), Zuidoostbeemster en De Keyser in Middenbeemster

In deze gebiedsontwikkeling laat BPD zien hoe we voortbouwen op de unieke kenmerken van het Nederlandse landschap en deze vertalen naar eigentijdse en duurzame woningbouwprojecten. Dit gebied is niet zomaar een polder. De Beemster is UNESCO-werelderfgoed en een icoon van de Nederlandse ingenieurskunst: uit water is land gemaakt. Het is een plek die verplichtingen schept voor wie hier aan de slag gaat als gebiedsontwikkelaar.

BPD realiseert er een aantal woongebieden die de geschiedenis respecteren en tegelijkertijd het wonen van nu inhoud geven. Er wordt voortgebouwd op de polderstructuur. De structuur van landwinning en waterbeheer heeft ooit de basis gelegd voor dit typische Nederlandse landschap, en wordt nu gebruikt als inspiratiebron voor het ontwerp van nieuwe woningbouwprojecten, met als doel een duurzame, eigentijdse woonomgeving.

Het ontwerp van dit gebied is gebaseerd op de kenmerkende verkaveling en het groene karakter van de traditionele polders. In totaal is er in de twee nieuwbouwplannen ruimte voor ruim 1.000 woningen (550 woningen in De Nieuwe Tuinderij en 590 in De Keyser in Middenbeemster). Het landschap wordt zorgvuldig ingepast in het ontwerp, met ruime waterpartijen, groene wegen en veel ruimte voor natuur en recreatie. Het project omvat ook verschillende duurzaamheidsmaatregelen, zoals energiezuinige woningen en het gebruik van duurzame materialen. Het project is een toonbeeld van de manier waarop een historische polderstructuur als inspiratie kan dienen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen.





Park Triangel, Waddinxveen

Park Triangel ligt in Waddinxveen-Zuid, ten zuiden van de bestaande kern van Waddinxveen, in een groene, waterrijke omgeving. Rond een centraal park zijn kleinschalige buurtjes aangelegd met in totaal 2.877 nieuwe woningen, waaronder 880 betaalbare koopwoningen, 535 woningen in de sociale en middenhuur en 345 zogenoemde Koopstartwoningen. De laatste woningen worden naar verwachting vanaf 2026 bewoond.

De gebiedsontwikkeling heeft als missie een duurzame woonomgeving te scheppen waar bewoners kunnen genieten van betaalbaar wonen en een groene leefomgeving. Een van de belangrijkste duurzaamheidskenmerken is het gebruik van verschillende energiebesparende maatregelen. De woningen zijn voorzien van hoogwaardige isolatie, dubbele beglazing en energiezuinige technieken zoals warmtepompen en zonnepanelen. Deze initiatieven dragen niet alleen bij aan de vermindering van energieverbruik, maar ook aan de reductie van CO₂-uitstoot.

Naast energiebesparing besteedt Triangel Waddinxveen ook aandacht aan behoud en aanplant van groen. Het

project omvat verschillende groene zones, parken en tuinen, waardoor een natuurlijke leefomgeving is geschapen. Deze groene ruimtes bieden niet alleen een rustige en ontspannende omgeving voor de bewoners. Ze dragen ook bij aan een betere luchtkwaliteit en het behoud van biodiversiteit. Daarnaast is Triangel Waddinxveen ook gericht op de bevordering van duurzame mobiliteit. Er ligt een uitgebreid netwerk van fietspaden en voetgangersvoorzieningen, waardoor bewoners worden aangemoedigd om te voet of met de fiets te reizen. Dit draagt bij aan vermindering van autogebruik en de uitstoot van schadelijke stoffen.





Nuenen-West, Nuenen

Op de overgang van dorp naar landschap en rivier realiseert BPD circa 1.600 nieuwe woningen en diverse voorzieningen in Nuenen-West. Het gaat om afwisselende woonmilieus, waarvan het DNA is afgeleid van de openbare ruimten en architectuur in het bestaande dorp Nuenen. Dankzij een zorgvuldige voorbereiding slagen we erin om de woningproductie te versnellen en zo in te spelen op de grote regionale woningvraag.

Bij de ontwikkeling speelt de landschappelijke context een belangrijke rol. Even verderop stroomt de rivier de Dommel in een typisch Brabants landschap. Diverse partijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van een landschapspark, grenzend aan Nuenen-West. Samen met onder andere het waterschap zijn de plannen hierop afgestemd. Natuurinclusiviteit speelt daarbij een cruciale rol. Het mooie is dat dit tal van nieuwe initiatieven met zich meebracht. Zo zijn er plannen voor een 'community farm' waar bewoners groenten kunnen afnemen en/of zelf kunnen verbouwen. Dit gebeurt op basis van regeneratieve landbouw, waardoor natuurlijke hulpbronnen worden versterkt in plaats van uitgeput. Een bessenkwekerij, voorheen hier maar nu elders gevestigd, gaat zich mogelijk ook aansluiten. Hetzelfde geldt voor de basisschool die enkele jaren geleden in het hart van Nuenen-West is gebouwd.

De projecten laten zien aan dat duurzame gebiedsontwikkeling niet alleen om stenen en techniek gaat. Het is veel breder. Er is ook gekeken naar manieren om energie te besparen en op te wekken. In het gebied worden duurzame technieken toegepast, zoals zonnepanelen en warmte-koudeopslag. Hierdoor wordt de CO₂-uitstoot verminderd en gaan we efficiënt om met energie. De omgeving in Nuenen-West is groen: we streven naar een goede balans tussen bebouwing en natuur. Groene ruimtes zorgen voor een prettige leefomgeving en dragen bij aan de biodiversiteit en het behoud van natuurlijke habitats. ■





Twee gebiedsontwikkelingen in Lübeck, Travehusen en Wiesenalviertel, met in totaal 1.000 woningen, ontvingen het gouden pre-certificaat van de DGNB (Duitse Raad voor Duurzaam Bouwen).

In lijn met het Klimaatakkoord van Parijs en de EU Green Deal zet BPD zich in voor terugdringing van het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen. BPD Duitsland heeft in 2023 besloten over te schakelen op hernieuwbare energiebronnen (dat wil zeggen: op duurzame elektriciteit gebaseerde energie, zoals zonne-energie, geothermische energie en vergelijkbare energiebronnen). Dit betekent dat er bij toekomstige projecten in Duitsland niet meer direct verwarmd wordt met olie, gas, kolen, houtsnippers, biogas en biomassa zoals pellets of houtsnippers.

BPD Duitsland besteedt ook bijzondere aandacht aan CO₂-reductie tijdens de bouw. De doelstelling is CO₂-neutraliteit in 2050 of een reductie van de uitstoot van broeikasgassen met 55 procent in 2030. Met het oog daarop werkt BPD in Duitsland aan nieuwe technologieën, nieuwe werkmethoden en het gebruik van circulaire materialen.

Om zo vroeg mogelijk emissievrije mobiliteit bij BPD te garanderen, is in 2023 besloten om tegen 2028 het

wagenpark van de eigen organisatie stapsgewijs volledig te elektrificeren. Daarnaast is de dienstreizenrichtlijn aangepast. Vliegen is grotendeels aan banden gelegd. Deze verandering wordt steeds vaker vertaald in prikkels voor werknemers om over te stappen op milieuvriendelijke vervoersmiddelen, zoals de (elektrische) fiets of de trein.

Het jaar 2024 zal transformatie en verandering betekenen voor BPD in Duitsland. Bij de gestelde doelen gaat het niet alleen om het voldoen aan de huidige eisen voor duurzaam beheer. Het gaat er ook om dat BPD voorbereid is op toekomstige uitdagingen. BPD heeft als doel om in Duitsland een voortrekker te zijn op ESG-gebied bij de woningontwikkeling.

Rabobank Bijdrage Duurzaamheid

Moeder Rabobank vierde op 10 oktober 2023 haar 125-jarig jubileum. Om dit te vieren is er voor de medewerkers van Rabobank Groep (inclusief dochters als BPD) een Bijdrage Duurzaamheid van € 1.250 netto beschikbaar gesteld, die in drie jaar tijd besteed kan worden aan verduurzaming van de woning. BPD heeft deze regeling inmiddels intern uitgerold en ziet dit als een extra manier om bewust en duurzaam leven onder de aandacht te brengen van de medewerkers en om hen uit te nodigen om groene keuzes te maken in en rondom de woning. ■

Herthas Duett, Berlijn



Risicobeheersing

Dit hoofdstuk geeft enerzijds inzicht in het geformuleerde risicoprofiel van BPD en de aanwezige interne beheersingsmaatregelen om de risico's te mitigeren en anderzijds inzicht in de wijze waarop het risk management proces binnen BPD is ingericht en wordt uitgevoerd inclusief de resultaten van de uitgevoerde testwerkzaamheden o.b.v. het aanwezige internal control framework.

Governance

Het bestuur van BPD is gezamenlijk verantwoordelijk voor de organisatie, implementatie en het functioneren van risk management inclusief adequate interne beheersingsmaatregelen, die afgeleid zijn van de bedrijfsactiviteiten van BPD. Het bestuur van BPD is verantwoordelijk voor het bepalen van het risicoprofiel van BPD en bepaalt periodiek voor de diverse risico's de mate van het risico dat BPD bereid is te aanvaarden teneinde haar doelstellingen te bereiken. Dit resulteert in de zogenaamde "Risk Appetite" per risico en dit wordt vastgelegd in een "Risk Appetite Statement". (zie voor nadere toelichting paragraaf Risk Appetite).

De vaststelling van de risicobereidheid en het risicomangementbeleid dat door het bestuur van BPD wordt vastgesteld, wordt vervolgens goedgekeurd door de gedelegeerde Aandeelhouders-vergadering.

Het Risk Management Committee (hierna: RMC) is binnen BPD verantwoordelijk voor het op een juiste wijze inrichten, monitoren en naleven van risicomangement. Het RMC vervult deze rol, onder eindverantwoordelijkheid van het bestuur van BPD. Het Risk Management Committee rapporteert haar bevindingen aan het bestuur van BPD.

In de gehele BPD-organisatie wordt uitgedragen dat risicomangement een goede manier is om een beheerste bedrijfsvoering te borgen. BPD heeft zowel in Nederland als in Duitsland een organisatiestructuur, waarbij de CEO eindverantwoordelijk is voor het algemeen management, de CFRO voor financial-en procescontrol, financial risk management en IT, en de COO voor de non-financial risk-gebieden van compliance, fraude, business conduct en de operationele risico's.

In de landen en regio's werkt BPD op basis van gedelegeerde bevoegdheden. Investerings in projecten zijn gekoppeld aan vijf verschillende fasen van het ontwikkelingsproces: (1) haalbaarheid, (2) verwerving, (3) voorbereiding, (4) realisatie en (5) nacalculatie. Aan elke faseovergang is een fasedocument gekoppeld, waarbij de besluitvorming is gebaseerd op een gelaagde fiatteringsstructuur. Het bestuur van BPD beoordeelt te allen tijde alle grondaankopen, grondverkopen en opstalontwikkelingen.

De Vastgoed Investeringscommissie (hierna: VIC) heeft de bevoegdheid om bepaalde investeringsvoorstellen van BPD goed te keuren, conform het bepaalde in het fiatteringskader. Deze commissie bestaat op dit moment uit drie vertegenwoordigers namens de Aandeelhouder en drie externe vastgoedprofessionals (zie hoofdstuk Toezicht). Er wordt in het fiatteringskader onderscheid gemaakt tussen vier soorten investeringsbeslissingen:

- 1 Aankoop van grond
- 2 In exploitatie nemen van een grondpositie (Grondexploitatie)
- 3 In ontwikkeling nemen van een project (Vastgoedexploitatie)
- 4 Overige (o.a. het verstrekken van Financiering aan een derde).

De VIC dient op basis van het vigerende fiatteringskader bepaalde investeringsbesluiten goed te keuren. De hoogte van het desbetreffende mandaat is onder andere vastgesteld op basis van het risicoprofiel van een dergelijke investering. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de aankoop van grondposities en het in ontwikkeling nemen van een woningbouw project.

Het bestuur van BPD heeft voor de aankoop van gronden, een mandaat tot respectievelijk € 25 miljoen voor grondposities die naar verwachting, op korte termijn (binnen 5 jaar) en tot € 12,5 miljoen voor grondposities die op middel/lange termijn (na 5 jaar) de benodigde woningbouw bestemming zullen hebben. Voor aankopen boven dit bedrag tot € 50 miljoen is goedkeuring van de VIC nodig; voor alle grond aankopen boven de € 50 miljoen is aanvullende goedkeuring van de Groepsdirectie van de Rabobank benodigd.

Strategie en Risicoprofiel

De voornaamste activiteit van BPD is het creëren van nieuwe woonomgevingen in Nederland en Duitsland. Ook is BPD middels BPD RCF Fundmanagement B.V. actief als fundmanager van BPD Woningfonds.

Acquisitie van grond

Rond het acquisitieproces zijn procedures ingericht die waarborgen dat projecten met onverantwoorde risico's niet worden verworven. Er zijn diverse procedures ten aanzien van de investeringsstrategie en de besturende en primaire processen die een gestructureerde en weloverwogen investeringsbeslissing garanderen. BPD ambieert – mede vanuit het perspectief om de klant goed te kunnen bedienen – een marktconform rendement te behalen, passend bij het risicoprofiel van BPD.

Ontwikkelen vastgoed

Gemiddeld kennen de vastgoedactiviteiten een hoog geïnvesteerd vermogen. Hierdoor is een relatief hoog rendement vereist. Het kapitaalbeslag is in sterke mate afhankelijk van de voorwaarden waartegen de ontwikkelposities door BPD worden verworven, ontwikkeld en doorverkocht. De factor tijd vormt in deze activiteiten een belangrijk onderdeel van het risicoprofiel.

BPD heeft, in lijn met haar strategie en doelstellingen, overwegend grondposities in bezit waarbij het de verwachting is dat het daadwerkelijk uitoefenen van de verkregen ontwikkelrechten en/of doen van investeringen in nieuwe vastgoedposities een korte doorlooperperiode (< 5 jaar) hebben. Voor dergelijke posities definiëren wij het risicoprofiel als gematigd (*risico; middel*).

Echter, BPD bezit ook strategische grondposities waarbij sprake is van een langere horizon, waardoor er meer onzekerheid bestaat over de ontwikkelmogelijkheden en te realiseren rendementen. Deze posities hebben om deze redenen een hoger risicoprofiel. Een verslechtering van de marktomstandigheden, door bijvoorbeeld een daling van het consumentenvertrouwen, nieuwe en/of gewijzigde overheidsmaatregelen, een stijging van de rente en hogere bouwkosten zijn andere factoren welke resulteren in een hoger risicoprofiel voor deze categorie grondposities (*risico; hoog*).

Fundmanagement ten behoeve van derden

Sinds 2019 doet BPD RCF Fund Management B.V. het fundmanagement voor BPD Woningfonds. De enige investeerder in BPD Woningfonds is Rabobank. De risico's voor de fundmanagementactiviteiten worden als laag

ingeschat, vanwege het lage vermogensbeslag (*risico: laag*).

Risk Appetite

Het Risk Appetite Statement (RAS) definieert de mate van het risico dat BPD bereid is te aanvaarden om haar doelstellingen te bereiken.

Het RAS wordt in overleg met Rabobank vastgesteld. Concreet betekent dit dat per risicocategorie eerst in kwalitatieve termen en vervolgens met kwantitatieve normen is vastgelegd wat de risicobereidheid is.

De risicobereidheid is gebaseerd op een risicostrategie die in lijn ligt met de ondernemingsstrategie. Ze is uitgewerkt door indicatoren te formuleren per risicocategorie. Per indicator is een risk appetite vastgelegd die het maximaal te accepteren risiconiveau definieert, en een early warning level dat fungeert als waarschuwniveau waarbij het management actie kan ondernemen om te voorkomen dat de risk appetite wordt overschreden. Binnen het RAS acteert BPD op een maatschappelijk verantwoorde wijze, in het belang van de verschillende stakeholders.

De marktontwikkelingen die van invloed zijn op de context waarin BPD opereert en de mate waarin dit van invloed is op de activiteiten, resultaten en risico's van BPD kunnen een bijstelling van de risk appetite tot gevolg hebben.

Elk kwartaal ontvangen de Managing Board en de gedelegeerde AvA een rapportage, waarin is vermeld of er binnen de limieten van de RAS-indicatoren is geopereerd. Bij overschrijding van deze limieten beoordeelt de Managing Board of er aanvullende mitigerende maatregelen nodig worden geacht. Jaarlijks wordt het RAS herzien en indien nodig aangepast. Op basis van bepaalde ontwikkelingen danwel het zich manifesteren van bepaalde risico's kan het wenselijk zijn om de RAS limieten tussentijds bij te stellen.

De vraag naar woningen is in 2023 verder afgenomen. In Nederland bleven de verkoopprijzen nagenoeg stabiel en voor sommige locaties was sprake van een lichte daling. Daarentegen was in Duitsland sprake van het uitblijven van de vraag. Het gerealiseerde aantal transacties was lager dan afgegeven in de begroting over 2023 en eveneens lager dan de realisatie over voorgaand jaar. De gemiddelde marge per woning was lager dan de begroting en voorgaand jaar. Deze ontwikkelingen hebben niet als zodanig geresulteerd in een bijstelling van de risk appetite. Deze ontwikkelingen hebben wel geresulteerd in



Park Langendijk, Breda

het zeer selectief zijn voor wat betreft het aankopen van nieuwe grondposities.

In 2023 was er sprake van een overschrijding van drie interne RAS-limieten. Dit betrof één overschrijding van een "financial" risico limiet, de Return on Equity (ROE)-indicator als gevolg van het negatieve bedrijfsresultaat (zie "Integrated Risk"). Daarnaast was sprake van overschrijdingen met betrekking tot twee "non-financial" risico limieten, zijnde het zich voordoen van twee operationele incidenten en één compliance incident. (zie ook *paragraaf Riscobeheersing*).

Riscobeheersing (Risk & Control Framework)

Risicomangement op basis van het door BPD ingerichte Business Control Framework (*hierna: BCF*) is een continu, cyclisch proces, gericht op continu leren en verbeteren.

Het RMC is verantwoordelijk voor de wijze waarop binnen BPD invulling wordt gegeven aan risicomangement. Het RMC vervult deze rol, onder eindverantwoordelijkheid van het bestuur van BPD. Het RMC komt tot 10 keer per jaar bijeen en bestaat uit de CFRO en COO, de Directeur Compliance, Hoofd Group Finance en de twee Financieel Directeuren van BPD NL en BPD Duitsland.

Op basis van de binnen BPD aanwezige activiteiten en processen worden risico's geïdentificeerd en deze worden voorzien van interne controlemaatregelen. Deze maatregelen worden regelmatig getest op mate van effectiviteit en adequate werking. De methode is vervat in het zogenoemde Business Control Framework (BCF), een afgeleide van het COSO-framework. BPD heeft dit framework ingevoerd vanuit de wens om zelf in control te zijn.

Het BCF verbindt onze eigen processen op het gebied van risicobeheersing aan de wet- en regelgeving, zoals onder andere het Burgerlijk Wetboek, de Wet op de jaarrekening, fiscale wetgeving (BTW, overdrachtsbelasting, VPB, Loonbelasting etc.), de Aanbestedingswet en Compliance gerelateerde regelingen (onder andere de AVG). Met betrekking tot de fiscale en IT gerelateerde risico's is respectievelijk een separaat Tax Control Framework en IT- Control Framework opgesteld met bijbehorend risico-assessment en testwerk. In het BCF worden ter bepaling van de gewenste risicobeheersingsmaatregelen de volgende primaire en ondersteunende processen van BPD onderkend:

Primaire processen

- Grondaankoop en -verkoop
- Locatieontwikkeling (grondexploitatie)
- Opstalontwikkeling
- Vastgoedexploitatie
- Samenwerking met derden

Ondersteunende processen

- Financieel management (incl. fiscale administratie)
- Human Resources-management
- Personeels- en salarisadministratie
- Informatiemanagement (IT)

Het RMC is verantwoordelijk voor:

- Uitvoering van risicoanalyses door middel van periodieke risk assessments;
- Coördinatie en aansturing van regionale en centrale testactiviteiten gericht op de opzet, het bestaan en de werking van de interne controle maatregelen (monitoring controls);



Ode Lofts, Konstanz

- Het bespreken van de testresultaten (inclusief resultaten van uitgevoerde internal audits);
- Het (continu) beoordelen of er sprake is van gewenste verbeteringen m.b.t. risk management: organisatie, proces, verantwoording etc.

In dit kader heeft BPD in 2023 besloten om een Risk Management Charter op te stellen op basis van het binnen Rabobank gehanteerde model en is BPD gestart met het updaten van het Risk management beleid inclusief het herijken van de risico taxonomie. Deze onderdelen zullen in 2024 worden afgerond en goedgekeurd.

Tevens is er besloten om de Risk Management organisatie qua capaciteit en kennis verder te versterken en is besloten om twee senior risk managers, één Financial risk manager en één Non-Financial risk manager te gaan werven. Inmiddels zijn deze vacatures ingevuld en zijn beide risk managers respectievelijk per 1 maart en 1 april 2024 bij BPD gestart.

Het RMC heeft in 2023 de jaarlijkse risicoanalyse en testwerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de vooraf opgestelde planning. Dit houdt onder andere in dat gedurende het jaar het RMC de risicoanalyse van de primaire en ondersteunende processen heeft beoordeeld inclusief de risicoclassificatie laag, middel of hoog (kans x impact) en de planning van de uit te voeren testwerkzaamheden heeft besproken. De resultaten van deze testwerkzaamheden zijn eveneens periodiek in het RMC besproken.

Onafhankelijke functionarissen binnen BPD voeren het testwerk uit op basis van het Business Control Framework. Deze resultaten worden aan het RMC gerapporteerd.

Daarnaast is de Internal Audit afdeling van de Rabobank betrokken bij het uitvoeren van werkzaamheden ter beoordeling van de opzet, het bestaan en de werking van de interne controle omgeving binnen BPD. Jaarlijks wordt in overleg met de CFRO en COO voor BPD een Internal Audit plan opgesteld. Dit Internal Audit plan wordt eveneens, na afstemming met het RMC, goedgekeurd tijdens de Aandeelhoudersvergadering.

In 2023 heeft de Internal Audit afdeling van de Rabobank de volgende twee proces audits uitgevoerd:

- 1 Audit Aankoopproces Gronden (BPD Nederland)
- 2 Audit Tax Control Framework (BPD Nederland)

De 2 uitgevoerde audits werden aangemerkt als adequaat. Er was geen sprake van bevindingen of tekortkomingen met een "hoog" risico.

Deze uitkomsten vormen de input voor de BCF-rapportage, opgesteld door de CFRO. De BCF-rapportage, alsmede de rapportage van afdeling Compliance, maken onderdeel uit van de Financiële- en Risico Kwartaalrapportage ten behoeve van het bestuur van BPD. De externe accountant neemt kennis van de door BPD uitgevoerde interne testwerkzaamheden.

Risico Analyse

We onderscheiden de volgende risicocategorieën met als voorbeeld enkele gehanteerde risico-indicatoren:

Risico Analyse		
Integrated risk	hierbij worden algemene risico's verbonden aan het realiseren van de ondernemingsstrategie, uitgedrukt in rendement van de onderneming.	Indicator: Return on Equity (ROE).
Climate risk	dit betreft onder andere schade door overstromingen, hittestress en droogte (o.a. funderingsschade).	Indicator: o.a. KNMI-scenario's en BENG-normen.
Kredietrisico	Het risico dat een tegenpartij niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.	Indicator: Hoogte financiering samenwerkingspartners.
Balansrisico	Hieronder vallen het rente-, valuta- en liquiditeitsrisico.	Indicatoren: Modified Duration Eigen Vermogen, Earnings at Risk, omvang Kredietfaciliteit en Garantiefaciliteit.
Marktrisico	het risico dat de verandering van marktvariabelen, als gevolg van wijzigingen in het algemene economische of politieke klimaat, leidt tot winsten of verliezen op aangehouden posities.	Indicatoren: De omvang van de balanspost woningen in aanbouw, onverkochte woningen, bouwterreinen en vastgoed in exploitatie.
Risico strategisch grondbezit	Dit betreft het risico voor posities die naar verwachting voorlopig geen woonbestemming krijgen..	Indicator: Gronden zonder bestemming waarvan de bestemmingswijziging niet binnen vijf jaar wordt verwacht.
Risico vastgoed in exploitatie op de balans	Dit betreft het risico op waardedalingen van vastgoed in exploitatie.	Indicator: De omvang van de balanspost Vastgoed in exploitatie.
Non-Financial Risk	Dit betreft een categorie met een bredere scope; hieronder vallen bijvoorbeeld Operationele incidenten, Business Continuity Management (BCM) & Information security, Compliance & Business Conduct en Fraude.	Indicator: Schade uit en frequentie van operationele incidenten, voldoen van medewerkers aan registratieverplichtingen m.b.t. de Gedragscode en Fraude.

Risicocategorie	Risico voordoen (hoog/middel/laag)	Impact (hoog/middel/laag)	Risk appetite overschreden 2023 (J/N)	Early warning level overschreden 2023 (J/N)
Integrated risk	middel	hoog	J	J
Climate risk	middel	middel	N	N
Kredietrisico	laag	laag	N	N
Balansrisico	laag	laag	N	N
Marktrisico	hoog	hoog	N	N
Risico strategisch grondbezit	middel	hoog	N	N
Risico vastgoed in exploitatie op de balans	middel	laag	N	N
Non-Financial Risk	middel	middel	J	J

In de tabel hierboven is per risico in 2023 een inschatting gemaakt van de kans op het voordoen van een risico en de impact ervan. Vervolgens is per categorie een nadere definitie en toelichting op de inschatting van de impact en het risico van voordoen opgenomen.

Integrated Risk

De Integrated Risks definiëren we als de algemene ontwikkelingen die invloed hebben op het realiseren van de ondernemingsstrategie van BPD. Het gaat onder meer om:

- Politieke risico's, zoals:
 - Regelgeving en het tempo van vergunningverlening (bijvoorbeeld stikstof/PFAS, ambities van

gemeenten bij invulling van woningplannen en het gebrek aan ambtelijke capaciteit)

- Langdurige bestemmingsplanprocedures
- Beperkte bouwcapaciteit bij aannemers en oplopende bouwkosten, voor zowel materialen als arbeid.
- Woningnood bij met name de middengroepen en betaalbaarheid voor kopers van woningen.
- De beschikbaarheid van bouwlocaties. Er is een 'strijd om de ruimte' gaande tussen wonen, landbouw, klimaat, energietransitie en natuur.

Risico middel: Deze algemene ontwikkelingen bieden voor BPD zowel risico's als kansen. Zo leiden de stikstof (PAS) en PFAS-uitspraken tot plan- en besluitvormingsvertraging. Toch heeft deze problematiek beperkte gevolgen voor BPD-ontwikkelingen. De meeste ontwikkelingen van BPD liggen namelijk niet in de buurt van Natura 2000-gebieden. De beperkte bouwcapaciteit en stijging van bouwkosten resulteert voor sommige grondposities in projecten die financieel niet of lastig haalbaar zijn, waardoor er sprake kan zijn van uitstel, een latere start bouw of verkoop van een grondpositie. Voor een nadere uiteenzetting van de impact voor BPD voor wat betreft de overige algemene ontwikkelingen verwijzen we naar de hoofdstukken Marktontwikkelingen 2023 en Vooruitzichten 2024.

Impact hoog: Besluitvorming door landelijke en gemeentelijke overheden heeft grote invloed op onze toekomstige activiteiten. Denk aan het beschikbaar stellen van locaties voor woningbouw, het tempo van vergunningverlening, en fundamentele keuzes bij de inrichting van de (beperkte) ruimte.

De categorie Integrated Risk zijn algemene risico's verbonden aan het realiseren van de ondernemingsstrategie, uitgedrukt in het behaalde rendement van de onderneming.

Eind december 2023 was er sprake van een negatief rendement. Dit was voornamelijk het gevolg van de afwaarderingen in Duitsland; zowel de afwaardering van grondposities als van onderhanden werk projecten in uitvoering. Eveneens was er als gevolg van de hogere rentelasten sprake van een lager resultaat en rendement ten opzichte van 2022. Er was in 2023 derhalve voor deze risicocategorie sprake van de overschrijding van de RAS-limiet.

Climate Risk

Risico middel: In de praktijk van BPD spelen de risico's op schade als gevolg van regenbuien of stijgend grondwater een belangrijke rol. Risico's als gevolg van dijkdoorbraken zijn beperkter. Van funderingsschade kan worden gesteld dat dit risico nagenoeg geen recente woningbouw betreft. Voor hittestress is de nieuwbouwwoning minder gevoelig, mede door het verplicht worden van de T0-juli eis (koeling) per 1-1-2022 (onderdeel van BENG).

Impact middel: Bij klimaatrisico's ligt voor BPD de focus op de impact van wateroverlast door regenbuien en gevolgen van stijgend grondwater. Door het creëren van voldoende ruimte voor oppervlaktewater (o.a. groene daken en waterbergingen) achten wij dat de impact middel is.

Kredietrisico

Risico laag: BPD verstrekt voornamelijk kredieten aan gedegen partijen, zoals gemeenten, of aan samenwerkingspartners met veel onderliggende zekerheden (gezaamenlijke projecten).

Impact laag: Verstrekte kredieten zijn een relatief gering deel van de balans

Balansrisico

Risico en impact laag: De activiteiten van BPD worden voornamelijk door Rabobank (onze aandeelhouder) gefinancierd door middel van een ter beschikking gestelde, vrij opneembare, kredietfaciliteit. Rabobank is een betrouwbare, liquide partner die BPD financiert op basis van afgesloten overeenkomsten.

Marktrisico

Risico hoog: De risico's en kansen die van invloed zijn voor BPD op het Integrated Risk zijn evenzo van toepassing voor het Marktrisico en het Risico strategisch grondbezit. Voor de toelichting verwijzen wij naar het onderdeel Integrated Risk.

Impact hoog: Als zich waardedalingen van vastgoed voordoen, heeft dat voor BPD gevolgen voor het directe vastgoedbezit en de verkoopprijzen van te ontwikkelen woningen. Daarmee is er grote impact op de financiële situatie van BPD. Onder direct vastgoedbezit wordt verstaan: de grond- portefeuille, het onverkochte vastgoed in aanbouw, onverkocht maar al opgeleverd vastgoed, en vastgoed in exploitatie.

Per 31 december 2023 was de omvang van het direct vastgoedbezit € 2.449 miljoen (2022: € 2.614 miljoen). BPD heeft individuele risico-limieten bepaald voor (1) vastgoed in exploitatie, (2) bouwterreinen, (3) gronden zonder bestemming waarvan de bestemmingswijziging niet binnen 5 jaar wordt verwacht, (4) onverkochte woningen in aanbouw en (5) opgeleverd, onverkocht commercieel vastgoed (in aanbouw en opgeleverd) in m² BVO.

In 2023 hebben er wel afwaarderingen van strategische grondposities en onderhanden werk projecten plaats gevonden t.w.v. ca. € 180 miljoen (2022: ca. €40 miljoen), maar er zijn hierdoor geen risico-limieten overschreden m.b.t. het marktrisico.

Jaarlijks wordt intern de waardering van het direct vastgoedbezit (inclusief de netto realiseerbare waarde van de bouwterreinen) beoordeeld in lijn met de IFRS-EU verslaggevingsgrondslagen.

De economische marktomstandigheden zijn verslechterd door de oorlog in Oekraïne. Grondstofprijzen en inflatie zijn toegenomen en de hypotheekrente is fors gestegen. Dit uit zich onder andere door lagere woningverkoppen in 2023. Hierdoor is het marktrisico voor 2023 evenals in 2022 als hoog aangemerkt. De druk op de woningmarkt blijft echter onverminderd hoog. De schaarste aan met name betaalbare woningen neemt verder toe. Op termijn verwachten wij dat het aantal woningverkoppen weer zal toenemen.

Risico strategisch grondbezit

Risico middel: De risico's en kansen die van invloed zijn voor BPD op het Integrated Risk zijn evenzo van toepassing voor het Marktrisico en het Risico strategisch grondbezit. Voor de toelichting verwijzen wij naar het onderdeel Integrated Risk en Marktrisico.

Impact hoog: Als voor gronden zonder woonbestemming de wijziging van de bestemmingsplannen vertraging oploopt of helemaal achterwege blijft, is de impact op de waarde van de grondposities groot.

Risico vastgoed in exploitatie op de balans

Risico middel: Het vastgoed in exploitatie betreft verhuurde panden op toekomstige ontwikkellocaties.

Impact laag: BPD heeft een relatief gering financieel belang in vastgoed in exploitatie.

Non-Financial Risk

De Non-Financial risico's zijn verdeeld in de volgende categorieën:

- Operationele incidenten (*risico middel; impact middel*)
- Business Continuity Management (BCM) en Information Security (*risico middel; impact laag*)
- Compliance en Business Conduct (*risico laag; impact middel*)
- Fraude (*risico laag; impact middel*)

Gelet op de aard van de non-financial risico's schatten wij de kans op het zich voordoen van één van deze risico's in op middel. Operationele incidenten worden beperkt door een stelsel van interne beheersmaatregelen. De impact van deze 'non-financial' risico's hebben wij eveneens ingeschat op middel. In 2023, is voor de categorie operationele incidenten geconstateerd dat er sprake was van een aantal niet-juist werkende interne beheersingsmaatregelen. In dit kader zijn, ter beoordeling van de mogelijke impact hiervan, aanvullende controle testwerkzaamheden uitgevoerd, welke niet hebben geresulteerd in materiële consequenties ten aanzien van de mate van risicobeheersing.

Voor zowel BCM en information security als voor compliance en business conduct zijn intern beheersmaatregelen genomen om de risico's te beperken. De risico-inschatting en de implementatie van interne beheersmaatregelen voor de non-financial risks gebeurt integraal, onder andere als onderdeel van de primaire en ondersteunende processen in het BCF.

Voor deze twee aspecten schatten we de risico's op voordoen, danwel de impact, hoger in dan voor operationele incidenten. Dit komt door een grotere kans op bijvoorbeeld een IT-hack en doordat de impact van non-compliance een groter effect heeft voor reputatie- en/of financiële schade. In 2023 hebben er zich géén (cyber) security incidenten voorgedaan, waarbij data van BPD verloren is gegaan. In 2023 is er ook geen sprake geweest van datalekken, welke op basis van vigerende wetgeving gemeld zouden moeten worden aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

In 2023 hebben 2 operationele incidenten plaatsgevonden, waardoor tevens sprake was van het overschrijden van de interne RAS limieten. Eén incident betrof de eenmalige rentecorrectie in 2023 voor ten onrechte in het verleden geactiveerde rente, welke niet in lijn was met de van toepassing zijnde IFRS verslaggevingsrichtlijnen. Deze incidenten zijn als zodanig besproken in het RMC, het bestuur van BPD en met de gedelegeerde AvA.

In 2023 heeft zich 1 incident op het gebied van compliance risico voorgedaan. Dit incident betrof het niet juist naleven van de interne gedragscode door een medewerk(st)er. BPD heeft passende maatregelen getroffen op basis van dit incident.

Frauderisico

Jaarlijks voert BPD een frauderisicoanalyse uit als onderdeel van onze Systematic Integrity Risk Analysis (SIRA). De SIRA is een middel om inzicht te verkrijgen in de integriteitsrisico's en hoe BPD deze risico's beheerst. De SIRA vormt zo de basis voor de inrichting van een beheerste en integere bedrijfsvoering. In deze risicoanalyse maken we onderscheid tussen bruto en netto risico's. Bruto risico's zijn de risico's waarbij ervan wordt uitgegaan dat er geen beheersmaatregelen aanwezig zijn. Echter heeft BPD beheersmaatregelen geïmplementeerd (bijvoorbeeld via beleid, een gedragscode en trainingen) dan wordt het risico dat nog overblijft, het netto-risico genoemd.

De resultaten van de SIRA in 2023 laten zien dat het risico-profiel dit jaar licht is toegenomen. Al bevinden alle risico's

zich binnen de risk acceptatie van zowel BPD als de Rabobank, scoren vier risico's het hoogst: (1) Mededinging, (2) Data privacy, (3) Eerlijke klantbehandeling en (4) Sancties. Op basis van de uitkomsten van de SIRA 2023 zijn er voor 2024 aandachtspunten geformuleerd, waaronder aanvullende beheersmaatregelen, zoals het uitvoeren van beleidsupdates, een (tussentijdse) integriteitsmeting naar bepaalde onderdelen en het organiseren en houden van kennissessies.

Eén van de compliance risico's bij BPD is het fraude risico. Het interne fraude risico wordt omschreven als een opzettelijke handeling door één of meer BPD-werknemers, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. In het geval van externe fraude is er sprake van een opzettelijke handeling door derden.

De belangrijkste potentiële frauderisico's met betrekking tot ons bedrijf zijn: omkoping en corruptie, persoonlijke belangenconflicten, transacties met frauduleuze partijen, zelfverrijking, valse en onjuiste facturen en manipulatie-risico's.

Uit deze frauderisico-analyse blijkt dat voor de geïdentificeerde frauderisico's afdoende mitigerende maatregelen zijn getroffen. De aanwezige functiescheidingen, autorisatiestructuren en de wijze waarop besluitvorming en volmachten zijn ingebed bij BPD, en trainingen op het gebied van ethiek en integriteit dragen hier in belangrijke mate aan bij.

Gedurende 2023 zijn er twee aanwijzingen voor fraude onderkend. Er is hier nader onderzoek naar verricht en er is forensische expertise ingeschakeld. Op basis van de resultaten van het onderzoek is voor één aanwijzing een vermoeden van externe fraude onderkend, waarvoor passende aanvullende maatregelen worden getroffen. Voor de andere aanwijzing heeft de Managing Board geen sluitend bewijs aangetroffen op basis waarvan het vermoeden van interne fraude is bevestigd. De Managing Board heeft naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek een herstelplan opgesteld om de risico's te adresseren. BPD is niet op de hoogte van een interne of externe fraude die mogelijk kan leiden tot materiële afwijkingen in de financiële verantwoording.

De interne controlemaatregelen op (zowel interne als externe) fraude maken onderdeel uit van het Business Control Framework. De resultaten van de uitgevoerde

testen van deze interne controlemaatregelen worden gerapporteerd aan het RMC van BPD Europe.

Door het houden van dilemmasessies, presentaties over een veilig werkklimaat en het regelmatig uitsturen van communicatieberichten naar alle medewerkers, is er o.a. veel aandacht voor cultuur en gedrag. We bouwen daarbij voort op eerdere uitkomsten van de Integriteitsmeting. Dit helpt onder meer om het morele kompas juist afgesteld te houden, gericht op het integer handelen. In de gedragscode die alle medewerkers van BPD hebben ondertekend zijn onze normen en waarden verankerd in vier ethische principes:

- We respecteren elkaar;
- We houden ons aan de wet;
- We gedragen ons ethisch in al onze handelingen;
- We durven onregelmatigheden te melden.

Het totale residuele risico op fraude is via de SIRA in 2023 als laag beoordeeld en valt dus binnen de risicobereidheid van BPD.

In Control Statement

Het control framework van BPD is gebaseerd op het Rabobank In-Control Manual. In dit framework zijn de risico's met betrekking tot de belangrijkste posten in de jaarrekening geïdentificeerd. Met betrekking tot deze risico's zijn diverse interne controle maatregelen gedefinieerd.

Deze controle maatregelen zijn in 2023 getest en de bevindingen zijn gerapporteerd. Ter beoordeling van de mogelijke impact van deze bevindingen, is een impact analyse uitgevoerd in combinatie met specifieke aanvullende controle testwerkzaamheden met als conclusie dat het restrisico zeer beperkt is.

Het heeft geresulteerd in een In Control Statement van de directie van BPD aan de Rabobank. De risico's en controlemaatregelen worden jaarlijks door middel van een assessment, rekening houdend met de aard van de in het voorafgaande boekjaar gerapporteerde bevindingen, beoordeeld en waar nodig aangepast.

BPD geeft op deze wijze invulling aan haar doelstelling om de kwaliteit en de effectiviteit van de interne beheersingsmaatregelen continu te laten blijven aansluiten bij de ontwikkeling van de business risico's, met als doel dat er sprake zal zijn en blijven van een adequate interne beheersing van de aanwezige risico's van alle activiteiten van BPD. ■

Toekomst

Vooruitzicht

In 2022 werd een dalende trend zichtbaar op de woningmarkten van Nederland en Duitsland. Die trend zette zich door in 2023: in de eerste helft van het jaar in beide landen, in de tweede helft traden verschillen op. De eerste tekenen van herstel werden zichtbaar op de Nederlandse markt, maar in Duitsland nog niet. Begin 2024 staat de Duitse woningmarkt er aanzienlijk slechter voor dan de Nederlandse. In Nederland werden nog redelijke verkoop-aantallen gerealiseerd op de markt voor bestaande woningen én nieuwbouwwoningen, maar de Duitse markt (zowel bestaand als nieuwbouw) viel nagenoeg stil. De snelle stijging van de bouwkosten en de rente hebben een merkbare invloed op de woningmarkt in beide landen, maar deze effecten zijn in Duitsland aanzienlijk sterker.

Bovendien spelen in Duitsland nog enkele specifieke omstandigheden een rol. De bouwkosten zijn er sinds de inval van Rusland in Oekraïne twee keer zo hard gestegen als in Nederland. De financieringsvereisten voor woningverkoop aan particulieren zijn strenger geworden (vaak maximaal 70% van de koopsom en Duitsland kent geen hypotheekrenteaftrek). Beleggers zijn mede hierdoor

massaal vertrokken. Een duurzaamheidssubsidie op nieuwbouwwoningen is afgeschaft en het consumentenvertrouwen ligt lager dan in Nederland.

Omdat het herstel op de Duitse markt nog op zich laat wachten, heeft BPD eind 2023 een significante afwaardering van de Duitse vastgoed- en grondportefeuille gedaan. In Nederland is de trend inmiddels weer opwaarts, maar de onzekere tijden in Duitsland lijken nog niet achter ons te liggen.

Ook de impact van de PAS- en PFAS-problematiek op ons werk in Nederland blijft procedurele onzekerheden (en daarmee vertraging bij de realisatie van een beperkte hoeveelheid projecten) met zich meebrengen. Wij verwachten dat de onzekerheden in 2024 met name in Duitsland nog voortduren. De druk op de woningmarkt blijft echter onverminderd hoog. De schaarste aan met name betaalbare woningen neemt in beide landen verder toe. Op termijn zal het aantal woningverkopten dus weer toenemen. Het is echter lastig te voorzien wanneer die opwaartse beweging begint in Duitsland. Wellicht is dat pas na de Bondsdagverkiezingen in 2025.

The Family, Delft



Betaalbare koop- en huurwoningen gekoppeld aan de grote opgaven rondom natuur en klimaat

Met ons strategieprogramma Ambitie26 in Nederland kiezen we nadrukkelijk voor een groter, meer maatschappelijk doel. Het gaat niet alleen om een gezond financieel rendement op de korte en lange termijn, maar ook – en gelijkwaardig daaraan – om maatschappelijk rendement. De belangrijkste onderlegger van dit maatschappelijke rendement is de realisatie van meer betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen. Hieraan koppelen we tegelijkertijd doelstellingen voor natuur en klimaat. Dat zijn fysieke opgaven: natuur en landschap, groene openbare ruimte, waterberging, duurzame energieopwekking en slimme mobiliteit.

In lijn met onze ESG-doelen en onze duurzaamheidsstrategie zien we iedere gebiedsontwikkeling als een kans om onze ambities waar te maken op het gebied van natuur, landschap en klimaat. Aan de stadsranden en in het buitengebied vormen klimaat, landschap en wonen de basis van onze visie- en planontwikkeling. Binnenstedelijk zetten we maximaal in op klimaatbestendigheid, biodiversiteit, stedelijke natuur en groene openbare ruimte. In

iedere gebiedsontwikkeling vergroten we expliciet de biodiversiteit en de gebruiksmogelijkheden. We versterken natuurwaarden en maken het landschap breed toegankelijk. Onze ambitie is nieuwe gebiedsontwikkelingen die netto energieleverend zijn. We zetten ons in voor toename van duurzaam gebruik en hergebruik van materialen.

Het Duitse strategieprogramma Vorsprung26 is gericht op de ontwikkeling van levendige gebieden die een maatschappelijke bijdrage leveren aan integrale, duurzame en toekomstbestendige woningen en leefomgevingen. Met onze beste teams werken we daaraan. Bij onze gebiedsontwikkelingen houden we rekening met klimaatbescherming, aanpassing aan klimaatverandering, energie, biodiversiteit, behoud van hulpbronnen en mobiliteit. De ESG-criteria en de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties spelen hierbij een belangrijke rol.

Bouwen aan de stadsranden

BPD vindt dat er niet alleen moet worden gebouwd in de stad, maar ook aan de stadsranden en in het buitengebied. Hier moeten grotere locaties beschikbaar komen, waarbij

Domein an de Dommel, Sint Michielsgestel



meervoudige keuzes nodig zijn. Denk aan gebiedsontwikkelingen met diverse typen woningen voor diverse doelgroepen, dichtbij openbaar vervoer, met ruimte voor natuurontwikkeling. Gebieden waar slimme oplossingen worden geïntegreerd om met water- en hittestress om te gaan en om duurzame energie te gebruiken.

BPD Woningfonds biedt perspectief

BPD Woningfonds zal, zoals eerder in dit jaarverslag toegelicht, de komende jaren worden gevuld met nieuwbouw middenhuurwoningen bestemd voor huishoudens met een middeninkomen – (her)starters, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen, inclusief senioren met een middelzware tot zware zorgbehoefte. Het zal uitgroeien tot een fonds met 15.000 duurzame huurwoningen in 2030. Het fonds beheert appartementen en eengezinswoningen in stedelijke omgevingen binnen en buiten de Randstad, met betaalbare huren – met een focus op huurprijzen tussen de 900 en 1.100 euro per maand. Daarmee bedienen we de groeiende groep mensen die niet in aanmerking komt voor sociale én voor dure huur, of voor wie een koopwoning vooralsnog buiten bereik ligt. We verwachten daarmee een blijvende bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van deze specifieke schaarste op de woningmarkt.

Integrale aanpak blijft leidend

Gebiedsontwikkeling is per definitie een opgave voor de lange termijn. BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn toekomstbestendige, gezonde wijken die goed bereikbaar zijn per fiets, auto en/of openbaar vervoer, gericht op diverse doelgroepen, met betaalbare en energiezuinige woningen. Deze ambitie kunnen we alleen waarmaken met een integrale aanpak van wonen, natuurontwikkeling, energietransitie, klimaatadaptatie en mobiliteit. BPD concentreert zich daarbij vooral op concept- en gebiedsontwikkeling. Daar ligt onze kracht.



Herthas Duett, Berlin

Investerings en financiering

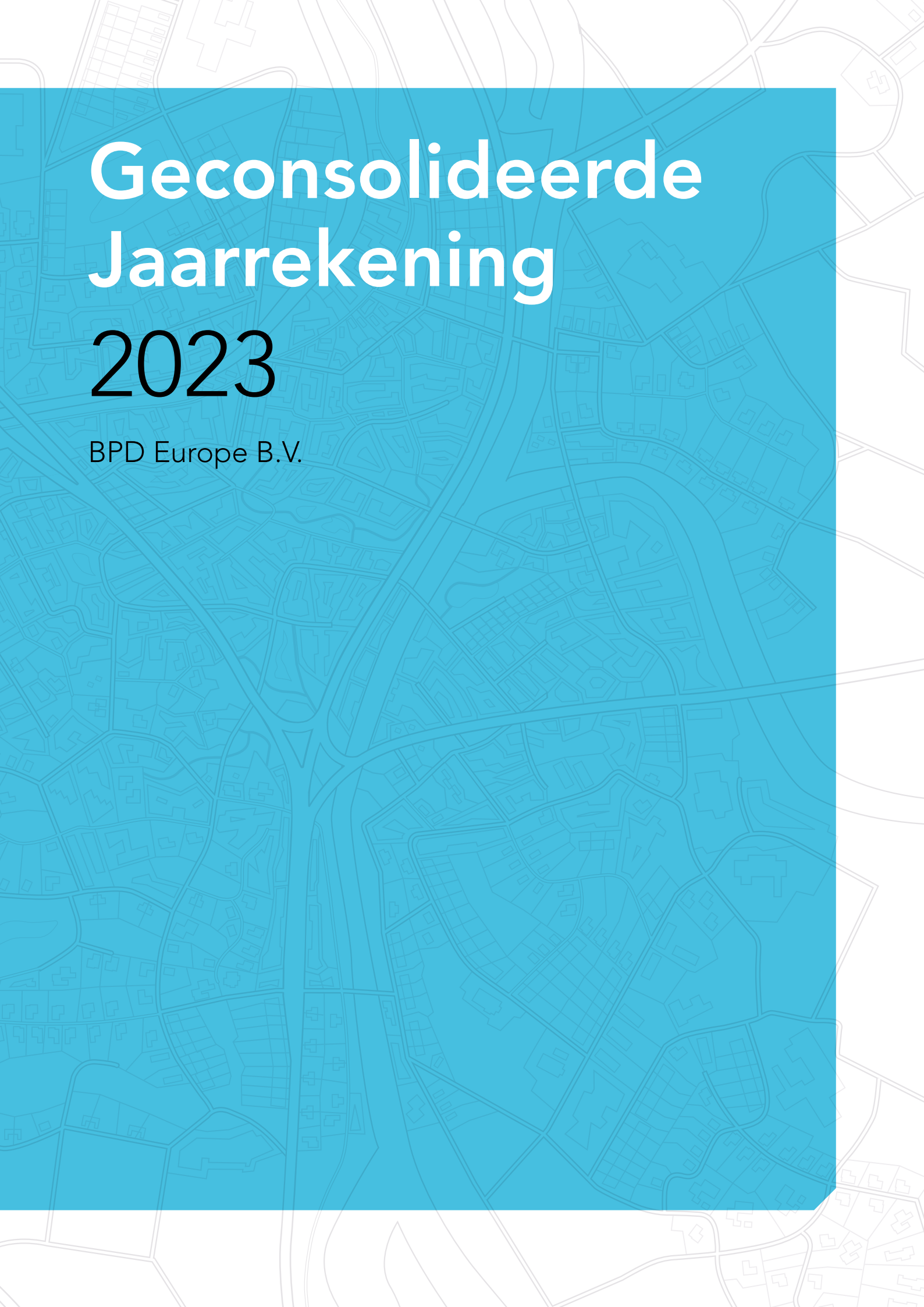
Toekomstige investeringen en financieringen zullen in lijn met de omvang en exposure van de organisatie meebewegen. Eventuele personele ontwikkelingen zullen in lijn daarmee volgen.

Interne organisatie

BPD wil zichzelf voortdurend blijven ontwikkelen. Zo kunnen we in een snel veranderende wereld tot de beste prestaties komen en onze ambities waarmaken. Dat zal veel van onze medewerkers vergen: vakmanschap, kennis en kunde, lerend vermogen, samenwerking en omgevingsbewustzijn. Als organisatie richten we ons op de effectieve beheersing van risico's. Ook willen we een aantrekkelijk werkgever blijven voor ambitieuze werknemers en bieden ze een uitdagende, plezierige werkomgeving. We investeren daartoe in kennis en kunde van collega's. ■

Inhoud jaarrekening 2023

Geconsolideerde jaarrekening	61	20 Contract activa	97
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	62	21 Handelsdebiteuren	97
Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	63	22 Kortlopende vorderingen	98
Geconsolideerde balans	64	23 Acute belastingvorderingen	98
Geconsolideerd vermogensoverzicht	66	24 Overlopende activa	99
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	68	25 Liquide middelen	99
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	70	26 Vaste activa aangehouden voor verkoop	99
1 Algemene informatie	70	27 Eigen vermogen	100
2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen	70	28 Leningen	100
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	85	29 Leaseverplichtingen	101
3 Netto-omzet	85	30 Voorzieningen	101
4 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	85	31 Contract verplichtingen	103
5 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	86	32 Acute belastingverplichtingen	103
6 Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode'	86	33 Overige kortlopende schulden	104
7 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	87	Overige informatie	105
8 Personeelskosten	87	34 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	105
9 Overige bedrijfskosten	88	35 Reële waarde	106
10 Financiële baten en lasten	88	36 Accountantskosten	108
11 Belastingen	89	37 Bezoldiging bestuurders	108
Toelichting op de geconsolideerde balans	90	38 Risk management	109
12 Materiële vaste activa	90	39 Verbonden partijen	113
13 Right-of-use activa	90	40 Gebeurtenissen na balansdatum	113
14 Vastgoedbeleggingen	91	41 Resultaatbestemming 2023	113
15 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'	92	Enkelvoudige jaarrekening	114
16 Financiële activa tegen reële waarde	93	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	115
17 Langlopende vorderingen	94	Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)	116
18 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	94	Toelichting op de enkelvoudige balans	117
19 Voorraden vastgoed	95	Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen	120
		Overige gegevens	121
		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	121
		Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming	129

The background of the page is a light gray map of a city, showing streets and building footprints. A large, solid blue rectangle is overlaid on the left and center of the page, containing the main title and company name. The text is white and black, providing high contrast against the blue background.

Geconsolideerde Jaarrekening 2023

BPD Europe B.V.

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2023	2022
Netto omzet	3	996	1.312
Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	4	-	2
Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	5	155	14
Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	6	(3)	(7)
Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	7	832	1.012
Personeelskosten	8	101	108
Overige bedrijfskosten	9	33	25
Afschrijvingen	12,13,14	15	15
Bedrijfslasten		1.133	1.169
Bedrijfsresultaat		(137)	143
Financiële baten	10	8	4
Financiële lasten	10	(74)	(10)
Resultaat investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	15, 30	11	29
Resultaat voor belastingen		(192)	166
Belastingen	11	61	(39)
Resultaat na belastingen		(131)	127
Resultaat toekomend aan belang derden		-	1
Resultaat toekomend aan aandeelhouder		(131)	126

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2023	2022
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)		(131)	127
Niet-gerealiseerde resultaten			
Die in toekomstige perioden naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-
Die in toekomstige perioden niet naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen		(131)	127
Toe te rekenen aan			
Aandeelhouder		(131)	126
Derden		-	1

Geconsolideerde balans

Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2023	2022
Vaste activa			
Materiële vaste activa	12	9	11
Right-of-use activa	13	18	19
Vastgoedbeleggingen	14	209	211
Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	15	107	104
Financiële activa tegen reële waarde	16	2	2
Langlopende vorderingen	17	93	76
Latente belastingvorderingen	18	40	8
Totaal vaste activa		478	431
Vlottende activa			
Voorraden vastgoed	19	2.065	2.079
Contract activa	20	116	265
Handelsdebiteuren	21	113	83
Kortlopende vorderingen	22	69	43
Acute belastingvorderingen	23	5	26
Overlopende activa	24	136	120
Liquide middelen	25	111	82
Vaste activa aangehouden voor verkoop	26	59	59
Totaal vlottende activa		2.674	2.757
Totaal activa		3.152	3.188



Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2023	2022
Eigen vermogen	27	864	1.095
Belang derden		3	3
Groepsvermogen		867	1.098
Langlopende verplichtingen			
Leningen	28	775	786
Leaseverplichtingen	29	17	21
Voorzieningen	30	60	61
Latente belastingverplichtingen	18	-	41
Totaal langlopende verplichtingen		852	909
Kortlopende verplichtingen			
Leningen	28	1.066	714
Leaseverplichtingen	29	7	6
Contract verplichtingen	31	175	257
Handelscrediteuren		54	49
Acute belastingverplichtingen	32	69	85
Overige kortlopende schulden	33	62	70
Totaal kortlopende verplichtingen		1.433	1.181
Totaal verplichtingen		2.285	2.090
Totaal passiva		3.152	3.188

Geconsolideerd vermogensoverzicht

Geconsolideerd vermogensoverzicht 2023

(x € 1 miljoen)

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Overige reserves	Totaal eigen vermogen aandeelhouder	Belang derden	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2023	23	468	126	478	1.095	3	1.098
Toevoeging resultaat	-	-	(126)	126	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	(131)	-	(131)	-	(131)
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	(131)	604	964	3	967
Dividenuitkering	-	-	-	(100)	(100)	-	(100)
Stand per 31 december 2023	23	468	(131)	504	864	3	867

Zie toelichting D. vennootschappelijke jaarrekening voor de uitsplitsing van het eigen vermogen in de afzonderlijke reserves en het verloop hiervan.



Geconsolideerd vermogensoverzicht 2022

(x € 1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Overige reserves	Totaal eigen vermogen aandeelhouder	Belang derden	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2022	23	468	169	409	1.069	2	1.071
Toevoeging resultaat	-	-	(169)	169	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	126	-	126	1	127
Totaal gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	126	578	1.195	3	1.198
Dividenuitkering	-	-	-	(100)	(100)	-	(100)
Stand per 31 december 2022	23	468	126	478	1.095	3	1.098

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2023	2022
Netto resultaat uit voorgezette activiteiten		(131)	127
Netto resultaat uit niet-voortgezette activiteiten		-	-
Aanpassingen voor:			
Financiële baten en lasten	10	49	35
Vennootschapsbelasting	11	(61)	39
Afschrijvingen	12, 13, 14	15	15
Waardemutaties vastgoedbeleggingen en voorraad	4, 5	155	16
Waardemutaties investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'		(3)	-
Resultaat deelnemingen	15, 30	(11)	(29)
Netto mutatie werkkapitaal		(72)	(236)
Kasstroom uit operaties		(59)	(33)
Ontvangen interest (financiële baten)	10	6	2
Betaalde interest (financiële lasten)	10	(57)	(38)
Betaalde vennootschapsbelasting	23, 32	(55)	(60)
Ontvangen vennootschapsbelasting	23, 32	17	6
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		(148)	(123)
Investeringen in materiële vaste activa	12	(1)	(2)
Investeringen in vastgoedbeleggingen	14	(35)	(67)
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	14	-	1
Investeringen in deelnemingen	15, 30	(12)	(1)
Desinvesteringen in deelnemingen	15, 30	11	17
Dividenden deelnemingen	15, 30	3	16
Investeringen financiële activa tegen reële waarde en verstrekte leningen	16, 17, 22	(50)	(37)
Desinvesteringen financiële activa tegen reële waarde en verstrekte leningen	16, 17, 22	11	34
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(73)	(39)
Ontvangsten vanuit leningen	28	393	953
Terugbetalingen van leningen	28	(51)	(723)
Uitkering dividend	27	(100)	(100)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		242	130
Netto positie liquide middelen eind van het jaar	25, 28	88	67
Netto positie liquide middelen begin van het jaar	25, 28	67	99
Netto mutatie liquide middelen		21	(32)



De netto positie liquide middelen wordt als volgt gespecificeerd:

		2023	2022
Liquide middelen	25	111	82
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	28	(23)	(15)
Netto positie liquide middelen eind van het jaar		88	67
Liquide middelen	25	82	113
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	28	(15)	(14)
Netto positie liquide middelen begin van het jaar		67	99

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1 Algemene informatie

BPD Europe B.V. is statutair gevestigd in Amsterdam en houdt in Nederland kantoor aan IJsbanaanpad 1, 1076 CV, Amsterdam en is in de Kamer van Koophandel opgenomen onder nummer 08024283.

De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2023 omvat de cijfers van BPD Europe B.V. en haar dochterondernemingen, het belang van BPD Europe B.V. in entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend, het belang van BPD Europe B.V. in deel-

nemingen waarover significante invloed wordt uitgeoefend en de overige belangen van BPD Europe B.V. (hierna tezamen 'BPD'). BPD heeft haar activiteiten in Nederland en Duitsland. De Coöperatieve Rabobank U.A. (hierna 'Rabobank') te Amsterdam houdt rechtstreeks alle aandelen van BPD.

De bedrijfsactiviteiten van BPD hebben betrekking op het ontwikkelen en het managen van vastgoed.

2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen

2.1 Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard door de Europese Unie (EU) en met Titel 9 Boek 2 BW. Op grond van de geboden mogelijkheid in artikel 402 van Titel 9 Boek 2 BW neemt BPD in haar enkelvoudige jaarrekening een verkorte winst-en-verliesrekening op. De jaarrekening luidt in euro's, de functionele en rapporteringsvaluta van BPD, afgerond op het dichtstbijzijnde miljoen, tenzij anders weergegeven.

De in de jaarrekening opgenomen bedragen worden gepresenteerd op basis van historische kosten, met uitzondering van de 'financiële activa tegen reële waarde' en de joint ventures die op basis van de vermogensmutatiemethode worden gewaardeerd.

Het bestuur heeft deze jaarrekening op 28 oktober 2024 opgemaakt en goedgekeurd.

2.2 Continuïteit

De Managing Board hanteert bij het opstellen van deze jaarrekening het uitgangspunt van continuïteit. Dit is gebaseerd op de middellange termijn planning (MTP) van

BPD, alsmede op de beschikbaar gestelde kredietfaciliteit door Rabobank, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. In Q2 2024 is de kredietfaciliteit verhoogd van € 1,85 miljard naar € 2,25 miljard. Daarnaast hebben we vastgesteld dat de jaarrekening van Rabobank is gedeponereerd en opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

2.3 Vergelijkende cijfers/presentatiewijziging

De vergelijkende cijfers en toelichtingen zijn op enkele punten gewijzigd. Onderstaand is weergegeven waarop dit betrekking heeft:

- Toelichting 10 Financiële baten en lasten:
Met ingang van 2023 worden de geactiveerde rentekosten verantwoord in de Financiële baten en lasten. Voorheen was dit onderdeel van de Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk. De cijfers over 2022 (€ 19 miljoen) zijn aangepast.
- Toelichting 17 Langlopende vorderingen:
De verkregen zekerheden 2022 zijn gecorrigeerd naar € 21 miljoen (was € 28 miljoen);
- Toelichting 22 Kortlopende vorderingen:
De verkregen zekerheden 2022 zijn gecorrigeerd naar € 4 miljoen (was € 31 miljoen);
- Enkelvoudige jaarrekening toelichting B Langlopende vorderingen:



Het gemiddelde rentetarief 2022 is gecorrigeerd naar 1,76% (was 0,75%).

2.4 Nieuwe standaarden van toepassing in 2023

BPD heeft de volgende wijzigingen die van toepassing zijn voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023, voor het eerst toegepast:

- Insurance Contracts - Amendments to IFRS 17.
- Disclosure of Accounting Policies – Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2.
- Definition of Accounting Estimates – Amendments to IAS 8.
- Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Amendments to IAS 12.

IFRS 17 legt de principes vast omtrent de begripsbepaling en regelgeving, waardering, presentatie en toelichting van verzekeringscontracten die binnen de reikwijdte vallen van de richtlijn. Het doel van IFRS 17 is ervoor te zorgen dat een entiteit relevante informatie verstrekt omtrent deze contracten. De IASB heeft ook wijzigingen gepubliceerd in IFRS 17, waaronder een uitsluiting van een toepassingsgebied voor leningen met overlijdensverzekeringen. BPD heeft geen verzekeringsactiviteiten. De invoering van IFRS 17 heeft geen gevolgen voor de boekhouding van BPD.

Er zijn kleine wijzigingen aangebracht in IAS 1, IAS 8 en IAS 12 die betrekking hebben op de toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingen en latente belastingen met betrekking tot activa en verplichtingen die voortvloeien uit één enkele transactie. De implementatie van deze wijzigingen had geen invloed op het resultaat of het eigen vermogen.

2.5 Nieuwe, gewijzigde standaarden en voorgestelde veranderingen nog niet toegepast

Bepaalde nieuwe standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties zijn gepubliceerd, maar niet verplicht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023 en

zijn niet vervoegd toegepast door BPD. Het betreffen kleine wijzigingen aan IAS 1 en IFRS 16 (betreffende de classificatie van verplichtingen als kort- of langlopend, langlopende schulden met convenanten en sale and leaseback verplichtingen) en IAS 7 (toelichtingen leverancierskredieten). Van deze standaarden, wijzigingen of interpretaties wordt niet verwacht dat ze een materiële impact hebben in de huidige of toekomstige verslagperiodes.

IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules

In december 2021 publiceerde de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) het rapport Tax Challenges Arising from the Digitalisation of the Economy – Global Anti-Base Erosion Model Rules (Pillar Two). De regels zijn bedoeld om te garanderen dat grote multinationale ondernemingen die binnen de reikwijdte van de regels vallen, een minimum aan belasting betalen over de inkomsten in een specifieke periode in elk rechtsgebied waar zij actief zijn. Over het algemeen passen de regels een systeem van aanvullende belastingen toe, zodat een entiteit in een rechtsgebied belastingen betaald tot een minimumtarief van 15%. De regels moeten in nationale wetgeving vastgelegd worden op basis van de aanpak van elk land. In Nederland is de Pillar 2-wetgeving van kracht vanaf 1 januari 2024.

BPD valt binnen de reikwijdte van de Pillar 2-regels. Aangezien de Pillar 2-wetgeving op balansdatum nog niet van kracht was heeft BPD per 31 december 2023 geen actueel heffingsrisico. BPD maakt gebruik van de vrijstellingen volgens amendments to IAS 12 van mei 2023 met betrekking tot het berekenen en toelichten van informatie ter zake de latente belastingvorderingen en -verplichtingen.

2.6 Valuta

De jaarrekening is opgesteld in euro's. Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode worden



in de jaarrekening verwerkt tegen de koers van afwikkeling. Eventuele koersverschillen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

2.7 Beoordelingen en schattingen

De opstelling van de geconsolideerde jaarrekening is in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard door de EU en vereist dat beoordelingen en schattingen worden gemaakt die van invloed zijn op de opname en waardering van activa en verplichtingen, de informatieverschaffing over voorwaardelijke vorderingen en schulden per de datum van de jaarrekening en de gerapporteerde baten en lasten over de verslagperiode. Hoewel deze beoordelingen en schattingen met betrekking tot gebeurtenissen en handelingen naar beste weten van het management worden gemaakt, kunnen de daadwerkelijke uitkomsten uiteindelijk afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden prospectief verwerkt.

De belangrijkste onderdelen waarvoor beoordelingen en schattingen moeten worden gemaakt (verdeeld in significant en overige) betreffen:

Significant

- de netto realiseerbare waarde van de voorraden vastgoed, inclusief strategische grondposities. (zie nadere toelichting in deze paragraaf).
- bij full service projecten is de jaarlijkse update van de voorcalculatorische kosten een significante schatting, omdat hierdoor projectresultaten kunnen wijzigen (2.9).

Overige

- het inschatten of belangen waar sprake is van gezamenlijke zeggenschap moeten worden geconsolideerd (zie voor verdere uitwerking 2.8).
- het schatten van financiële gegevens voor nog ontbrekende perioderapportages voor joint arrangements waarvan BPD niet de penvoerder is (zie 2.8),
- het inschatten of activiteiten verantwoord moeten worden als niet-voortgezette activiteiten (2.15).

het tussentijds verantwoorden van opbrengsten op verkochte projecten in het kader van vastgoedontwikkeling (2.22).

Door het lange termijn karakter van geactiveerde gronden, met name indien nog geen sprake is van een bestemmingsplan, en het beperkte aantal vergelijkbare transacties in met name strategisch aangehouden grondposities zijn de onzekerheden met betrekking tot de waardering van voorraden vastgoed (grondposities, onderhanden werk, gereed product) significant. De waardering kent verschillende aannames en waarderings technieken. Het gebruik van verschillende aannames en technieken kan, door het subjectieve karakter, tot verschillende uitkomsten leiden. De gebruikte aannames en technieken worden nader toegelicht in de grondslagen van de voorraden vastgoed (2.22)

2.8 Grondslagen voor consolidatie

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn die ondernemingen waarover BPD beslissende zeggenschap heeft. Beslissende zeggenschap over een onderneming wordt uitgeoefend als de investeerder blootgesteld is aan, of rechten heeft op variabele opbrengsten uit hoofde van zijn betrokkenheid bij de onderneming, over de mogelijkheid beschikt deze opbrengsten op basis van zijn zeggenschap in de onderneming te beïnvloeden. De activa, verplichtingen en resultaten van deze ondernemingen zijn volledig geconsolideerd. De jaarrekeningen van dochterondernemingen zijn in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de aanvangsdatum van de beslissende zeggenschap tot aan het moment waarop deze eindigt. Het belang van derden in het eigen vermogen en het nettoresultaat wordt afzonderlijk gepresenteerd in respectievelijk de balans en de winst-en-verliesrekening.

Eliminatie van transacties bij consolidatie

Verhoudingen en transacties tussen groepsmaatschappijen en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening. Niet-gerealiseerde winsten op transacties met deelnemingen en met entiteiten



waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend, worden geëlimineerd naar rato van het belang dat BPD in de onderneming heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd, tenzij uit de transactie blijkt dat er sprake is van een bijzondere waardevermindering van het overgedragen actief.

Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

Een niet-voortgezette bedrijfsactiviteit is een component van een groep, waarvan de activiteiten en kasstromen duidelijk te onderscheiden zijn van de rest van de groep en die:

- Een belangrijke bedrijfsactiviteit vertegenwoordigt; en,
- Deel uitmaakt van één gecoördineerd plan om deze belangrijke bedrijfsactiviteit af te stoten.

Wanneer een activiteit wordt aangemerkt als niet-voortgezette bedrijfsactiviteit, wordt deze activiteit zowel in de winst-en-verliesrekening als in de balans afzonderlijk op een regel gepresenteerd. Salderen in de balans is daarbij niet toegestaan. In de winst-en-verliesrekening worden de vergelijkende cijfers herzien alsof de activiteit vanaf het begin van de vergelijkende periode niet meer wordt voortgezet. In de balans worden de vergelijkende cijfers niet aangepast. Verhoudingen en transacties tussen voortgezette entiteiten en niet-voortgezette entiteiten en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, tenzij deze worden voortgezet na beëindiging van de niet-voortgezette activiteiten. Indien sprake is van een 'common control' transactie (de uiteindelijke aandeelhouder blijft gelijk), wordt het verschil tussen de boekwaarde van de niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten en de verkoopprijs verwerkt als resultaat op verkoop van de deelneming. Dit wordt in de winstenverliesrekening gepresenteerd als resultaat uit niet-voortgezette activiteiten.

Geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend

Geassocieerde deelnemingen

Geassocieerde deelnemingen zijn alle entiteiten waarop de groep invloed van betekenis heeft, maar geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap. Dit is doorgaans het geval wanneer de groep tussen 20% en 50% van de

stemrechten bezit. Investerings in deelnemingen worden verantwoord volgens de nettovermogenswaarde (zie toelichting joint ventures hieronder), na aanvankelijk te zijn opgenomen tegen kostprijs.

Joint arrangements

Bij de ontwikkeling van integrale woongebieden wordt binnen BPD vaak gebruik gemaakt van samenwerkingsverbanden. In de meeste gevallen geldt dat iedere deelnemende partij in het samenwerkingsverband een beslissende stem heeft, en dat dan ook alleen met consensus besluiten genomen kunnen worden. Over het algemeen is bij deze samenwerkingsverbanden dan ook sprake van een 'joint arrangement'.

Ieder samenwerkingsverband kent haar eigen juridische structuur, die afhankelijk is van de wensen en eisen van de betrokken partijen. Qua rechtsvorm wordt in de regel gebruik gemaakt van de zogenaamde 'CV-BV-structuur' of de 'VOF-structuur', dan wel een afgeleide/vergelijkbare structuur. Bij de CV-BV-structuur is het risico van een deelnemende partij in beginsel beperkt tot het gestorte kapitaal en heeft men alleen recht op het netto actief uit de entiteit. Bij een Vennootschap onder Firma ('VOF') is iedere deelnemende partij in beginsel onbeperkt aansprakelijk en heeft het in beginsel naar rato recht op de activa en kent het naar rato verplichtingen ter zake van de passiva van de entiteit. Puur op basis van de rechtsvorm classificeert een CV-BV-structuur dan ook als een 'joint venture' en een VOF-structuur als een 'joint operation'. De contractuele voorwaarden en overige relevante feiten en omstandigheden kunnen echter tot een andere conclusie leiden.

Voor materiële joint arrangements vindt jaarlijks, of vaker als hiervoor aanwijzingen zijn, een evaluatie plaats, waarin wordt beoordeeld of contractuele afspraken en/of feiten en omstandigheden zijn gewijzigd die er toe kunnen leiden dat een gewijzigde verwerkingswijze vereist is.

Joint operations

Investerings in joint operations worden verwerkt op basis van het aandeel van BPD in de activa, verplichtingen, opbrengsten en lasten.



Bij joint operations wordt op basis van de eigen grondslagen het proportionele aandeel van BPD in de verschillende balansen winst-en-verlies-rekeningposten verantwoord.

Voor joint-arrangements waarvoor BPD niet de penvoerder is, worden de balans- en winst-en-verliesposten verwerkt op basis van verkregen kwartaalrapportages van de penvoerder en omgezet naar de grondslagen van BPD. Voor entiteiten waarvan ten tijde van de jaarafsluiting van BPD, de vierde-kwartaal rapportages niet ontvangen zijn, worden de financiële waarden voor de ontbrekende periode geschat op basis van voorgaande rapportages, prognoses en aanvullend opgevraagde informatie bij de penvoerder.

Joint ventures

Investerings in joint ventures worden in de regel verantwoord op basis van de nettovermogenswaarde ('equity methode'). Bij joint ventures wordt op basis van de eigen grondslagen het aandeel van BPD in de winsten of verliezen van joint ventures verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder Resultaat Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode' nadat deze initieel zijn gewaardeerd tegen kostprijs.

Ontvangen of nog te ontvangen dividenden worden verantwoord ten laste van de kostprijs van de joint venture. Wanneer het aandeel in de nettovermogenswaarde van de joint venture negatief is, wordt de joint venture op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie de groep (deels) aansprakelijk is voor de schulden van de joint venture of dat er sprake is van een feitelijke verplichting ('constructive obligation'), wordt een voorziening gevormd voor dit bedrag wat verantwoord wordt onder 'Voorzieningen'. Ongerealiseerde voordelen uit transacties tussen de groep en de joint venture worden geëlimineerd voor het aandeel van de groep in de joint venture. Ongerealiseerde verliezen worden ook geëlimineerd, tenzij de transactie leidt tot een 'impairment' van het betrokken actief.

2.9 Netto-omzet

De netto-omzet bestaat uit projectbaten uit vastgoedontwikkeling en huurbaten. Huurbaten komen voort uit de exploitatie van voorraden vastgoed en vastgoedbeleggingen.

Projectbaten uit vastgoedontwikkeling

Projectbaten uit vastgoedontwikkeling bestaan uit de verkoop van grondposities (al dan niet met een ontwikkelplan), ontwikkeling en verkoop van woningen en commercieel vastgoed. De netto-omzet wordt verantwoord zodra de controle over de grond (al dan niet met een ontwikkelplan), woning of commercieel vastgoed is overgegaan op de koper.

Volgens de bepalingen van IFRS 15 wordt omzet verantwoord volgens de methodiek 'point-in-time' of 'over-time'. Voor het bepalen van de (wijze van) omzet-verantwoording per project maakt BPD gebruik van het vijf-stappen-model volgens IFRS 15. Hierbij worden voor BPD de volgende stappen onderscheiden:

- 1 Identificeer het contract/de overeenkomst;
- 2 Onderken de te leveren prestaties;
- 3 Stel de transactieprijs vast;
- 4 Bepaal de transactieprijs per geleverde prestatie;
- 5 Bepaal het moment van omzetverantwoording.

Identificeer het contract/de overeenkomst

Van een contract/overeenkomst is sprake, wanneer de koopovereenkomst door BPD en de koper van de kavel en/of de woning/opstal is getekend en onvoorwaardelijk is geworden.

Onderken de te leveren prestaties

De te leveren prestatie bestaat bij een gesplitste koop/aanneemovereenkomst (GKA) uit het leveren van de kavel door BPD aan de koper. Bij full-service projecten is levering van kavel en opstal onlosmakelijk met elkaar verbonden, waardoor dit wordt behandeld als één prestatie richting de koper van de woning.

Stel de transactieprijs vast

Uit de getekende koopovereenkomsten blijkt de transactieprijs. Daar waar boeteclausules van toepassing zijn, worden deze in mindering gebracht op de omzet tenzij het hoogstwaarschijnlijk is dat de boeteclausule niet zal leiden tot significante terugname van omzet.

Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd. In beginsel volgt de levering van de prestatie kort op de betaling



van die prestatie door de koper. BPD maakt gebruik van de praktische uit- zondering dat wanneer betalingen door de koper binnen 1 jaar na levering van de prestatie plaatsvinden er geen financieringscomponent in de overeenkomst is besloten.

Bepaal de transactieprijs per geleverde prestatie

Afhankelijk van de koopovereenkomst, wordt de transactieprijs toebedeeld aan de kavel (GKA) dan wel de kavel plus opstal (full-service).

Bepaal het moment van omzetverantwoording

Uit de door BPD uitgevoerde analyse gelden per omzetcategorie in zijn algemeenheid de volgende wijzen van omzetverantwoording:

- *Verkoop van grondposities/kavels*

Bij de verkoop van grondposities/kavels – de zogenaamde Gesplitste Koop Aannemingsovereenkomsten (GKA) of losse kavels – kan er sprake zijn van een drietal prestaties; zijnde: levering grondpositie, aansluiting nutsvoorzieningen en het woonrijp maken van het gebied. De omzet van de overdracht van de grondpositie zal worden verantwoord op het moment dat de 'control' van de desbetreffende grondpositie bij notarieel transport wordt overgedragen; de omzet van de aansluiting nutsvoorzieningen wordt 'point in time' verantwoord op het moment dat de desbetreffende prestatie aan de koper is geleverd. De omzet voor het woonrijp-maken wordt 'over-time' verantwoord gelijk aan de voortgang van de ontwikkeling.

- *Ontwikkeling en verkoop van kavel met woningen*

Wanneer er sprake is van een verkoop van een kavel met een woning is er sprake van een tweetal prestaties, zijnde: levering grondpositie en het ontwikkelen van het bouwwerk. De omzet van de overdracht van de grondpositie wordt verantwoord op het moment dat de 'control' van de desbetreffende grondpositie bij notarieel transport wordt overgedragen; de omzet voor het ontwikkelen van het bouwwerk wordt 'over time' verantwoord naargelang de voortgang van de ontwikkeling. Voor zover in Nederland full-service projecten worden ontwikkeld, wordt de omzet 'over-time' verantwoord omdat 'control' over de grond wordt overgedragen aan het begin van het project en door natrekking de koper gefaseerd eigenaar wordt van de daarop gebouwde opstallen. De voortgang van het

project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten. In Duitsland wordt in zijn algemeenheid 'over time' omzet genomen, omdat de onderneming geen alternatief gebruik is toegestaan en er een afdwingbaar recht tot ontvangst van de betaling gedurende de voortgang van de ontwikkeling van de woningen bestaat. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten.

Hierboven zijn de omzetcategorieën besproken die bij BPD veruit het meest voorkomen. In het geval van andersoortige opdrachten en/of contracten, bepaalt BPD de wijze van omzetverantwoording conform het vijf-stappenmodel van IFRS 15.

Voor het bepalen van verwachte resultaten op projecten worden alle projecten als geheel jaarlijks doorgerekend op basis van marktontwikkelingen en meest recente verwachtingen. Indien blijkt dat contracten verlieslatend zijn, wordt hiervoor een voorziening gevormd. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd.

Betaalvoorwaarden

Voor gesplitste koop/ aaneemovereenkomsten (GKA) vindt de betaling door de koper plaats bij het notarieel transport. De notaris maakt de ontvangen gelden vervolgens binnen 3 dagen over aan BPD.

Voor full-service projecten en overige dienstverlening wordt in Nederland gefactureerd op basis van tussen partijen contractueel afgesproken momenten samenhangend met de voortgang van een opdracht. In Duitsland wordt gefactureerd op basis van een wettelijk geregeld termijn schema met 7 termijnen. Betaling dient vervolgens zowel in Nederland als in Duitsland plaats te vinden binnen 14 dagen, tenzij anders overeen gekomen.

Huurbaten

Huurbaten worden lineair als opbrengsten opgenomen over de looptijd van de leaseovereenkomst. Huurkortingen worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt over de looptijd van de leaseovereenkomst.



2.10 Bijzondere waardeverminderingen vastgoedbeleggingen en voorraden vastgoed

Bijzondere waardeverminderingen vastgoedbeleggingen en voorraden vastgoed omvat de afwaarderingen die volgen uit een lagere netto realiseerbare waarde of het terugdraaien hiervan. Zie voor een verdere toelichting 2.18 Vastgoedbeleggingen en 2.22 Voorraden vastgoed.

2.11 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk

Kosten grond- en hulpstoffen bestaat uit kostprijs van aangekochte gronden/kavels en kosten van aannemers voor de vastgoedontwikkeling en operationele exploitatiekosten voor de vastgoedbeleggingen.

De kosten worden bepaald met inachtneming van de reeds vermelde grondslagen van waardering en resultaatbepaling bij 2.9 'Netto omzet' en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

De direct toerekenbare indirecte kosten op basis van de normale productiecapaciteit zijn onderdeel van de kosten gronden hulpstoffen en uitbesteed werk.

2.12 Personeelskosten

Korte-termijnpersoneelsbeloningen

Korte-termijnpersoneelsbeloningen worden verwerkt als kosten wanneer de daarmee verband houdende dienst wordt verricht. Er wordt een verplichting verwerkt voor het bedrag dat naar verwachting zal worden betaald als BPD een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om dit bedrag te betalen als gevolg van verrichte diensten door de werknemer en de verplichting betrouwbaar kan worden bepaald.

Toegezegde-bijdrageregeling

Voor de medewerkers in Nederland en Duitsland zijn pensioen- of andere oudedagregelingen getroffen in overeenstemming met de in die landen bestaande voorschriften

en gebruiken. Deze regelingen zijn bij afzonderlijke pensioenfondsen of bij andere externe partijen ondergebracht.

Met ingang van 1 augustus 2008 vallen de werknemers van BPD in Nederland onder de pensioenregeling van het Rabobank Pensioenfonds. De pensioenregeling van BPD kwalificeert als een toegezegde bijdrageregeling, waarbij de verplichting van BPD in principe beperkt is tot de verschuldigde premiebetalingen onder aftrek van reeds betaalde bijdragen. In Duitsland kent BPD geen pensioenregeling.

Verplichtingen in verband met bijdragen aan toegezegde bijdrageregelingen worden verwerkt als kosten wanneer de gerelateerde prestaties worden verricht.

Vooruitbetaalde bijdragen worden opgenomen als actief voor zover er een terugbetalingsverplichting in contanten of een verlaging van toekomstige betalingen is.

Overige lange-termijnpersoneelsbeloningen

De nettoverplichting van BPD uit hoofde van langetermijnpersoneelsbeloningen betreft de aanspraken die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun diensten in de verslagperiode en voorgaande perioden. Deze aanspraken worden verdisconteerd om de contante waarde te bepalen. Herwaarderingen worden verwerkt in het resultaat in de periode waarin zij optreden. De grondslagen voor de bepaling van de hoogte van de overige personeelsvoorzieningen worden nader toegelicht in 2.26 Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen worden verwerkt als last indien BPD het aanbod van die vergoeding niet langer kan intrekken of, indien dit eerder is, als ze de lasten van de reorganisatie verwerkt. Indien vergoedingen naar verwachting niet geheel binnen twaalf maanden na de verslagdatum worden afgewikkeld, worden zij contant gemaakt.

De grondslagen voor de bepaling van de hoogte van de herstructureringsvoorziening worden nader toegelicht in 2.26 Voorzieningen.



2.13 Resultaat deelnemingen

Bij het bepalen van het resultaat deelnemingen worden op basis van de 'equity-methode' de BPD-grondslagen gehanteerd.

2.14 Financiële baten en lasten

Financiële baten en lasten van BPD bestaan uit:

- Rentebaten;
- Rentelasten
- Rente-activering op projecten in vervaardiging

Rentebaten en –lasten worden in de winst-en-verlies-rekening opgenomen volgens de effectieve-rente-methode.

Onder deze post worden tevens rentebaten en -lasten met betrekking tot handelsposities verantwoord. Bij waardeveranderingen van leningen worden de rentebaten verantwoord op basis van het rentetarief dat is gehanteerd om de toekomstige kasstromen contant te maken ten einde het realiseerbare bedrag te bepalen.

Rentebaten na bijzondere waardevermindering worden opgenomen op basis van de effectieve-rente bij aangaan van het instrument. De grondslagen voor de bepaling van de reële waarde van uitstaande kredieten en de daarmee samenhangende waardevermindering worden nader toegelicht in paragraaf 2.20 Financiële activa en verplichtingen.

2.15 Resultaat uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

Wanneer een activiteit wordt aangemerkt als niet-voortgezette bedrijfsactiviteit worden de vergelijkende cijfers in de winst-en-verliesrekening herzien alsof de activiteit vanaf het begin van de vergelijkende periode was beëindigd. De niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten worden gepresenteerd op de regel 'Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten'.

Transacties tussen voortgezette groepsmaatschappijen en niet-voortgezette groepsmaatschappijen en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden

geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, tenzij deze worden voortgezet na beëindiging van de niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten.

2.16 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en eventuele waardeverminderingen.

Als materiële vaste activa zijn samengesteld uit belangrijke componenten met een verschillende gebruiksduur, worden deze componenten elk afzonderlijk verwerkt.

Toevoegingen en uitgaven na eerste verwerking worden geactiveerd uitsluitend voor zover zij naar verwachting de toekomstige economische voordelen van het actief doen toenemen.

De afzonderlijk identificeerbare componenten worden geactiveerd en per component afgeschreven. Alle overige lasten worden als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen op het moment dat zij worden gemaakt.

Wanneer materiële vaste activa buiten gebruik worden gesteld of worden afgestoten, wordt het verschil tussen de verkoopopbrengst minus kosten en de boekwaarde opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Investerings in gehuurde gebouwen (langetermijnverbeteringen of verbouwingen van gehuurde objecten) worden tegen kostprijs (verkrijgingsprijs) opgenomen en lineair afgeschreven op basis van de gebruiksduur (gewoonlijk gelijk aan de resterende looptijd van de betreffende huurovereenkomst).

Afschrijvingen worden lineair ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht gedurende de geschatte gebruiksduur van materiële vaste activa, waarbij de geschatte gebruiksduur per belangrijk component wordt bepaald. Op terreinen wordt niet afgeschreven

BPD hanteert in het algemeen de volgende geschatte gebruiksduur:

- Gebouwen in eigen gebruik en langetermijnverbeteringen aan gebouwen 5 – 40 jaar
- Bedrijfsmiddelen. 3 – 5 jaar



Om rekening te houden met eventuele wijzigingen in omstandigheden, worden afschrijvingspercentages, afschrijvingsmethoden en restwaarden van materiële vaste activa periodiek getoetst.

2.17 Leases waar BPD optreedt als lessee

Lease van materiële vaste activa en erfpacht van voorraden vastgoed worden verantwoord als een Right-of-use actief en een overeenkomstige verplichting vanaf de datum waarop het geleasede actief beschikbaar is voor ingebruikname.

De Right-of-use waarden van erfpachtcontracten worden gepresenteerd als vastgoedbeleggingen of voorraden vastgoed, omdat de erfpachtcontracten onlosmakelijk verbonden zijn met de bijbehorende onroerende goederen.

Activa en verplichtingen die voortvloeien uit een lease-overeenkomst worden initieel gewaardeerd tegen de netto contante waarde. Leaseverplichtingen omvatten de netto contante waarde van de volgende leasebetalingen:

- vaste betalingen, verminderd met eventuele te ontvangen kortingen;
- variabele leasebetalingen die zijn gebaseerd op een index of een koers;
- bedragen die naar verwachting door de groep moeten worden betaald met betrekking tot overeengekomen restwaarden;
- de uitoefenprijs van een aankoopoptie indien redelijkerwijs zeker is dat de optie wordt uitgeoefend;
- boetes voor het beëindigen van de leaseovereenkomst.

Leasebetalingen met betrekking tot naar verwachting uit te oefenen verlengingsopties, worden ook meegenomen bij de berekening van de leaseverplichtingen.

De leasebetalingen worden contant gemaakt aan de hand van de in het leasecontract gehanteerde rentevoet. Als dat percentage niet gemakkelijk kan worden bepaald, wat meestal het geval is voor leases in de groep, wordt de incremental borrowing rate van de lessee gebruikt, zijnde het tarief dat de lessee zou moeten betalen om de middelen te lenen die nodig zijn om een actief van vergelijkbare

waarde als het Right-of-use actief te verkrijgen in een vergelijkbare economische omgeving tegen vergelijkbare voorwaarden.

Om de incremental borrowing rate te bepalen, moet de groep:

- waar mogelijk, als uitgangspunt gebruik maken van recente van derden ontvangen financieringen, aangepast met sindsdien gewijzigde financieringsvoorwaarden;
- een opbouwbenadering gebruiken die begint met een risicovrije rentevoet gecorrigeerd voor kredietrisico voor lease-overeenkomsten gehouden door de groep, en
- aanpassingen maken specifiek voor de leaseovereenkomst, bijvoorbeeld voor looptijd en valuta.

Voor zover de groep is blootgesteld aan mogelijke toekomstige verhogingen van variabele leasebetalingen op basis van een index of tarief, zijn die niet opgenomen in de leaseverplichting totdat ze van kracht worden. Leasebetalingen worden gesplitst in hoofdsom en financieringskosten. De financieringskosten worden gedurende de leaseperiode ten laste van de winsten-verliesrekening gebracht om een evenredige periodieke rentelast op het resterende saldo van de verplichting te verantwoorden. Right-of-use activa worden initieel gewaardeerd tegen kostprijs en vervolgens verminderd met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs bestaat uit:

- het bedrag van de eerste waardering van de leaseverplichtingen;
- alle leasebetalingen die op of vóór de ingangsdatum zijn gedaan, verminderd met ontvangen kortingen;
- eventuele initiële directe kosten, en
- herstelkosten

BPD hanteert in het algemeen de volgende geschatte gebruiksduur:

- Gebouwen in eigen gebruik 1 – 6 jaar
- Auto's 1 – 4 jaar
- Erfpacht 1 – 40 jaar



Om rekening te houden met eventuele wijzigingen in omstandigheden, worden afschrijvingspercentages, afschrijvingsmethoden en restwaarden periodiek getoetst.

Right-of-use activa worden lineair afgeschreven over de kortste van de levensduur van het actief en de leaseperiode. Indien de groep de intentie heeft om een aankoopoptie uit te oefenen, wordt het Right-of-use afgeschreven over de gebruiksduur van het onderliggende actief.

Bij BPD hebben de erfpachtverplichtingen op voorraad vastgoed betrekking op onderhanden zijnde projecten. Deze activa gelden daarmee als qualifying assets (een actief dat noodzakelijkerwijs pas na een aanzienlijke tijdsperiode klaar is voor het beoogde gebruik of voor verkoop). Ten gevolge daarvan worden in afwijking van bovenbeschreven verwerkingswijze voor erfpachtverplichtingen de financieringskosten en afschrijvingen niet ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht, maar geactiveerd als voorraad vastgoed.

Kortlopende lease-overeenkomsten voor inventarissen en auto's en lease-overeenkomsten met een lage waarde worden lineair als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Kortlopende leaseovereenkomsten zijn overeenkomsten met een resterende contractduur van 12 maanden of minder. Lage waarde activa (< € 5.000) omvatten IT-apparatuur en inventarissen.

2.18 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen, voornamelijk bestaand uit commerciële vastgoedobjecten worden niet door BPD zelf gebruikt. Een deel van de vastgoedbeleggingen wordt aangehouden voor de langetermijn huurbaten. Het andere deel bestaat uit commerciële vastgoedobjecten, welke onderdeel zijn van een ontwikkelingsproject en in afwachting van de herontwikkeling voor een periode van minimaal zes maanden worden verhuurd.

Vastgoedbeleggingen worden verantwoord als langetermijnbelegging en opgenomen tegen kostprijs na aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere

waardeverminderingen. De vastgoedbeleggingen aangehouden voor langetermijn huurbaten worden lineair afgeschreven over 40 jaar, rekening houdende met de per object bepaalde restwaarde. Voor vastgoedbeleggingen als onderdeel van een ontwikkelproject wordt lineair afgeschreven over de periode van start verhuur tot aan einde verhuur of de start van de ontwikkeling van het project.

Ten behoeve van de toelichting op de Vastgoedbeleggingen en ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen, wordt de reële waarde bepaald op de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs per balansdatum in de markt kan worden verkregen. De reële waarde is gebaseerd op de huidige prijzen in een actieve markt voor soortgelijk vastgoed op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

De reële waarde wordt in de regel bepaald met behulp van een 'discounted cashflowwaarderingsmethode' of op basis van kapitalisatie tegen netto-aanvangsrendementen van vergelijkbare transacties. De waarde van vastgoedbeleggingen welke worden aangehouden voor langetermijn huurbaten wordt doorgaans jaarlijks vastgesteld door een erkende externe taxateur. Vastgoedbeleggingen welke onderdeel zijn van een ontwikkelproject worden jaarlijkse intern getaxeerd.

2.19 Vaste activa aangehouden voor verkoop

Vaste activa (met uitzondering van financiële vaste activa) worden geclassificeerd als 'vaste activa aangehouden voor verkoop' als hun boekwaarde voornamelijk zal worden gerealiseerd via een verkooptransactie in plaats van voortgezet gebruik en een verkoop als zeer waarschijnlijk wordt beschouwd.

Waardering vindt plaats tegen de laagste van de boekwaarde van het actief of de directe opbrengstwaarde minus verkoopkosten. Op vaste activa aangehouden voor verkoop wordt niet afgeschreven.

Rente en andere kosten die kunnen worden toegerekend aan de verplichtingen van de activa die worden afgestoten, worden wel bijgeschreven.



Vaste activa aangehouden voor verkoop worden afzonderlijk van de andere activa in de balans gepresenteerd. De verplichtingen betreffende de vaste activa aangehouden voor verkoop, worden afzonderlijk van de overige verplichtingen in de balans gepresenteerd.

Een groep van vaste activa aangehouden voor verkoop wordt gedefinieerd als een niet-voortgezette-operatie indien het een onderdeel van de entiteit is welke verkocht is of is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop en een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied vertegenwoordigt, welke onderdeel uitmaakt van een plan met de intentie om een dergelijke bedrijfsactiviteit of bedrijfsgebied af te stoten. Tevens wordt een dochteronderneming die uitsluitend is verworven met het oog op wederverkoop, gekwalificeerd als aangehouden voor verkoop-operatie.

De resultaten van aangehouden voor verkoop-operaties worden afzonderlijk gepresenteerd in de winst-en-verliesrekening. Voor individuele vaste activa aangehouden voor verkoop worden resultaten niet afzonderlijk gepresenteerd in de winst-en-verliesrekening.

2.20 Financiële activa en verplichtingen

Rubricering

BPD rubriceert de financiële activa en verplichtingen in de volgende waarderingscategorieën:

Liquide middelen

De liquide middelen omvatten alle wettelijke betaalmiddelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschikking staan.

(Langlopende) vorderingen

(Langlopende) vorderingen zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen, die niet in een actieve markt zijn genoteerd. Deze activa ontstaan wanneer BPD geldmiddelen aan een partij verstrekt zonder het voornemen de lening te verhandelen of te verkopen.

Financiële activa

De financiële activa tegen reële waarde met verwerking

van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening bestaan uit financiële activa die bij eerste opname worden gerubriceerd als financiële activa tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening. Hieronder worden eigenvermogensinstrumenten gerubriceerd.

Voor een beschrijving van de grondslagen van de 'investeringen gewaardeerd tegen equity methode' wordt verwezen naar 2.8 'grondslagen voor consolidatie'.

Leningen

Leningen (kort en langlopend) zijn niet-afgeleide financiële verplichtingen met vaste of bepaalde betalingen, die niet in een actieve markt zijn genoteerd. Deze leningen ontstaan wanneer BPD geldmiddelen van een partij ontvangt.

Leaseverplichtingen

De leaseverplichtingen worden toegelicht bij 2.17 Leases.

Handelscrediteuren

Handelscrediteuren zijn niet-afgeleide financiële verplichtingen die voornamelijk gerelateerd zijn aan de kosten van grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk.

Opname in en verwijdering van balans

Een financieel actief (of een deel van een financieel actief) wordt van de balans verwijderd als:

- de rechten op de kasstromen uit het actief aflopen;
- de rechten op de kasstromen uit het actief en nagenoeg alle risico's en voordelen van het eigendom van het actief worden overgedragen;
- een verplichting om de kasstromen uit het actief over te dragen wordt aangegaan en nagenoeg alle risico's en voordelen worden overgedragen;
- een verplichting om de kasstromen uit het actief over te dragen wordt aangegaan;
- niet alle economische risico's en voordelen worden overgedragen of behouden maar de zeggenschap over het actief wordt overgedragen.

Indien BPD de zeggenschap over het actief behoudt, maar niet nagenoeg alle risico's en voordelen, wordt het actief verantwoord overeenkomstig de mate van de aanhoudende betrokkenheid van BPD. Het verschil tussen de boekwaarde en de overgedragen waarde van het actief



wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien sprake is van niet-gerealiseerde resultaten worden die alsnog gerealiseerd.

Een financieel passief (of een deel van een financieel passief) wordt verwijderd van de balans wanneer de verplichting voortkomend uit een contract wordt:

- Kwijtschelden;
- Stopgezet;
- Wanneer de overeenkomst afloopt.

Waardering

De eerste waardering van financiële activa en verplichtingen geschiedt tegen reële waarde, met inbegrip van direct toerekenbare transactiekosten (met uitzondering van financiële activa met een vervolgwaardering tegen reële waarde). De vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs met gebruik van de effectieve-rentemethode, met uitzondering van de financiële activa tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening. Rente gerealiseerd of te betalen op financiële activa en verplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'Financiële baten en lasten'.

Waardeverminderingen van financiële activa en contract activa

BPD neemt voorzieningen op voor verwachte verliezen met behulp van Expected Credit Loss-modellen (ECL-modellen) voor financiële vaste activa tegen geamortiseerde kostprijs en contract activa.

2.21 Acute en uitgestelde belastingen

Verschuldigde belastingen worden als resultaat opgenomen in de periode waarin deze ontstaan, op basis van de geldende belastingwetgeving in het desbetreffende rechtsgebied.

Het toekomstig fiscaal voordeel van voorwaarts verrekenbare verliezen wordt opgenomen als een actief wanneer het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn waarmee deze verliezen kunnen worden verrekend.

Voor zowel latente als acute belastingvorderingen en

-verplichtingen geldt dat deze uitsluitend worden gesaldeerd als zij binnen dezelfde fiscale eenheid ontstaan en zowel de wettelijke bevoegdheid als het voornemen bestaat om de vorderingen en verplichtingen gesaldeerd af te wikkelen of gelijktijdig te realiseren.

Nederlandse vennootschappen waarin BPD een 100%-belang heeft worden in het algemeen opgenomen in de fiscale eenheid van Rabobank, waarbij de afrekening via Rabobank loopt.

Latente belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen. De belangrijkste tijdelijke verschillen vloeien voort uit vastgoedontwikkelingsactiviteiten.

Het bedrag van de latente belastingen is gebaseerd op de wijze waarop de boekwaarde van de activa en verplichtingen naar verwachting zal worden gerealiseerd of afgewikkeld, waarbij de belastingtarieven die zijn vastgesteld op balansdatum, dan wel waartoe materieel reeds is besloten, worden gehanteerd. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de vordering kunnen worden aangewend.

2.22 Voorraden vastgoed

Hieronder vallen actiefposten die betrekking hebben op de ontwikkeling van vastgoed. De posten zijn als volgt onderverdeeld:

- Bouwterreinen en vereveningsfondsen;
- Onderhanden werk;
- Gereed product.

Bouwterreinen en vereveningsfondsen

Terreinen worden gewaardeerd tegen kostprijs, met inbegrip van toegerekende rente en bijkomende kosten voor de aankoop en het bouwrijp maken, of de lagere netto realiseerbare waarde. Voor grond waarop volgens het bestemmingsplan geen speciale bestemming rust, wordt, indien er geen zekerheid bestaat dat de grond bebouwd zal worden, geen rente geactiveerd. De voor-



waardelijke verplichting die afhankelijk is van toekomstige bestemmingswijziging op de betreffende grond is niet opgenomen in de kostprijs van grond, maar wordt wel meegewogen bij het bepalen van de netto realiseerbare waarde.

Minimaal één keer per jaar en in het geval van indicaties wordt de netto realiseerbare waarde van alle bouwterreinen berekend. De netto realiseerbare waarde van bouwterreinen is de hoogste van de directe opbrengstwaarde en de indirecte opbrengstwaarde. De directe opbrengstwaarde is de geschatte waarde bij verkoop minus de geschatte kosten om de verkoop te realiseren.

De indirecte opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering minus de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Bij de berekening van de indirecte opbrengstwaarde worden scenario's uitgewerkt waarbij in de kasstromen zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met locatiespecifieke zaken en bedrijfsspecifieke parameters en omstandigheden zoals locatiekenmerken, ambities, financiële maatschappelijke randvoorwaarden. Een afwaardering wordt geboekt indien de kostprijs hoger is dan de hoogste van de indirecte opbrengstwaarde en de directe opbrengstwaarde.

De vereveningsfondsen hebben betrekking op geactiveerde bouwrechten aangekocht van derden, naast bouwrechten die zijn ontstaan bij verkoop van terreinen aan gemeentelijke overheden of andere partijen en worden gewaardeerd als het saldo van de kostprijs van de terreinen en de verkoopopbrengst. De vereveningsfondsen, eventueel verminderd met noodzakelijke afschrijvingen, dienen te worden terugverdiend uit toekomstige bouwprojecten.

Onderhanden werk

Onderhanden werk betreft onverkochte woningbouwprojecten, alsmede onverkochte commercieel vastgoedprojecten in aanbouw of voorbereiding. Onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen gemaakte kosten vermeerderd met toegerekende rente, of lagere netto realiseerbare waarde.

De boekwaarde van het onverkochte onderhanden werk wordt jaarlijks getoetst op indicaties van mogelijke waardedalingen. Indien een indicatie aanwezig is, wordt de indirecte opbrengstwaarde van het onderhanden werk ingeschat; in de meeste gevallen met een interne of externe taxatie. De indirecte opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering minus de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Indien de kostprijs de verwachte indirecte opbrengstwaarde overstijgt, wordt een afwaardering verantwoord.

Gereed product

Niet-verkochte woningen en commercieel vastgoed worden opgenomen tegen kostprijs of lagere netto realiseerbare waarde. Minimaal één keer per jaar en in het geval van indicaties wordt de netto realiseerbare waarde van gereed product berekend. Voor gereed product is de netto realiseerbare waarde over het algemeen gelijk aan de directe opbrengstwaarde, die in de meeste gevallen met een interne of externe taxatie wordt bepaald. Indien de kostprijs de verwachte directe opbrengstwaarde overstijgt, wordt een afwaardering verantwoord voor zover deze voor rekening komt van BPD.

Voorraden vastgoed die in feite voldoen aan criteria van vastgoedbelegging, kunnen in aangewezen gevallen in aanmerking komen voor herclassificatie naar vastgoedbeleggingen.

Hiervoor geldt dat indien het huidige gebruik (current use) het verhuren van een vastgoedobject betreft en de verhuur is voor een langere periode (langer dan 6 maanden), dan wordt het vastgoedobject als Vastgoedbelegging gepresenteerd (in plaats van Voorraden vastgoed).

2.23 Contract activa en contractverplichtingen

Contract activa en contractverplichtingen betreffen:

- woningbouw- en commerciële vastgoedprojecten die nog in aanbouw zijn en waarvoor BPD omzet verantwoordt op basis van de 'over-time'-methodiek (zie 2.9 Netto-omzet).
- GKA projecten, waarvoor een deel van de leverings-



verplichting zoals bijvoorbeeld woonrijp-maken (op basis van 'over-time') en aansluitingen op nutsvoorzieningen (op basis van 'point-in-time'), nog uitgevoerd moeten worden (zie 2.9 Netto-omzet).

Indien de bevoorschotting door de koper de door BPD op het project geleverde prestaties overstijgt, wordt deze per saldo als contractverplichtingen gepresenteerd. Indien de door BPD op het project geleverde prestatie de bevoorschotting overstijgt wordt deze per saldo als contract activa gepresenteerd.

Contract activa worden afgewaardeerd indien er geen redelijke verwachting is dat deze geïnd worden.

2.24 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren betreffen vorderingen op kopers en huurders van woningbouw en commercieel vastgoed en overige vorderingen. Handelsdebiteuren worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste verwerking worden handelsdebiteuren gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid is gebaseerd op de vereenvoudigde ECL-methodiek.

2.25 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bestaat uit een geplaatst en volgestort deel die beide worden opgenomen tegen nominale waarde. De reserves zijn opgebouwd uit een agioreserve, geaccumuleerde resultaten uit het verleden en het resultaat dat in het betreffende boekjaar is gerealiseerd. De agioreserve geeft aan welk bedrag door de aandeelhouder is gestort voor de uitgegeven aandelen en bevat onder andere kapitaalstortingen en dividenduitkeringen die in het verleden zijn gedaan door of voor de aandeelhouder. Het resultaat lopend boekjaar wordt jaarlijks toegevoegd of onttrokken aan de geaccumuleerde resultaten na het besluit van de algemene vergadering. Dividend op gewone aandelen wordt ten laste van het eigen vermogen gebracht in de periode waarin het door de algemene vergadering wordt goedgekeurd.

2.26 Voorzieningen

BPD treft een voorziening voor deelnemingen gewaardeerd tegen 'equity' methode, verlieslatende contracten, personeel, garanties en herstructurering wanneer ze een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting ('constructive obligation') heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is en een betrouwbare schatting van de verplichting kan worden gemaakt. Indien het effect van materiële betekenis is, worden voorzieningen bepaald door de toekomstige kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet vóór belasting waarin de actuele markttarieven tot uitdrukking komen, alsmede, voor zover van toepassing, de risico's die specifiek zijn voor de verplichting.

Voorziening Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'

Als het aandeel van BPD in de verliezen van een investering gewaardeerd tegen 'equity-methode' gelijk is aan of groter dan haar belang in de betreffende Investering, verantwoord BPD geen verdere verliezen, tenzij BPD aansprakelijk is voor de schulden van de joint venture of dat er sprake is van een feitelijke verplichting ('constructive obligation'). In dat geval wordt getoetst aan eerdergenoemde criteria voor het vormen van een eventuele voorziening.

Voorziening verlieslatende contracten op gronden en projecten

Een voorziening verlieslatende contracten, gronden en projecten ontstaat als BPD zich feitelijk verplicht ('constructive obligation') heeft om het contract of de grondposities uit te ontwikkelen, waarbij het contract of project, volgens de huidige schattingen, verliesgevend is. De voorziening wordt gevormd, nadat waardeverminderingverliezen zijn genomen op de activa die aan dat contract zijn toegewezen.

Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen

Hieronder vallen jubileumuitkeringen, de seniorenregeling en uitkeringen aan niet-actieve medewerkers. Deze worden berekend op basis van actuariële veronderstellingen.



Garantiefonds

Dit fonds bevat de aangegane garantieverplichtingen met betrekking tot verkochte en opgeleverde woningen, voor zover de garantie via BPD verloopt.

Eigenaren van deze woningen verkrijgen bij aankoop een garantiecertificaat dat tien jaar geldig is. De daaruit voortvloeiende financiële verplichtingen worden uit dit fonds voldaan. Per rapportagedatum wordt berekend of de omvang van het garantiefonds aansluit bij de verwachte financiële verplichtingen waarvan de hoogte wordt bepaald op basis van ervaringscijfers. Een eventueel verschil wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aangezien de garantie vaker verstrekt wordt door de aannemer, is het garantiefonds van BPD aflopende.

Herstructureringsvoorzieningen

Een herstructureringsvoorziening wordt opgenomen indien er per balansdatum een feitelijke verplichting bestaat. Dit laatste is het geval wanneer een gedetailleerd plan is goedgekeurd en bij de bij het plan betrokken partijen een gefundeerde verwachting is gewekt door met de uitvoering van het plan een aanvang te maken of de belangrijkste kenmerken van het plan bekend te maken. Alleen kosten die direct betrekking de herstructurering worden meegenomen in de voorziening.

Overige voorzieningen

Overige voorzieningen betreffen hoofdzakelijk andere garanties en juridische claims.

2.27 Overzicht van kasstromen

Voor wat betreft het overzicht van kasstromen worden onder kasmiddelen verstaan de aanwezige kasmiddelen en de per saldo aanwezige tegoeden en kredietsaldi bij banken.

Het op de indirecte berekeningsmethode gebaseerde overzicht van kasstromen geeft inzicht in de herkomst van de kasmiddelen die gedurende het jaar beschikbaar zijn gekomen en de wijze waarop de kasmiddelen gedurende het jaar zijn aangewend.

De kasstromen worden gesplitst naar bedrijfs-, investerings- en financieringsactiviteiten. Mutaties in kortlopende activa en de bijbehorende verplichtingen die samenhangen met de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen onder de kasstroom uit bedrijfsactiviteiten. Investeringsactiviteiten omvatten aan- en verkopen van vaste activa, waaronder de aan- en verkopen van deelnemingen en van materiële vaste activa. De vermogensmutaties en de opname en aflossing van vreemd vermogen worden als financieringsactiviteit aangemerkt.

2.28 Leases waar BPD optreedt als lessor

Operationele leaseovereenkomsten waar BPD optreedt als lessor hebben met name betrekking op vastgoedbeleggingen en worden toegelicht in 14 Vastgoedbeleggingen. Dit betreft contracten waarbij de hieruit voortvloeiende beloningen ten gunste komen van BPD. Ontvangsten uit operationele lease-overeenkomsten worden proportioneel over de looptijd als huurbaten verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Er is geen sprake van financiële leaseovereenkomsten bij BPD.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

3 Netto-omzet

De netto-omzet bestaat uit:

	2023	2022
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	954	1.246
Commercieel vastgoed	3	36
Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling (netto omzet uit contracten met kopers)	957	1.282
Huurbaten vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop	23	22
Overige	16	8
Totaal netto-omzet	996	1.312

De netto-omzet uit contracten met kopers wordt als volgt verdeeld in segmenten:

	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2023	530	424	3	-	533	424	957
2022	540	706	36	-	576	706	1.282

Per ultimo boekjaar heeft BPD contractuele leveringsverplichtingen met een omzetwaarde van € 878 miljoen (2022: € 1.211 miljoen). De verplichtingen worden als volgt verdeeld:

Toekomstige omzetwaarde	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal contractuele leveringsverplichtingen		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2024	232	409	-	-	232	409	641
2025	108	61	-	-	108	61	169
2026	38	9	-	-	38	9	47
na 2026	21	-	-	-	21	-	21
Totaal per 31 december 2023	399	479	-	-	399	479	878
Totaal per 31 december 2022	262	949	-	-	262	949	1.211

4 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen

De bijzondere (terugname) waardevermindering 2023 is nihil. Het saldo 2022 bestaat uit € 3 miljoen impairment en € 1 miljoen terugname van eerder getroffen impairments.



5 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed

De waardemutaties kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	Dotatie	Terugname	Saldo
2023:			
Nederland	45	(43)	2
Duitsland	153	-	153
Totaal waardemutaties als gevolg van mutatie NRW	198	(43)	155

De bijzondere waardevermindering in 2023 is met name het gevolg van de verslechterde marktomstandigheden in Duitsland. De totale last van € 155 miljoen heeft voor € 139 miljoen betrekking op voorraden vastgoed (toelichting 19) en voor € 16 miljoen op de voorzieningen (toelichting 30).

De waardemutaties kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	Dotatie	Terugname	Saldo
2022:			
Nederland	30	-26	4
Duitsland	10	-	10
Totaal waardemutaties als gevolg van mutatie NRW	40	-26	14

De totale last van € 14 miljoen heeft voor € 14 miljoen betrekking op voorraden vastgoed (toelichting 19) en voor € 0 miljoen op de voorzieningen (toelichting 30).

In 2023 is € 3 miljoen, als onderdeel van een eenmalige rentecorrectie voor ten onrechte in het verleden reeds geactiveerde rente, ten gunste van de Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed verantwoord. Zie ook verder de toelichting bij noot 10 "Financiële baten en lasten".

De waardemutaties als gevolg van mutaties in de netto realiseerbare waarde (NRW) op voorraden vastgoed worden nader toegelicht onder 19 Voorraden vastgoed.

6 Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode'

Bij de periodieke beoordeling van de impairments op de deelnemingswaarden is gebleken dat € 3 miljoen (2022: € 7 miljoen) kon worden teruggenomen.



7 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk

De kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk bestaan uit:

	2023	2022
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	821	966
Commercieel vastgoed	3	36
Totaal kostprijs projectontwikkeling	824	1.002
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop	8	9
Overige	-	1
Totaal kosten grond- en hulpstoffen	832	1.012

De kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk wordt als volgt verdeeld in segmenten:

	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal kostprijs projectontwikkeling		Totaal
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	
2023	427	394	3	-	430	394	824
2022	345	621	36	-	381	621	1.002

In 2023 is € 6 miljoen, als onderdeel van een eenmalige rentecorrectie voor ten onrechte in het verleden reeds geactiveerde rente, ten gunste van de Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk verantwoord. Zie ook verder de toelichting bij noot 10 "Financiële baten en lasten".

Met ingang van 2023 worden de geactiveerde rentekosten verantwoord in de Financiële baten en lasten. Voorheen was dit onderdeel van de Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk. De cijfers over 2022 (€ 19 miljoen) zijn aangepast.

8 Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit:

	2023	2022
Salarissen (inclusief variabele beloningen en overige)	68	74
Pensioenlasten	9	8
Sociale lasten	8	9
Inleenkrachten	6	6
Overige personeelskosten	10	11
Totaal personeelskosten	101	108
Aantal werknemers (intern/fte)	638	702
Aantal inleenkrachten (extern/fte)	36	71
Totale formatie (fte)	674	773

Van de totale formatie zijn 262 FTE's werkzaam in het buitenland (2022: 316).



9 Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit:

	2023	2022
Huisvestingskosten	4	3
Kantoorkosten	1	2
Automatiseringskosten	13	14
Verkoop- en reclamekosten	2	2
Diensten van derden	5	4
Algemene kosten	12	9
Dotatie/ (vrijval) voorzieningen	(4)	(9)
Totaal overige bedrijfskosten	33	25

De Overige bedrijfskosten hebben voor € 5 miljoen (2022: € 5 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

10 Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit:

	2023	2022
Rentebaten	8	4
Totaal financiële baten	8	4
Rente leaseverplichtingen	(1)	(1)
Rentelasten	(56)	(28)
Geactiveerde rentekosten	(17)	19
Totaal financiële lasten	(74)	(10)

De stijging van de rentelasten is voornamelijk het gevolg van een gemiddeld hoger rentepercentage op de leningen in 2023 (3,5%) ten opzichte van 2022 (2,0%).

De geactiveerde rentekosten 2023 bestaan voor € 39 miljoen uit een eenmalige correctie van in het verleden ten onrechte geactiveerde rente op voorraden grond, terwijl er feitelijk nog geen sprake was van een aanvang met de vervaardiging.

Met ingang van 2023 worden de geactiveerde rentekosten verantwoord in de Financiële baten en lasten. Voorheen was dit onderdeel van de Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk. De cijfers over 2022 (€ 19 miljoen) zijn aangepast.

De rentebaten hebben voor € 6 miljoen (2022: € 2 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De rentelasten hebben voor € 53 miljoen (2022: € 25 miljoen) betrekking op verbonden partijen.



11 Belastingen

Deze post betreft de over het resultaat verschuldigde vennootschapsbelasting.

Aansluiting tussen de opgenomen belasting en het bedrag dat resulteert uit toepassing van het Nederlandse belastingtarief op het resultaat over boekjaren 2023 en 2022:

	2023	2022
Resultaat vóór belastingen	(192)	166
Tegen nominaal belastingtarief in Nederland van 25,8% (2022: 25,8%)	49	(43)
Effect afwijkende belastingdruk Duitsland	11	(1)
Effect (niet gewaardeerde) latentie	-	-
Effect belastingen voorgaande jaren	-	3
Overig *	1	2
Totaal belastingen	61	(39)
Effectieve druk	31,8%	23,5%

* De regel Overig bestaat met name uit vennootschapsbelasting van investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'

	2023	2022
Actuele winstbelastingen		
Verslagjaar	(11)	(57)
Vorige jaren	-	3
Uitgestelde winstbelastingen	72	15
Totaal belastingen	61	(39)

Toelichting op de geconsolideerde balans

12 Materiële vaste activa

De boekwaarde van materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

	2023	2022
Aanschafwaarde	28	27
Cumulatieve afschrijvingen	(17)	(15)
Stand per 1 januari	11	12
Investeringen	1	2
Desinvesteringen aanschafwaarde	(2)	(1)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	2	1
Afschrijvingen	(3)	(3)
Mutaties boekjaar	(2)	(1)
Aanschafwaarde	27	28
Cumulatieve afschrijvingen	(18)	(17)
Stand per 31 december	9	11

De materiële vaste activa bestaan uit bedrijfsmiddelen.

13 Right-of-use activa

De boekwaarde van Right-of-use activa vertoonde het volgende verloop:

	2023	2022
Aanschafwaarde	39	33
Cumulatieve afschrijvingen	(20)	(14)
Stand per 1 januari	19	19
Investeringen	4	6
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(5)	(6)
Mutaties boekjaar	(1)	-
Aanschafwaarde	41	39
Cumulatieve afschrijvingen	(23)	(20)
Stand per 31 december	18	19

De boekwaarde van de Right-of-use activa per 31 december 2023 bestaat uit:

- Huurcontracten kantoorpanden 14 miljoen (2022: 15 miljoen)
- Leaseovereenkomsten auto's 4 miljoen (2022: 4 miljoen)

Geleasde activa zijn niet gebruikt als onderpand voor leningsdoeleinden.



In de winst-en-verliesrekening zijn met betrekking tot Right-of-use activa de volgende posten verantwoord:

	2023	2022
Afschrijvingen huurcontracten kantoorpanden	4	4
Afschrijvingen leaseovereenkomsten auto's	1	2
	5	6

14 Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van vastgoedbeleggingen vertoonde het volgende verloop:

	2023	2022
Aanschafwaarde	248	261
Cumulatieve afschrijvingen	(37)	(55)
Stand per 1 januari	211	206

Investerings	35	67
Desinvesteringen	-	(1)
Afschrijvingen	(7)	(6)
Bijzondere waardevermindering	-	(1)
Herrubricering van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling naar Voorraden	(30)	14
Herrubricering naar Vaste activa aangehouden voor verkoop	-	(68)
Mutaties boekjaar	(2)	5

Aanschafwaarde	245	248
Cumulatieve afschrijvingen	(36)	(37)
Stand per 31 december	209	211

De Vastgoedbeleggingen per 31 december zijn verdeeld in:

Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige resultaten uit projectontwikkeling	209	211
Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige exploitatie- en beleggingsresultaten	-	-

Verantwoorde bedragen in de winst-en-verliesrekening gerelateerd aan vastgoedbeleggingen:

Huurbaten vastgoedbeleggingen	16	22
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	(5)	(10)



Reële waarde en taxaties

De portefeuille vastgoedbeleggingen maakt onderdeel uit van toekomstige projectontwikkelingen waarbij de inschatting is dat, op basis van interne waarderingen, de marktwaarde nagenoeg gelijk is aan de huidige boekwaarde.

In 2023 is gerekend met een interne rekenrente van gemiddeld 3,8% (2022: 4,1%). BPD heeft in 2023 gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op haar vastgoedbeleggingsportefeuille.

Hieruit is naar voren gekomen dat een mutatie van de interne rekenrente van 0,25% (2022: 0,25%) een effect heeft van € 2 miljoen (2022: € 2 miljoen) op de taxatiewaarde.

Operationele leaseovereenkomsten

De vastgoedbeleggingen bestaan per 31 december 2023 voornamelijk uit commerciële gebouwen. De begrote jaarlijkse huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen zijn € 8 miljoen (2022: € 4 miljoen).

15 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'

Onder deze post zijn belangen in samenwerkingsverbanden (joint ventures) met een positieve waarde opgenomen. Belangen met een negatieve waarde zijn opgenomen onder de balanspost Voorzieningen.

De Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode' bestaan volledig uit in Nederland gevestigde vastgoed-joint ventures. De aansluiting met het eigen vermogen van de door BPD gehouden belangen in joint ventures, zoals verantwoord in de balans, is als volgt:

	2023	2022
Aandeel in het vermogen van vastgoed joint ventures	97	95
Negatieve deelnemingen in overige voorzieningen opgenomen	10	9
Totaal	107	104



De boekwaarde van investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode' vertoonde het volgende verloop:

	2023	2022
Stand per 1 januari	104	105
Investeringen	12	1
Desinvesteringen	(11)	(17)
Resultaten	12	30
Dividenden	(3)	(16)
Overige	(7)	1
Mutaties boekjaar	3	(1)
Stand per 31 december	107	104

De joint ventures waarin BPD participeert hebben in 2023 een omzet gerealiseerd van € 106 miljoen (2022: € 151 miljoen). Deze joint ventures hebben in totaal € 204 miljoen (2022: € 196 miljoen) aan voorraden (hoofdzakelijk grondposities). Genoemde bedragen betreffen het aandeel van BPD. BPD heeft voor € 43 miljoen (2022: € 78 miljoen) aan gronden afgenomen van deze joint ventures.

In een aantal joint ventures zijn beperkingen gesteld aan dividend uitkeringen. Deze beperkingen hangen veelal samen met de voorrang die aan de aflossing van de schulden van de joint ventures wordt gegeven. De reserves die vanwege deze beperkingen niet vrij uitkeerbaar zijn, bedragen € 84 miljoen (2022: € 80 miljoen).

BPD heeft in 2023 voor in totaal € 149 miljoen aan vorderingen op joint ventures (2022: € 102 miljoen) en voor in totaal € 5 miljoen aan schulden aan joint ventures opgenomen (2022: € 4 miljoen).

Joint ventures en deelnemingen binnen BPD

Voor elk samenwerkingsverband wordt een aparte juridische entiteit opgericht. Afhankelijk van de juridische vorm en het aandeel dat BPD in de samenwerking houdt wordt bepaald of de samenwerking dient te worden geconsolideerd, proportioneel dient te worden geconsolideerd of

op basis van de nettovermogenswaarde dient te worden opgenomen. De joint ventures worden gebruikt om de risico's met betrekking tot ontwikkelingen binnen de samenwerking te houden zodat BPD hieraan niet volledig wordt blootgesteld.

16 Financiële activa tegen reële waarde

De financiële activa tegen reële waarde met mutaties door de winst-en-verliesrekening bestaat uit belangen in Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestedingen van Cultureel Erfgoed B.V. (handelsnaam BOEI)

€ 1,8 miljoen (belang 31 december 2023: 12,7%/ 31 december 2022: 13,4%) en Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. € 0,4 miljoen (belang 31 december 2023 2,16%; 31 december 2022 2,16%).



17 Langlopende vorderingen

De boekwaarde van langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2023	2022
Kredieten vastgoedontwikkeling	76	70
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 1 januari	76	70
Verstreckte vorderingen	21	24
Ontvangen aflossingen	(2)	(4)
Dotatie/vrijval voorziening	-	-
Geactiveerde interest	2	2
Herrubriceringen	(4)	(16)
Mutaties boekjaar	17	6
Kredieten vastgoedontwikkeling	93	76
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 31 december	93	76

Het saldo langlopende vorderingen bestaat voor € 80 miljoen uit vorderingen op verbonden partijen (2022: € 58 miljoen).

De verstreckte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen langer dan een jaar, aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreckte kredieten is voor € 14 miljoen (2022: € 21 miljoen) aan zekerheden verkregen.

Het saldo verkregen zekerheden met betrekking tot 2022 is aangepast naar € 21 miljoen (was € 28 miljoen in de jaarrekening 2022) in verband met reeds verlopen zekerheden.

18 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De latente belastingvorderingen en verplichtingen van 2023 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	1 januari 2023		Mutaties 2023		31 december 2023	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst en-verlies-rekening	Via vermogen en overige mutatie	Vorderingen	Verplichtingen
Voorraden vastgoed/contract activa*	6	41	18	-	(17)	-
Geactiveerde compensabele verliezen	2	-	55	-	57	-
Totaal	8	41	73	-	40	-

* De latente belastingverplichtingen inzake voorraden vastgoed/contract activa zijn per 31 december 2023 gesaldeerd met de latente belastingvorderingen inzake compensabele verliezen.



De latente belastingvorderingen en -verplichtingen van 2022 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	1 januari 2022		Mutaties 2022		31 december 2022	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst- en-verlies- rekening	Via vermogen	Vorderingen	Verplichtingen
Vorraden vastgoed/contract activa	4	55	15	1	6	41
Geactiveerde compensabele verliezen	2	-	-	-	2	-
Totaal	6	55	15	1	8	41

Uit hoofde van IFRS 16 Leases zijn per 31 december 2023 (gesaldeerde) latente belastingvorderingen en -verplichtingen verantwoord voor de Right-of-use activa van € 4 miljoen (2022: € 4 miljoen) en de leaseverplichtingen van € 4 miljoen (2022: € 4 miljoen). Per 31 december 2023 zijn de vorderingen en schulden gesaldeerd gepresenteerd met een saldo van nihil (2022: nihil).

- De belastinglatenties binnen de post Voorraden vastgoed hebben betrekking op de verschillen in commerciële en fiscale verwerkingswijze van de geactiveerde rente bij gronden in vervaardiging, alsmede voorzieningen op voorraden.
- De belastinglatenties op voorraden vastgoed zitten zowel binnen als buiten de fiscale eenheid met Rabobank. De latente belastingverplichtingen hebben naar verwachting een looptijd langer dan vijf jaar.
- De latente belastingvorderingen uit hoofde van verliescompensatie zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar.
- Per eind 2023 is voor € 3 miljoen aan compensabele verliezen geen actieve belastinglatentie verantwoord (2022: € 5 miljoen).

19 Voorraden vastgoed

Deze post omvat de posities betreffende voorraden vastgoed en kan als volgt worden onderverdeeld:

	2023	2022
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	2.065	2.126
Afwaarderingen bouwterreinen en vereveningsfondsen	(456)	(313)
	1.609	1.813
Onderhanden werk	459	287
Afwaarderingen onderhanden werk	(27)	(25)
	432	262
Gereed product	26	5
Afwaarderingen gereed product	(2)	(1)
	24	4
Totaal voorraden vastgoed	2.065	2.079



De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten.
Het verloop van de afwaarderingen is voor 2023 als volgt:

	Stand per 1 januari 2023	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2023
Opgenomen onder voorraden vastgoed				
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	313	135	8	456
Onderhanden werk	25	4	(2)	27
Gereed product	1	-	1	2
	339	139	7	485

De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten.
Het verloop van de afwaarderingen is voor 2022 als volgt:

	Stand per 1 januari 2022	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2022
Opgenomen onder voorraden vastgoed				
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	338	(5)	(20)	313
Onderhanden werk	10	19	(4)	25
Gereed product	2	-	(1)	1
	350	14	(25)	339

De toevoegingen aan/vrijval van de afwaarderingen zijn in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als onderdeel van 'Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed'.

De netto positie van de bouwterreinen en vereveningsfondsen kan als volgt worden onderverdeeld:

	2023	2022
Bouwrijpe kavels	149	597
Lopende grondexploitaties	392	238
Overige terreinen met bestemmingsplan	257	5
Terreinen zonder bestemmingsplan <5 jaar	676	820
Terreinen zonder bestemmingsplan 5-10 jaar	130	148
Terreinen zonder bestemmingsplan >10 jaar	3	5
Vereveningsfondsen	2	-
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	1.609	1.813

De netto positie van het onderhanden werk kan als volgt worden onderverdeeld:

	2023	2022
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	430	261
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	2	1
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	432	262



De waarde van het onderhanden werk wordt jaarlijks getoetst op mogelijke waardedalingen. Indien een mogelijke waardedaling aanwezig is, wordt hiervoor een afwaardering geboekt. Bij de toetsing worden aannames en schattingen meegenomen, zoals bij woningen de woningprijzen, verwachte marges per woning, percentage verkochte woningen en bij commercieel vastgoed de verwachte ontwikkeling van de huurprijzen en leegstandspercentages (zie grondslagen Voorraden voor een nadere beschrijving).

In 2023 is een bedrag van € 22 miljoen (2022: € 19 miljoen) aan rente gealloceerd en geactiveerd op onderhanden werk. Het toegepaste rentepercentage voor de bepaling van de te activeren rentekosten ligt tussen 1,6% tot 6,2% (2022: 1,0% tot 3,6%).

Op de voorraden vastgoed is in 2023 een bedrag van € 39 miljoen aan ten onrechte geactiveerde rente (van voor 2022) gecorrigeerd ten laste van het resultaat als onderdeel van de Financiële baten en lasten.

20 Contract activa

Het verloop van de contract activa wordt als volgt gespecificeerd:

	2023	2022
Stand per 1 januari	265	390
Toevoegingen	59	18
Afnames	(208)	(143)
Mutaties boekjaar	(149)	125
Stand per 31 december	116	265

De Contract activa hebben volledig betrekking op woningbouw en hebben per 31 december 2023 alle een verwachte looptijd < 1 jaar. Per 31 december 2023 zijn voor € 11 miljoen (2022: € 8 miljoen) voorzieningen gevormd.

21 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren bestaan uit vorderingen op kopers van woningbouw en commercieel vastgoed van € 113 miljoen (2022: € 83 miljoen). Vorderingen worden voor GKA- debiteuren (uiteindelijk) voldaan bij juridische levering van het vastgoed, waardoor onderpand niet nodig wordt geacht. Voor full service- en commerciële debiteuren zijn contractgaranties van toepassing, waardoor ook voor deze debiteuren geen onderpand nodig wordt geacht.

De voorziening op debiteuren bedraagt € 1 miljoen (2022: € 1 miljoen).



22 Kortlopende vorderingen

De boekwaarde van kortlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2023	2022
Kredieten vastgoedontwikkeling	43	42
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 1 januari	43	42
Verstreekte vorderingen	29	13
Ontvangen aflossingen	(9)	(30)
Geactiveerde interest	2	1
Vrijval/benutting voorziening	-	-
Herrubriceringen	4	17
Mutaties boekjaar	26	1
Kredieten vastgoedontwikkeling	69	43
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 31 december	69	43

De verstreekte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen korter dan een jaar aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreekte kredieten is voor € 2 miljoen aan zekerheden verkregen (2022: € 4 miljoen). Het saldo verkregen zekerheden met betrekking tot 2022 is aangepast naar € 4 miljoen (was € 31 miljoen in de jaarrekening 2022) in verband met reeds verlopen zekerheden.

Per ultimo boekjaar zijn geen voorzieningen op de kortlopende vorderingen gevormd (2022: nihil).

Het saldo kortlopende vorderingen bevat € 65 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen (2022: € 40 miljoen).

23 Acute belastingvorderingen

De acute belastingvorderingen bestaan uit:

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	3	4
Omzetbelasting	2	22
Totaal acute belastingvorderingen	5	26

BPD Europe B.V. en haar Nederlandse belangen >90% zijn (voor zover wettelijk mogelijk) onderdeel van de fiscale eenheid vennootschapsbelasting van Rabobank. BPD kiest ervoor de belastingpositie op zelfstandige wijze

te berekenen en te presenteren als belastingvordering of –schuld en niet als rekeningcourant-verhouding met Rabobank. Afrekening van de acute VPB-vordering zal via Rabobank plaatsvinden.



24 Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

	2023	2022
Vooruitbetaald op grondaankopen	126	109
Overige overlopende activa	10	11
Totaal overlopende activa	136	120

25 Liquide middelen

De post liquide middelen omvat alle wettige betaal-middelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschikking staan. Het betreft uitsluitend rekening courant tegoeden met in totaal een omvang van € 111 miljoen

(2022: € 82 miljoen). Alle liquide middelen zijn vrij beschikbaar. De liquide middelen bestaan voor € 59 miljoen (2022: € 49 miljoen) uit tegoeden bij verbonden partijen.

26 Vaste activa aangehouden voor verkoop

De activa aangehouden voor verkoop in 2022 en 2023 betreffen vastgoedbeleggingen die voldoen aan de vereisten vanuit IFRS 5. Deze vastgoedbeleggingen worden in de huidige staat verkocht op basis van een actief

verkoopplan. Door marktomstandigheden zijn de activa in 2023 niet verkocht. Het is de verwachting dat de verkoop in 2024 gerealiseerd wordt.

De activa en passiva met betrekking tot dit punt zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Vastgoedbeleggingen	59	59
Right-of-use assets	-	-
Liquide middelen	-	-
Totaal Vaste activa aangehouden voor verkoop	59	59
Lease Liability	-	-
Overige kortlopende schulden	-	-
Totaal passiva aangehouden voor verkoop	-	-
Saldo activa en passiva aangehouden voor verkoop	59	59
Resultaat behaald bij verkoop vastgoedbeleggingen	-	-
Totaal resultaat na belastingen uit vaste activa aangehouden voor verkoop	-	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	-	16
Totaal kasstromen uit vaste activa aangehouden voor verkoop	-	16



27 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 22.510.500 (2022: € 22.510.500) en bestaat uit 45.021 geplaatste en volgestorte aandelen. De aandelen hebben een nominale waarde van € 500 elk.

Voor de wettelijk aan te houden reserves wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

28 Leningen

De schulden bestaan uit:

	2023	2022
Termijn- en geldmarktdeposito's	1.690	1.378
Verplichtingen uit hoofde van grondaankopen	40	40
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	23	15
Schulden aan samenwerkingspartners	56	48
Overige schulden	32	19
Totaal schulden	1.841	1.500

De boekwaarde van de leningen toont het volgende verloop:

	2023	2022
Stand per 1 januari	1.500	1.236
Toevoegingen	393	988
Afnames	(52)	(724)
Herrubriceringen	-	-
Mutaties boekjaar	341	264
Stand per 31 december	1.841	1.500

De leningen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

	2023	2022
Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	1.066	714
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	775	786
Totaal schulden	1.841	1.500

De schulden hebben voor € 1.717 miljoen (2022: € 1.389 miljoen) betrekking op verbonden partijen. De totaal door Rabobank ter beschikking gestelde krediet-faciliteit is € 1.850 miljoen (2022: € 1.850 miljoen). Hiervan is per 31 december 2023 opgenomen € 1.665 miljoen. (2022:€ 1.350 miljoen).

Een bedrag van € 45 miljoen (2022: € 70 miljoen) heeft een resterende looptijd > 5 jaar. De schulden < 1 jaar zijn verantwoord onder de Kortlopende schulden. De gemiddelde rente op de leningen per jaareinde was 4,6% (2022: 3,2%). Er zijn geen zekerheden verstrekt op de deposito's, daggelden en opvraagbare kredietsaldi en de overige schulden.



29 Leaseverplichtingen

De boekwaarde van de leaseverplichtingen toont het volgende verloop:

	2023	2022
Stand per 1 januari	27	31
Toevoegingen	3	8
Afnames	(6)	(12)
Interest	-	-
Mutaties boekjaar	(3)	(4)
Stand per 31 december	24	27

De leaseverplichtingen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	7	6
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	17	21

De leaseverplichtingen met een looptijd > 5 jaar bedragen € 5 miljoen (2022: € 3 miljoen). De rentelasten op de leaseverplichtingen bedragen in 2023 € 1 miljoen (2022:

€ 1 miljoen). De leaseverplichtingen hebben betrekking op Right-of-use activa (kantoorpanden, auto's) en voorraden vastgoed (erfpacht).

30 Voorzieningen

Deze post omvat de volgende korte- en langetermijn voorzieningen:

	2023	2022
Voorzieningen op joint ventures	10	9
Voorziening op gronden en projecten*	24	10
Personeelsvoorzieningen	5	3
Garantiefonds	18	20
Overige voorzieningen	3	19
Totaal voorzieningen	60	61

* De voorziening op gronden en projecten bestaat voor € 24 miljoen uit gronden (2022: € 9 miljoen) en nihil uit opstal (2022: € 1 miljoen).



De boekwaarde van de voorzieningen vertoonde in 2023 het volgende verloop:

	Personeels- voorzieningen	Voorzieningen op joint ventures	Voorzieningen gronden/ projecten	Garantiefonds	Overige voorzieningen	Totaal
Stand per 1 januari	3	9	10	20	19	61
Toevoeging ten laste van resultaat	2	1	34	4	1	42
Vrijval ten gunste van resultaat	-	-	(18)	(4)	(20)	(42)
Onttrekkingen/wijzigingen in groepssamenstelling	-	-	-	(2)	4	2
Overige mutaties	-	-	(2)	-	(1)	(3)
Stand per 31 december	5	10	24	18	3	60

De boekwaarde van de voorzieningen vertoonde in 2022 het volgende verloop:

	Personeels- voorzieningen	Voorzieningen op joint ventures	Voorzieningen gronden/ projecten	Garantiefonds	Overige voorzieningen	Totaal
Stand per 1 januari	3	9	18	19	45	94
Toevoeging ten laste van resultaat	-	1	1	3	2	7
Vrijval ten gunste van resultaat	-	-	(4)	-	(35)	(39)
Onttrekkingen/wijzigingen in groepssamenstelling	-	-	-	(2)	5	3
Overige mutaties	-	(1)	(5)	-	2	(4)
Stand per 31 december	3	9	10	20	19	61

Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen

Deze voorziening betreft de jubileumuitkering, seniorenregeling en uitkeringen aan niet-actieve medewerkers. De looptijd van deze voorzieningen varieert van 1 tot 40 jaar.

Voorzieningen op joint ventures, gronden en projecten

De looptijd van voorzieningen op joint ventures, gronden en projecten is afhankelijk van het betreffende project en varieert van circa 1 tot 30 jaar. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar paragraaf 2.26.

Garantiefonds

Eigenaren van BPD-woningen krijgen een garantiecertificaat uitgereikt. De daaruit voortvloeiende financiële verplichtingen worden uit dit fonds voldaan voor zover dit garantiecertificaat is uitgereikt door BPD. De gemiddelde looptijd van de voorziening is 5 jaar.

Overige voorzieningen

Deze voorzieningen hebben een verwachte looptijd van 1 tot 5 jaar.



31 Contract verplichtingen

De contract verplichtingen bestaan uit:

	2023	2022
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	171	252
Commercieel vastgoed	4	5
Totaal contract verplichtingen	175	257

Het verloop van de contract verplichtingen wordt als volgt gespecificeerd:

	2023	2022
Stand per 1 januari	257	177
Toevoegingen	81	285
Afnames	(163)	(205)
Mutaties boekjaar	(82)	80
Stand per 31 december	175	257

De contract verplichtingen per 31 december 2023 zijn nog uit te voeren contractuele leveringsverplichtingen vanuit de reeds verantwoorde omzet. Voor een bedrag van € 122 miljoen (2022: € 210 miljoen) ziet toe op gescheiden koop en aannemingsovereenkomsten en een bedrag van € 53 miljoen (2022: € 47 miljoen) ziet toe op full service overeenkomsten. Voor een specificatie van de totale contractuele leveringsverplichting van BPD per 31 december 2023 verwijzen wij naar onderdeel 3 Netto- omzet en Overige opbrengsten.

Het saldo Contract verplichtingen per 1 januari 2023 was € 257 miljoen (2022: € 177 miljoen). Een bedrag van € 163 miljoen (2022: 177 miljoen) is in de winst- en-verliesrekening 2023 als omzet projectontwikkeling verantwoord. De Contract verplichtingen per 31 december 2023 hebben allen een looptijd < 1 jaar.

32 Acute belastingverplichtingen

De acute belastingverplichtingen bestaan uit:

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	48	75
Omzetbelasting	20	6
Overige belastingen	1	4
Totaal Acute belastingverplichtingen	69	85

De door BPD te betalen vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid met Rabobank wordt verrekend binnen het concern. In de jaarrekening is gekozen voor presentatie als acute belastingverplichting.



33 Overige kortlopende schulden

De overige kortlopende schulden bestaan uit:

	2023	2022
Nog te betalen rente	-	-
Overige kortlopende schulden	62	70
Totaal overige kortlopende schulden	62	70

34 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

BPD kent voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen die voortvloeien uit verstrekte garanties en is daarnaast enkele overige niet uit de balans blijvende

verplichtingen aangaande in verband met onderhanden projecten.

Voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen bestaan uit:

	2023	2022
Voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen	562	530
Onvoorwaardelijke verplichtingen uit terreinen	63	75
Verplichtingen derden inzake woningbouw	475	643
Verplichtingen derden inzake commercieel vastgoed	-	1
Totaal voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen	1.100	1.249

Uit hoofde van bovenvermelde verplichtingen zijn bankgaranties afgegeven (door Rabobank) voor € 203 miljoen (2022: € 552 miljoen) en concerngaranties (door BPD Europe B.V.) voor € 226 miljoen (2022: € 132 miljoen).

Er is geen sprake van activa die zijn verpand of als zekerheid werden gesteld. Met hoofdelijke aansprakelijkheid ten aanzien van verplichtingen van samenwerkingsverbanden met derden wordt in de balans slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Juridische claims zijn verantwoord als voorzieningen indien het waarschijnlijk is dat de afwikkeling tot een uitstroom van middelen leidt en een betrouwbare inschatting van de verwachte uitstroom kan worden gemaakt.

Daarnaast heeft BPD geen (2022: geen) juridische claims ontvangen die naar verwachting zullen leiden tot een uitstroom van middelen.

Voorwaardelijke vorderingen bestaan uit:

BPD heeft met verschillende kopers Koopstartcontracten afgesloten, waarbij kopers een voorwaardelijke korting ontvangen bij aankoop van de woning. De korting wordt door koper terugbetaald wanneer deze de woning verkoopt, waarbij de hoogte van terugbetaling mede afhankelijk is van de door koper gerealiseerde verkoopopbrengst.

De cumulatief verstrekte korting uit hoofde van de Koopstart-contracten per 31 december 2023 bedraagt € 10 miljoen (2022: € 11 miljoen).

Hoofdelijkheid fiscale eenheden belastingdienst

Diverse vennootschappen binnen de groep zijn opgenomen in een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting waarvan Rabobank het hoofd is. Op grond van de invorderingswet zijn de vennootschappen en de met haar gevoegde ondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belastingen.



35 Reële waarde

In onderstaande tabel wordt de reële waarde van financiële instrumenten weergegeven (inclusief de financiële instrumenten die in de jaarrekening niet tegen reële waarde zijn opgenomen). De reële waarde is de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen

of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen onafhankelijke marktpartijen op de waarderingsdatum. De leningportefeuille wordt gezien als financiële activa.

In onderstaande tabel wordt de reële waarde van financiële activa en passiva weergegeven:

	2023		2022	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa tegen reële waarde	2	2	2	2
Langlopende vorderingen	93	93	76	76
Kortlopende vorderingen	69	69	43	43
Liquide middelen	111	111	82	82
Totaal financiële activa	275	275	203	203

	2023		2022	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Langlopende schulden	775	810	786	787
Kortlopende schulden	1.066	1.077	714	731
Totaal financiële passiva	1.841	1.887	1.500	1.518

Reële waarde van financiële activa en verplichtingen

De reële waarde van variabel rentende vorderingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt verondersteld gelijk te zijn aan de boekwaarde.

De reële waarde van vast rentende vorderingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt berekend door de contractuele kasstromen te verdisconteren tegen de actuele marktrente voor soortgelijke kredieten en leningen.

De reële waarde van vast rentende schulden, die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt berekend door de contractuele kasstromen te verdisconteren tegen de actuele marktrente voor soortgelijke verplichtingen. Leningen worden in de regel tegen vaste

rentes afgesloten. De bepaling van de reële waarde van financiële activa die in de jaarrekening tegen reële waarde zijn opgenomen, wordt nader toegelicht in 2.20 Financiële activa en verplichtingen. Op financiële activa opgebouwde rente (per balansdatum) wordt opgenomen in de boekwaarde van de financiële activa.

De reële waarde van niet-financiële activa en verplichtingen als vastgoed, bedrijfsmiddelen, vooruitbetalingen en niet-rentegerelateerde overlopende posten, is niet in de tabel opgenomen.

In de tabellen op de volgende pagina wordt weergegeven welke waarderingsmethoden zijn gebruikt ter bepaling van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen. Hierbij worden drie categorieën onderscheiden:



- Categorie I:** Waardering op basis van genoteerde marktprijzen;
- Categorie II:** Waardering op basis van waarderingstechnieken waarbij veronderstellingen worden gehanteerd die wel worden ondersteund door marktprijzen of marktтарieven; en
- Categorie III:** Waardering op basis van waarderingstechnieken waarbij veronderstellingen worden gehanteerd die niet geheel worden ondersteund door marktprijzen of marktтарieven.

Waardering financiële activa en verplichtingen in 2023:

	Reële waarde			
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	2	2
Langlopende vorderingen	-	93	-	93
Kortlopende vorderingen	-	69	-	69
Liquide middelen	111	-	-	111
Totaal financiële activa	111	162	2	275
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	810	-	810
Kortlopende schulden	-	1.077	-	1.077
Totaal financiële passiva	-	1.887	-	1.887

Waardering financiële activa en verplichtingen in 2022:

	Reële waarde			
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	2	2
Langlopende vorderingen	-	76	-	76
Kortlopende vorderingen	-	43	-	43
Liquide middelen	82	-	-	82
Totaal financiële activa	82	119	2	203
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	787	-	787
Kortlopende schulden	-	731	-	731
Totaal financiële passiva	-	1.518	-	1.518

Bovenstaande waardes zijn gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen. De leningen die een vaste rente hebben, worden verdisconteerd tegen de relevante rentecurve per 31 december 2023.

Alle leningen die een variabele rente hebben, worden verondersteld een reële waarde te hebben die gelijk is aan de boekwaarde. Kredietrisico heeft geen noemenswaardige impact op de waardering van deze leningen.



Kapitaalbeheer:

BPD richt haar beleid op het streven naar een solide vermogenspositie in combinatie met voldoende kredietruimte om zo de continuïteit te borgen. Een solide vermogensstructuur op lange termijn is gebaseerd op het opereren binnen de door Rabobank verstrekte kredietfaciliteit.

De financiële activa tegen reële waarde in categorie III betreffen enkele belangen in entiteiten waarin BPD geen invloed van betekenis heeft en die niet-beursgenoteerd zijn.

36 Accountantskosten

(x € 1.000)	2023	2022
Jaarrekeningcontrole	1.087	928
Andere opdrachten	632	1.290
Totaal honoraria	1.719	2.218

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de vennootschap en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Voor de jaarrekeningcontrole 2023 bedraagt het bedrag voor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. € 796.000 (2022: € 770.000).

37 Bezoldiging bestuurders

De Managing Board is vermeld op pagina 7 van het jaarverslag. In 2023 bedroeg de bezoldiging van de Managing

Board en haar rechtsvoorgangers € 3,7 miljoen (2022: € 1.8 miljoen).

Dit bedrag is opgenomen onder personeelskosten en bestaat uit:

(x € 1.000)	2023	2022
Korte termijn personeelsbeloningen	3.074	1.591
Pensioenregelingen	73	87
Andere lange termijn personeelsbeloningen	526	130
Totaal bezoldiging bestuurders	3.673	1.808

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt (2022: geen).

De totale bezoldiging bestuurders is in 2023 hoger dan 2022 als gevolg van overeengekomen beëindigingsvergoedingen met de 2 vertrokken bestuurders.



38 Risk management

38.1 Governance

De Managing Board (MB) van BPD is gezamenlijk verantwoordelijk voor het risicoprofiel van BPD en hanteert daarbij een 'Risk Appetite Statement' (RAS). Het RAS definieert de mate van risico dat BPD bereid is te aanvaarden teneinde haar doelstellingen te bereiken. In concreto betekent dit dat per risicocategorie eerst in kwalitatieve termen en vervolgens met kwantitatieve normen is vastgelegd wat de risicobereidheid is. Het Bestuur staat bij haar vaststelling van de risicobereidheid en het risicomanagementbeleid onder toezicht van de Aandeelhoudersvergadering.

38.2 Financiële instrumenten

Ontwikkeling, bezit en financiering van vastgoed is kapitaalintensief. Een belangrijk deel van het resultaat van de activiteiten van BPD wordt daarom bepaald door het efficiënt en risicobewust kunnen hanteren van enkele, relatief eenvoudige, financiële instrumenten. De keuze voor de wijze van financieren wordt grotendeels bepaald door de looptijd waarvoor de middelen benodigd zijn en door de rentegevoeligheid van de waarde van een investering of portefeuille waarvoor de middelen worden aangewend. BPD gebruikt geen derivaten of renteswaps. Ook andere (complexere) financiële instrumenten hanteert BPD niet.

38.3 Meting, normering en rapportage

Risk Management ziet erop toe dat alle relevante risico's van activiteiten op consistente wijze worden gemeten, gelimiteerd en beheerst. Dit doet zij door middel van toetsing van de risico's aan voor dat doel opgesteld risico beleid en de risicobereidheid. Het risicobeleid is afgeleid van het beleid van Rabobank en is vastgelegd voor markt- en kredietrisico, balansrisico, operationeel risico en productgoedkeuring.

Over Risk Management wordt minimaal ieder kwartaal gerapporteerd aan de Aandeelhoudersvergadering. Ook wordt een rechtstreekse lijn onderhouden met Risk Management Rabobank. Het beleid en de positie van BPD ten aanzien van de risicocategorieën wordt in de paragrafen hierna beschreven.

38.4 Marktrisico

Marktrisico is het risico dat de verandering van marktvariabelen, als gevolg van wijzigingen in het algemene economische klimaat, leidt tot winsten of verliezen op aangehouden posities. BPD is actief op de vastgoedmarkt en via haar funding bij Rabobank op de geld- en kapitaalmarkt. Een kwantificering van het marktrisico op de geld- en kapitaalmarkt is opgenomen in paragraaf 38.5 Rente, valuta- en liquiditeitsrisico.

De posities op de vastgoedmarkt deelt BPD in naar 'vastgoed in ontwikkeling' en 'vastgoed in beheer'.

Een besluit om te investeren of te desinvesteren in ieder van deze categorieën wordt genomen op basis van een gelaagde fatteringsstructuur en een oordeel van ervaren risicoanalisten. Een Customer Due Diligence (CDD) onderzoek is een vast onderdeel van de risicoanalyse. BPD mag binnen het eigen mandaat fatteren, terwijl voor de meest omvangrijke investeringen goedkeuring moet worden verkregen van de Vastgoed Investeringscommissie (VIC). Deze fatteringsstructuur wordt jaarlijks geëvalueerd.

Marktrisico van vastgoed

Waardedalingen op de vastgoedmarkt hebben rechtstreeks impact op het 'direct' vastgoedbezit van BPD. Onder 'direct' vastgoedbezit wordt verstaan de grondportefeuille, het onverkochte vastgoed in aanbouw, onverkocht maar reeds opgeleverd vastgoed en vastgoed in exploitatie (zie toelichtingen 14, 19 en 26). Per 31 december 2023 was de omvang van het 'direct' vastgoedbezit € 2.449 miljoen (2022: € 2.614 miljoen).

Marktrisico van financiële activa

BPD heeft ook 'indirect' vastgoedbezit, omdat in voorkomende gevallen een belang wordt aangehouden in beleggingsfondsen met vastgoed als onderliggende waarde (toelichting 16). Per 31 december 2023 was de omvang van deze financiële activa tegen reële waarde € 2 miljoen (2022: € 2 miljoen). De financiële activa tegen reële waarde waarvoor geen actieve markt is, worden gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.



38.5 Concentratierisico

Voor BPD bestaat een concentratierisico vanwege het feit dat BPD zich voornamelijk richt op de woningmarkt en in slechts twee landen (Nederland en Duitsland) actief is. In het verleden is gebleken dat de marktomstandigheden met betrekking tot de woningmarkt in Nederland en Duitsland niet gelijk zijn, waarmee het concentratierisico beperkt is. In 2023 is de woningmarkt in Duitsland volledig stilgevallen, terwijl in Nederland de woningverkoop, zij het op een lager niveau dan voorgaande jaren, doorliepen.

38.6 Rente-, valuta- en liquiditeitsrisico

Renterisico

Renterisico is het risico van verandering in het resultaat of de waarde van een onderneming als gevolg van fluctuaties op de rentemarkten. Renterisico kan worden gekwantificeerd in waarde- en inkomenseffecten. De gevoeligheid van de waarde van het eigen vermogen van BPD voor rentemutaties, wordt uitgedrukt in de 'modified duration van het eigen vermogen'. BPD is zich bewust van de aannames die ten grondslag liggen aan de berekeningen. Er wordt daarom voornamelijk gekeken naar de ontwikkeling van dit getal van maand tot maand, waarbij de goedgekeurde aannames zoveel mogelijk constant gehouden worden. De 'modified duration van het eigen vermogen' op 31 december 2023 was 3,4 (2022: 2,4). Een parallelle stijging van de rentecurve met 100 basispunten leidt bij die positie per 31 december 2023 tot een daling van de waarde van het eigen vermogen van € 23 miljoen (2022: € 23 miljoen). Voor deze waardemutatie is een durationlimiet ingesteld. BPD is daar ruimschoots onder gebleven. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 1,2 jaar. Van de aangetrokken leningen vervalt 60% binnen 1 jaar.

Valutarisico

Valutarisico is het risico dat de wisselkoers van een vreemde valuta zodanig verandert dat de waarde van een vordering of schuld luidende in die vreemde valuta nadelig verandert. BPD had op 31 december 2023 (evenals per ultimo 2022) zeer beperkte vreemde valutaposities. Rentemarge en overig resultaat onderhevig aan valutakoersschommelingen zijn niet materieel. Daarom vindt geen indekking van die posities plaats en is er geen sensitiviteitsanalyse gepresenteerd.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat BPD niet tijdig aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Dit kunnen rente- en aflossingsverplichtingen zijn van lopende schulden, maar ook investeringen uit hoofde van bezittingen, zoals bouwtermijnen bij vastgoedontwikkeling. BPD financiert zich bij Rabobank, die dankzij haar kredietstatus goede toegang heeft tot geld- en kapitaalmarkten. Jaarlijks wordt de financieringsbehoefte voor het komende jaar begroot, op basis waarvan een limiet wordt afgesproken met Rabobank. De kort- en langlopende leningen bestaan per 31 december 2023 voor ruim 90% uit verplichtingen aan Rabobank. De kredietfaciliteit geeft voldoende ruimte om kortlopende schulden te herfinancieren.

Voor het analyseren van de herfinancieringsverplichting is inzicht nodig in de kasstromen. Naast de hoofdsommen en opgelopen rente van de verplichtingen, dragen ook toekomstige couponbetalingen bij aan inzicht in de liquiditeitspositie van BPD. Onderstaande tabel groepeerd al deze verplichtingen met betrekking tot financiële instrumenten van BPD onverdisconteerd naar liquiditeitstypische looptijd op basis van de resterende periode per balansdatum tot de eerst redelijke contractuele vervaldatum.



Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2023:

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
Verplichtingen						
Langlopende leningen	-	-	-	730	45	775
Leaseverplichtingen	-	3	4	12	5	24
Kortlopende leningen	23	330	713	-	-	1.066
Totaal financiële passiva	23	333	717	742	50	1.865

Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2022:

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
Verplichtingen						
Langlopende leningen	-	-	-	716	70	786
Leaseverplichtingen	-	1	5	14	7	27
Kortlopende leningen	15	155	544	-	-	714
Totaal financiële passiva	15	156	549	730	77	1.527

38.7 Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat BPD verliezen leidt als rechtstreeks gevolg van het niet nakomen van betalingsverplichtingen door de tegenpartij. Fiattering van kredietrisico's geschiedt middels een gelaagde fiatteringsstructuur en op basis van een oordeel van ervaren risicoanalisten.

Als aanvulling op het beoordelen van kredietrisico's heeft BPD robuuste processen rondom CDD-regelgeving ingericht.

Maximale kredietrisicopositie

Onderstaande tabel toont de maximale kredietrisicopositie per financieel actief. De positie is weergegeven zonder de mitigerende effecten van nettingovereenkomsten en verkregen onderpanden. Onderstaande waarden komen overeen met de boekwaarden van de weergegeven activa, aangezien die waarde het beste beeld geeft van de maximale kredietrisicopositie. In onderstaande tabel worden enkel financiële activa gepresenteerd.

Maximale kredietrisicopositie:

	2023	2022
Langlopende vorderingen	93	76
Kortlopende vorderingen	69	43
Totaal maximale risicopositie op uitstaande vorderingen	162	119

Kredietrisicoconcentratie in de bedrijfstak 'Woningbouw' is inherent aan de activiteiten en marktpositie van BPD. Liquide middelen worden voornamelijk aangehouden bij Rabobank. Hiertegenover heeft BPD grotere schulden aan Rabobank staan, waarmee het kredietrisico minimaal is.



Zekerheden

BPD verstrekt kredieten aan projectvennootschappen waarin zij zelf participeert. Het beleid van BPD is erop gericht passende zakelijke zekerheden te verlangen voordat kredieten ter beschikking worden gesteld.

De belangrijkste vorm van zekerheid die BPD accepteert is hypothecaire zekerheid. De waardeontwikkeling van het als onderpand verkregen vastgoed is onderdeel van een revisiebeleid waarbij alle aspecten van een verstrekking, die bijdragen aan het kredietrisico, periodiek worden herzien. Ook worden aan BPD garanties verstrekt als zekerheid. Doorgaans betreft het contragaranties die van

samenwerkingspartijen worden verkregen ter compensatie van een deel van een garantie die door BPD is verstrekt aan de tegenpartij van het samenwerkingsverband.

Kredietkwaliteit

In de meeste gevallen bestaat de kredietportefeuille van BPD uit leningen aan entiteiten waarvan het beheer in handen is van BPD zelf, zoals projectvennootschappen waarin BPD samen met een partner vastgoed ontwikkelt en waarvan BPD de administratie voert. Dit betekent dat veel meer en tijdig inzicht aanwezig is in de financiële situatie van de kredietnemer, dan wanneer het krediet aan een volledig externe partij verstrekt zou zijn, zoals bij een bank.

Kwaliteit uitstaande kredieten:

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
Financiële vorderingen					
Langlopende vorderingen	13	-	80	-	93
Kortlopende vorderingen	2	-	67	-	69
Per 31 december 2023	15	-	147	-	162

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
Financiële vorderingen					
Langlopende vorderingen	17	-	59	-	76
Kortlopende vorderingen	2	-	41	-	43
Per 31 december 2022	19	-	100	-	119

In 2023 en 2022 was geen sprake van uitstaande kredieten die vervallen zijn.

38.8 Operationeel risico

Operationeel risico is het risico van verliezen door inadequate of falende interne processen, frauderisico, menselijk gedrag en systemen of door externe gebeurtenissen. Hierin is begrepen het meten van de effecten van omissies op het gebied van bedrijfscontinuïteit, informatiebeveiliging, juridische zaken, fiscale zaken, compliance, governance en reputatiemanagement.

BPD beperkt deze risico's door het hanteren van eenduidig en concreet beleid en logische procedures voor de bedrijfsprocessen. Risico's in de bedrijfsvoering worden periodiek geïnventariseerd en vertaald naar risico-indicatoren die het mogelijk maken de mate van risico te monitoren. Het identificeren van operationele risico's, het vastleggen van beheersmaatregelen en het testen van de werking van die maatregelen voor de bedrijfsvoering in de breedste zin, is opgenomen in een 'Business Control Framework'.



Ieder kwartaal stelt BPD dashboards op die inzicht geven in omissies bij het testen van controls binnen de bedrijfsprocessen, in de positie van risico-indicatoren en in de classificatie van operationele incidenten. Ook wordt inzicht gegeven in de verhouding tot de 'risk appetite' van BPD voor operationele risico's, in de kwaliteit van het

framework voor beheersing van operationele risico's, en in de weerslag die de kwaliteit heeft in termen van het economisch kapitaal voor operationele risico's. Ook in de managementrapportage is er aandacht voor niet-financiële risico's en voor de risicobereidheid van BPD dienaangaande.

39 Verbonden partijen

De verbonden partijen van BPD zijn de dochterondernemingen, de joint ventures, de deelnemingen en de bestuurders (zie 37 Bezoldiging bestuurders), de uiteindelijke moedermaatschappij Rabobank en andere belangrijke deelnemingen van de Rabobank.

In het kader van de gewone bedrijfsuitoefening gaat BPD een aantal transacties met verbonden partijen aan. Deze transacties worden uitgevoerd tegen commerciële voorwaarden en tegen marktтарieven. Conform IAS 24.4

wordt in de geconsolideerde jaarrekening geen melding gemaakt van transacties binnen BPD. Voor kredieten aan verbonden partijen zijn in 2023 en 2022 geen voorzieningen wegens oninbaarheid getroffen.

De transacties gedurende 2023 en 2022 en openstaande bedragen ultimo 2023 en 2022 tussen BPD enerzijds en Rabobank, de joint ventures, de deelnemingen en de overige verbonden partijen anderzijds zijn opgenomen in onderstaande tabel.

	Jaar	Verkopen aan verbonden partijen	Aankopen van verbonden partijen	Te ontvangen van verbonden partijen	Verschuldigd aan verbonden partijen
Verbonden partijen					
Rabobank *	2023	1	56	59	1.717
Rabobank *	2022	-	29	49	1.389
Joint ventures	2023	25	44	149	5
Joint ventures	2022	31	78	102	4
Overige verbonden partijen **	2023	149	-	4	-
Overige verbonden partijen **	2022	137	-	2	-

* Verkopen aan en aankopen van Rabobank genoemd in bovenstaande tabel betreffen de rentebaten en -lasten van vorderingen op en aangetrokken financiering van Rabobank. Naast bovengenoemde bedragen is in 2023 aan Rabobank voor € 100 miljoen dividend uitbetaald (2022: € 100 miljoen).

** Onder de overige verbonden partijen zijn gelieerde vastgoedondernemingen en diverse deelnemingen van Rabobank opgenomen, zoals BPD Woningfonds.

40 Gebeurtenissen na balansdatum

In Q2 2024 is door Rabobank de kredietfaciliteit verhoogd van € 1,85 miljard naar € 2,25 miljard.

41 Resultaatbestemming 2023

Het negatieve resultaat van € 131 miljoen is voor het volledige bedrag ten laste gebracht van het eigen vermogen.



Enkelvoudige jaarrekening

Grondslagen

De enkelvoudige jaarrekening van BPD is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. BPD stelt de geconsolideerde jaarrekening op volgens International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard door de EU. In de enkelvoudige jaarrekening zijn dezelfde grondslagen toegepast als in de geconsolideerde jaarrekening conform de mogelijkheid die artikel 362.8 van Titel 9 Boek 2 BW hiervoor geeft. De waardering van dochterondernemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend (tezamen de 'deelnemingen in groepsmaatschappijen')

vindt plaats tegen de netto vermogenswaarde, die wordt bepaald op basis van IFRS zoals aanvaard door de EU. Op grond van de geboden mogelijkheid in artikel 402 BW 2, Titel 9 neemt BPD in haar enkelvoudige jaarrekening een verkorte winst-en-verliesrekening op

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening luidt in euro's, afgerond op het dichtstbijzijnde miljoen, tenzij anders weergegeven. De euro is de rapporteringsvaluta en functionele valuta van BPD.

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

2023

2022

Resultaat deelnemingen na belastingen	(118)	135
Overig resultaat na belastingen	(13)	(9)
Resultaat na belastingen	(131)	126

Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

Per 31 december

(x € 1 miljoen)

	Toelichting	2023	2022
Vaste activa			
Materiële vaste activa		1	1
Deelnemingen	A	572	814
Right-of-use activa		8	9
Langlopende vorderingen	B	2.049	1.719
Latente belastingvorderingen		2	2
Totaal vaste activa		2.632	2.545
Vlottende activa			
Overlopende activa		1	-
Liquide middelen	C	-	-
Totaal vlottende activa		1	-
Totaal activa		2.633	2.545
Eigen vermogen			
	D		
Aandelenkapitaal		23	23
Agioreserve		468	468
Wettelijke reserve deelnemingen		84	80
Overige reserve		420	398
Resultaat beschikbaar voor winstbestemming		(131)	126
Totaal eigen vermogen		864	1.095
Langlopende verplichtingen			
Leningen	E	716	763
Leaseverplichtingen		6	7
Voorzieningen		4	5
Totaal langlopende verplichtingen		726	775
Kortlopende verplichtingen			
Leningen	E	1.005	630
Leaseverplichtingen		2	2
Acute belastingverplichtingen		31	38
Overige kortlopende schulden		5	5
Totaal kortlopende verplichtingen		1.043	675
Totaal verplichtingen		1.769	1.450
Totaal passiva		2.633	2.545

Toelichting op de enkelvoudige balans

A Deelnemingen

De boekwaarde van joint ventures en deelnemingen vertoonde het volgende verloop:

(x € 1 miljoen)	2023	2022
Deelnemingen (actiefpost)	815	819
Deelnemingen (opgenomen onder voorzieningen voor joint ventures)	(1)	(1)
Stand per 1 januari	814	818
Investeringen	2	-
Desinvesteringen	-	-
Resultaten	(118)	135
Dividenden/ kapitaal terugbetalingen	(126)	(139)
Mutatie's boekjaar	(242)	(4)

Bestaande uit:

Deelnemingen (actiefpost)	572	815
Deelnemingen (opgenomen onder voorzieningen voor joint ventures)	-	(1)
Stand per 31 december	572	814

B Langlopende vorderingen

Deze post omvat alle vorderingen op groepsmaatschappijen met een looptijd van meer dan een jaar. Per ultimo 2023 is voor € 2.049 miljoen aan leningen verstrekt aan groepsmaatschappijen (2022: € 1.719 miljoen). De rente op de vorderingen is variabel.

Voor 2023 was het gemiddelde tarief 2,75% (2022: 1,76%). Gezien de variabele marktconforme rente op de vorderingen wijkt de reële waarde niet af van de boekwaarde. Het gemiddelde tarief met betrekking tot 2022 is aangepast naar 1,76% (was 0,75% in de jaarrekening 2022).

C Liquide middelen

De post liquide middelen omvat alle wettelijke betaalmiddelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschikking staan.

D Eigen vermogen

Vennootschappelijk is per 31 december 2023 sprake van een wettelijke reserve deelnemingen groot € 84 miljoen (2022: € 80 miljoen) voor positieve resultaten uit deelnemingen en rechtstreekse waardevermeerderingen waarvan uitkering niet kan worden bewerkstelligd.

Resultaatsbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het bestuur voor het negatieve resultaat 2023 van € 131 miljoen ten laste van de overige reserve te brengen.



Het verloop van het Eigen vermogen wordt als volgt gespecificeerd:

(x € 1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agioreserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Wettelijke reserve deel- nemingen	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2023	23	468	126	80	398	1.095
Toevoeging resultaat	-	-	(126)	-	126	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	(131)	-	-	(131)
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	(131)	80	524	964
Dividenduitkering*	-	-	-	-	(100)	(100)
Overige mutaties	-	-	-	4	(4)	-
Stand per 31 december 2023	23	468	(131)	84	420	864
Stand per 1 januari 2022	23	468	169	104	305	1.069
Toevoeging resultaat	-	-	(169)	-	169	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	126	-	-	126
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en nietgerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	126	104	474	1.195
Dividenduitkering*	-	-	-	-	(100)	(100)
Overige mutaties	-	-	-	(24)	24	-
Stand per 31 december 2022	23	468	126	80	398	1.095

* De dividenduitkering per aandeel in 2023 is € 2.221 (2022: € 2.221).



E Kort- en langlopende schulden

Deze posten omvatten voornamelijk verplichtingen aan groepsmaatschappijen. De gemiddelde rente 2023 op de schulden was 3,53% (2022: 1,53%). Er zijn geen zekerheden verstrekt.

F Niet uit de balans blijvende voorwaardelijke regelingen en verplichtingen

De vennootschap is opgenomen in een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting waarvan Rabobank het hoofd is. Op grond van de invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde ondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belastingen.

G Gemiddelde aantal werknemers

Gedurende het boekjaar 2023 waren gemiddeld 40 werknemers (2022: 45) in dienst op basis van een volledig dienstverband. Hiervan waren geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

H Gebeurtenissen na balansdatum

In Q2 2024 is door Rabobank de kredietfaciliteit verhoogd van € 1,85 miljard naar € 2,25 miljard.



Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen

Tenzij anders vermeld is het deelnemingspercentage van BPD 100%

De belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen binnen BPD worden hieronder weergegeven:

BPD Ontwikkeling B.V., Amsterdam;
BPD Immobilienentwicklung GmbH, Frankfurt am Main.

Een complete lijst van alle deelnemingen in groepsmaatschappijen als voorgeschreven in de artikelen 379 en 414 van Titel 9 Boek 2 BW is gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.

Ingevolge artikel 403, Titel 9 Boek 2 BW is een aanzienlijk aantal Nederlandse groepsmaatschappijen van BPD vrijgesteld van deponering van de jaarrekening bij de Kamer van Koophandel. Ten behoeve van deze groepsmaatschappijen zijn aansprakelijkheidsverklaringen afgegeven.

Amsterdam, 28 oktober 2024 BPD Europe B.V.

Origineel getekend door:
Dhr. H.H. Janssen, CEO
Mevr. A.A. de Jong, CFRO
Mevr. G. Voorhorst, COO

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering van BPD Europe B.V.

Verklaring over de jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel:

- geeft de geconsolideerde jaarrekening van BPD Europe B.V., samen met haar dochtermaatschappijen, ('de groep') een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de groep op 31 december 2023 en van het resultaat en de kasstromen over 2023, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie ('EU-IFRS') en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek ('BW');
- geeft de enkelvoudige jaarrekening van BPD Europe B.V. ('de vennootschap') een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de vennootschap op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek ('BW').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023 van BPD Europe B.V. te Amsterdam gecontroleerd.

De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De geconsolideerde jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde balans per 31 december 2023;
- de volgende overzichten over 2023: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht; en

- de toelichting waarin opgenomen de grondslagen voor financiële verslaggeving die van materieel belang zijn en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- de enkelvoudige balans per 31 december 2023;
- de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de geconsolideerde jaarrekening is EU-IFRS en de relevante bepalingen uit Titel 9 Boek 2 BW en het stelsel dat is gebruikt voor het opmaken van de enkelvoudige jaarrekening is Titel 9 Boek 2 BW.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

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

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, Postbus 85096, 3508 AB Utrecht
T: 088 792 00 30, F: 088 792 95 08, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in BPD Europe B.V. en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de Managing Board inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'Risicobeheersing' paragraaf 'Frauderisico' van het jaarverslag, waarin de Managing Board haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van de Managing Board als

onderdeel van de Systematische Integriteitsrisicoanalyse (hierna: SIRA) opgesteld door de Managing Board, de gedragscode, registratie compliance meldingen en Business Partner Due Diligence registratie, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten voor onze controle, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij leden van de Managing Board, de directie van BPD Ontwikkeling B.V. en van BPD Immobilienentwicklung GMBH, de Compliance-afdeling en Group Finance of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. De Managing Board heeft ons geïnformeerd dat zij twee aanwijzingen voor fraude heeft onderkend gedurende 2023. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'Risicobeheersing' paragraaf 'Frauderisico' van het jaarverslag, waarin de Managing Board dit heeft toegelicht. Wij hebben deze aanwijzingen betrokken in onze frauderisicoanalyse.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:



Geïdentificeerde frauderisico

Het risico dat het management de interne beheersing doorbreekt.

Het management bevindt zich in de unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarbij hebben wij specifiek stilgestaan bij:

- of journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt, gepast zijn.
- mogelijke vooringenomenheid van het management bij het maken van schattingen.
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering.

Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van het management.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

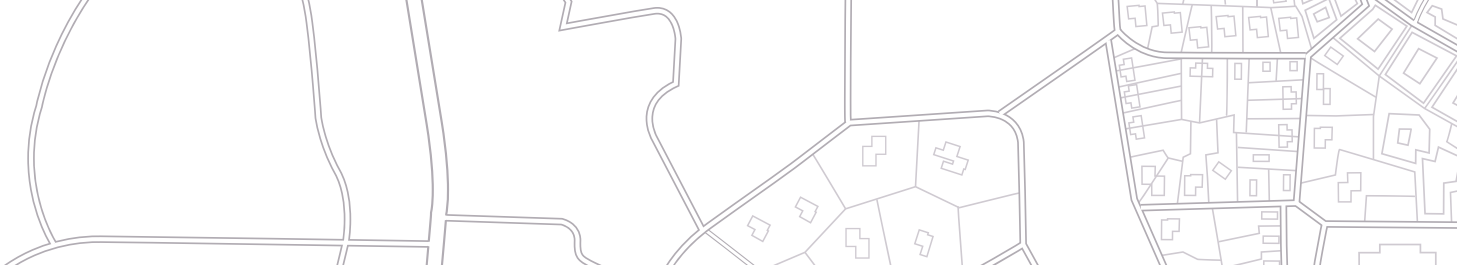
Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van relevante maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen getoetst ten aanzien van genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Ook hebben wij aandacht besteed aan toegangsrechten tot applicaties en de mogelijkheid dat deze leiden tot schendingen van de functiescheiding. Wij voeren onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit risico hoofdzakelijk gegevensgericht uit.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals eventuele boekingen door het management, einde periode boekingen buiten de verwachte boekingsgang en de afgrenzing van de omzet en hebben specifieke controlewerkzaamheden op deze posten uitgevoerd. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.

Ten aanzien van de mogelijke vooringenomenheid van het management bij het maken van schattingen hebben we specifiek aandacht besteed aan de waardering van de voorraad bouwterreinen. Hiervoor is een specifiek frauderisico geïdentificeerd. Wij verwijzen naar het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van het onterecht niet terugnemen of vormen van cumulatieve afwaarderingen voorraad bouwterreinen. Als onderdeel van het risico op frauduleuze omzetverantwoording hebben we specifiek aandacht besteed aan de schattingen die ten grondslag liggen aan de over-time omzetverantwoording van full-service projecten.

We hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering geïdentificeerd.

De Managing Board heeft ons geïnformeerd over twee aanwijzingen voor fraude. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'Risicobeheersing' paragraaf 'Frauderisico' van het jaarverslag, waarin de Managing Board dit heeft toegelicht. Management heeft onderzoek laten verrichten naar deze incidenten. Wij hebben in samenwerking met een forensisch expert dit onderzoek en de uitkomsten hiervan geëvalueerd. Ook hebben wij specifieke gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd. Tenslotte hebben wij het herstelplan van de Managing Board geëvalueerd.



Geïdentificeerde frauderisico

Het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van te laag verantwoorde omzet.

Als onderdeel van onze risico inschatting en uitgaande van de veronderstelling dat er bij de opbrengstverantwoording frauderisico's bestaan, hebben wij geëvalueerd welke opbrengstsoorten aanleiding geven tot een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Omzet is een belangrijke variabele in de budgetrealisatie. Deze hebben wij gerelateerd aan de economische situatie gedurende het jaar en de vooruitzichten. Op basis hiervan hebben we geconcludeerd dat het management van BPD Europe B.V. een tendentie zou kunnen hebben de verantwoording van omzet in de jaarrekening uit te stellen.

Dit frauderisico ziet toe op de omzet gesplitste koop/aanneemovereenkomst (GKA), waarbij omzet 'point-in-time' verantwoord wordt op het moment van levering, alsmede full-service omzet.

Voor full-service projecten wordt 'over-time' omzet genomen. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van relevante maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen getoetst ten aanzien van de omzetverantwoording. Ook hebben we aandacht besteed aan toegangsrechten tot applicaties en de mogelijkheid dat deze leiden tot schendingen van de functiescheiding. Waar mogelijk hebben we in het kader van onze controle gesteund op de voor dit risico relevante interne beheersingsmaatregelen.

Op de omzetboekingen hebben wij specifiek data-analyse uitgevoerd om afwijkende omzetboekingen in de laatste periode van het boekjaar te identificeren, waarbij de focus lag op journaalposten met een omzet verlagend effect. Deze journaalposten kunnen een indicatie zijn voor verschuiving van omzet naar 2024. Daarnaast hebben wij data-analyse uitgevoerd op de journaalposten in januari 2024 met een omzetverhogend effect. Geïdentificeerde journaalposten hebben we aangesloten met brondocumentatie.

Voor de GKA-omzet hebben wij op basis van deelwaarnemingen, het moment van omzetverantwoording getoetst aan de hand van onderliggende transportdocumentatie. Tevens hebben wij onderzocht of creditnota's in het huidige boekjaar een indicatie geven voor een mogelijke verschuiving van omzet naar 2024.

Op de verantwoording van full-service omzet hebben wij de verantwoorde omzet voor een selectie projecten aangesloten op brondocumenten. Daarbij hebben wij de redelijkheid van de totale kosteninschatting om tot afronding van een project te komen, beoordeeld en hebben wij de verantwoorde omzet gecontroleerd aan de hand van de voortgang van het project. Hierbij hebben wij onder andere gebruik gemaakt van projectovereenkomsten, onderbouwing voor gemaakte kosten en kostenprognoses met betrekking tot de projecten.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van de omzetverantwoording.



Geïdentificeerde frauderisico

Het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van het onterecht niet terugnemen of vormen van cumulatieve afwaarderingen voorraad bouwterreinen.

De afwaarderingen van de voorraad bouwterreinen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten. De netto realiseerbare waarde van de bouwterreinen betreft een schatting door het gebruik van diverse aannames die subjectief van aard zijn. Het management bevindt zich in een unieke positie om de uitkomst van de geschatte waarde te beïnvloeden.

Dit frauderisico ziet specifiek toe op het onterecht niet terugnemen of vormen van cumulatieve afwaarderingen in de voorraad bouwterreinen.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van relevante maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen getoetst ten aanzien van de waardering van de voorraad bouwterreinen. Ook hebben we aandacht besteed aan toegangsrechten tot applicaties en de mogelijkheid dat deze leiden tot schendingen van de functiescheiding. Waar mogelijk hebben we in het kader van onze controle gesteund op de voor dit risico relevante interne beheersingsmaatregelen. Wij voeren onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit risico hoofdzakelijk gegevensgericht uit.

Wij hebben specifieke gegevensgerichte controlewerkzaamheden uitgevoerd ten aanzien van de significante aannames bij de waardering van bouwterreinen voor het vormen dan wel terugnemen van cumulatieve afwaarderingen van de voorraad bouwterreinen. Deze werkzaamheden betreffen onder andere het, voor een risicogerichte selectie, beoordelen van (wijzigingen in) significante aannames ten aanzien van verkoopopbrengsten en bouwkosten ten opzichte van marktinformatie. Deze werkzaamheden hebben wij verricht in samenwerking met onze interne vastgoedwaarderingsexperts.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het onterecht niet terugnemen of vormen van cumulatieve afwaarderingen in de voorraad bouwterreinen.



Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Ook hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in het onderdeel '2.2 Continuïteit' op pagina 70 van de jaarrekening heeft de Managing Board zijn continuïteitsbeoordeling voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening uitgevoerd en geen gebeurtenissen of omstandigheden geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de Managing Board te evalueren, omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de Managing Board alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door de Managing Board bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche zoals rente- en inflatie ontwikkeling en verwachtingen ten aanzien van transacties en verkoopprijzen en onze kennis uit de controle.
- Analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten.
- Inwinnen van inlichtingen bij de Managing Board over kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de Managing Board verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de Managing Board over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De Managing Board is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de Managing Board voor de jaarrekening

De Managing Board is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW; en
- voor een zodanige interne beheersing die de Managing Board noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.



Bij het opmaken van de jaarrekening moet de Managing Board afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de Managing Board de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Managing Board het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De Managing Board moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke

mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Utrecht, 28 oktober 2024

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door
T.M.B. van de Lagemaat RA



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 van BPD Europe B.V.

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de vennootschap opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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



Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming

De statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming luiden als volgt:

Artikel 7.3 Winst en verlies

De Algemene Vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte

stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.

Van het in de eerste zin van dit lid bepaalde kan worden afgeweken bij besluit van de Algemene Vergadering. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.



Colofon

Uitgave

BPD Europe B.V.

Publicatie

Deze publicatie vormt het Jaarverslag van
BPD Europe B.V.

Dit verslag is alleen digitaal verkrijgbaar en te downloaden
via www.bpd.nl

Realisatie

Volta_thinks_visual, Utrecht

Openbaarmaking

De jaarrekening 2023, het bestuursverslag en de overige
gegevens worden na vaststelling gedeponereerd ten kan-
tores van het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel
onder nummer 08024283.



Hoef en Haag, Vianen



De Bund, Rotterdam

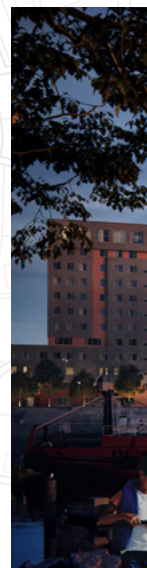




Park Triangel, Waddinxveen



Kazernekwartier Crailo, Bussum



Wiesentalviertel, Lübeck

