



De Sax, Rotterdam



Nieuw Kadewijk, Arnhem

# Jaarverslag 2025



Ehre & Liebig, Köln



Karaat & Talent, Groningen



**bpd**

bouwfonds property development



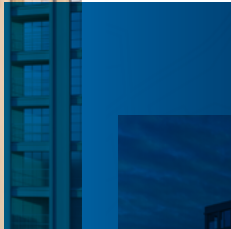
Im Rebgarten, Ehrenkirchen



Kazernekwartier Crailo, Bussum



Domein aan de Dommel, Sint-Michiëlsgestel



De Caai, Eindhoven



# Jaarverslag 2025

BPD Europe B.V.

# Inhoud Jaarverslag 2025

Het bestuursverslag beslaat de hoofdstukken Voorwoord, BPD Europe in 2025, Marktontwikkelingen 2025 en vooruitzichten 2026, Interne ontwikkelingen, Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG, Risicobeheersing en Toekomst.

<b>Voorwoord</b>	04
<b>BPD Europe 2025</b>	06
Kerncijfers	06
Bestuurders	07
Over BPD	08
Organogram per 31 december 2025	09
Management	10
Kerngegevens	11
Financieel beleid en resultaat	12
Aandeelhouder	13
<b>Marktontwikkelingen 2025 en vooruitzichten 2026</b>	15
Nederland	15
Duitsland	20
<b>Interne ontwikkelingen</b>	22
Interne ontwikkelingen BPD Europe	22
Interne ontwikkelingen Nederland	25
Interne ontwikkelingen Duitsland	32
<b>Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG</b>	36
<b>Risicobeheersing</b>	39
Risk management framework	39
Risk Governance	41
Risicotaxonomie en risicoprofiel	44
Risicocyclus	47
Risk & Control Framework	48
<b>Toekomst</b>	51
<b>Jaarrekening</b>	55
<b>Overige informatie</b>	119



# Jaarverslag

# 2025

BPD Europe B.V.

## Voorwoord



2025 was voor BPD Europe een jaar van **voortgang, veerkracht en groei** in onze thuismarkten Nederland en Duitsland. Op een nog altijd uitdagende woningmarkt hebben wij belangrijke stappen gezet in onze missie: het bereikbaar en betaalbaar maken van een thuis voor iedereen, op een toekomstbestendige manier. De vraag naar betaalbare woningen bleef onverminderd hoog. Samen met onze partners maakten we opnieuw substantiële impact.

In Nederland zagen we een stabiele woningmarkt met licht stijgende **verkoop aantallen** (2025: 5.720 verkochte woningen; 2024: 5.699), mede gedreven door onze aanhoudende focus op volkshuisvesting en het structurele tekort aan met name betaalbare koopwoningen. In Duitsland was het herstel nog kwetsbaar, maar wel voorzichtig zichtbaar. Het aantal verkochte woningen steeg met 74% ten opzichte van 2024 (2025: 536;

2024: 308). Het absolute aantal ligt daarmee nog ver onder het niveau van voorgaande jaren. De onzekerheid blijft voelbaar, als gevolg van hoge bouwkosten, een laag consumentenvertrouwen en terughoudendheid bij institutionele investeerders.

Het afgelopen jaar liet ook een belangrijke stap in onze **duurzaamheidsambities** zien. Met de publicatie van ons eerste ESG Impact Report over 2024 maakten we onze bijdrage aan klimaat, natuur, betaalbaarheid en leefkwaliteit integraal inzichtelijk. Samen met onze aandeelhouder Rabobank lanceerden we een doorbraakinitiatief voor biobased bouwen. Daarbij wordt ruim € 100 miljoen beschikbaar gesteld om in duizenden nieuwbouwwoningen biobased materialen en drinkwater besparende systemen toe te passen. Hiermee geven we concreet invulling aan de transitie naar een meer duurzame bouwsector.



Ook op het gebied van **betalbaarheid** hebben we belangrijke stappen gezet. We breidden onze inzet voor middenhuur in de Brainportregio via BPD Woningfonds verder uit, verwelkomden SmartBuilds voor flexibele, modulaire middenhuurwoningen op tijdelijke locaties en voegden in veel gebiedsontwikkelingen nieuwe betaalbare koopwoningen toe. Een bijzonder hoogtepunt was het definitieve startsein voor de bouw van De Sax in Rotterdam: 916 woningen, waarvan de helft in het betaalbare middenhuursegment.

Onze **maatschappelijke betrokkenheid** kwam onder meer tot uiting in de voortzetting van ons partnerschap met Stichting HomePlan als Bouwer op Maat en in onze samenwerking met de Krajicek Foundation. In Nederland lanceerden we een nieuwe B2B-merkcampagne, *Een fijne buurt begint met luisteren*. Daarmee onderstrepen we dat inclusieve gebiedsontwikkeling begint bij het begrijpen van de behoeften van bewoners en partners.

Intern was 2025 het jaar waarin we **onze nieuwe kernwaarden** – inventief, open en verbindend – hebben vastgesteld in onze cultuuragenda. Met deze waarden gaan we ook in 2026 actief aan de slag door o.a. verder invulling te geven aan hoe deze waarden in de dagelijkse praktijk ervaren kunnen worden.

De **groeikansen op de woningmarkt** in Nederland zetten naar verwachting door in 2026. In Duitsland blijven de marktomstandigheden onzeker. Daarom hebben wij eind 2025 opnieuw – hoewel beperkter dan in 2024 – een afwaardering van onze Duitse vastgoed en grondportefeuille doorgevoerd. Tegelijkertijd blijven we gericht investeren. Zo starten we in Duitsland met de opbouw van een interne huurportefeuille, mogelijk gemaakt door een toezegging van € 500 miljoen van onze aandeelhouder Rabobank. In de eerste fase hebben we 13 projecten aangemerkt met een totaal volume van meer dan 1.000 woningen in 13 projecten, zodat we juist dáár woningen toevoegen waar de druk het hoogst is.

In Nederland blijft de vraag naar betaalbare woningen toenemen. De realisatie loopt echter vertraging op door aanhoudende onzekerheden op het gebied van vergunningverlening, stikstof, netcongestie en capaciteitsdruk bij overheden. Ondanks deze uitdagingen verwachten we dat de markt ook in 2026 blijft groeien.

In onze strategieprogramma's *Ambitie26* in Nederland en *Vorsprung26* in Duitsland kiezen we nadrukkelijk voor **maatschappelijke waarde, gekoppeld aan natuur- en klimaatopgaven**. Iedere gebiedsontwikkeling zien we als een kans om klimaatbestendigheid, biodiversiteit, energie, mobiliteit en landschap te versterken. BPD Woningfonds blijft daarbij eveneens een belangrijke motor in Nederland. We zijn op weg naar een totale portefeuille van 16.500 duurzame middenhuurwoningen in 2033.

Onze vooruitzichten blijven **ambitieuw, maar realistisch**. De druk op de woningmarkt in beide landen is groot. De maatschappelijke behoefte aan betaalbare, duurzame woningen neemt toe. De kracht van BPD ligt in het combineren van ondernemerschap, samenwerking en vakmanschap én in de toewijding van onze medewerkers. Hun inzet in 2025 geeft ons alle vertrouwen dat wij ook in 2026 en daarna onze missie blijven waarmaken. En 2026 wordt hoe dan ook een bijzonder jaar voor BPD: we bestaan dit jaar tachtig jaar. Tegelijkertijd vieren we dat onze BPD Kunstcollectie vijftig jaar geleden van start is gegaan. Daar zullen we op diverse momenten in 2026 met zowel medewerkers als onze relaties volop aandacht aan besteden.

Namens de Managing Board bedanken wij iedereen die heeft bijgedragen aan onze resultaten in 2025: medewerkers, partners, overheden en bewoners. Samen blijven we bouwen aan toekomstbestendige leefomgevingen waarin mensen generaties lang prettig kunnen wonen.

**Harm Janssen**  
CEO BPD Europe

# BPD Europe 2025

## Kerncijfers

Resultaat na belastingen

-11 miljoen

Rendement eigen vermogen

-1%

Aantal woningtransacties

6.256

De Sax, Rotterdam





## Bestuurders

---

De Managing Board (MB) oefent het bestuur van BPD uit. In 2025 bestond de MB uit de heer H.H. (Harm) Janssen (CEO), mevrouw A.A. (Alianne) de Jong (CFRO) en mevrouw G. (Gea) Voorhorst (COO).



H.H. (Harm) Janssen  
CEO



A.A. (Alianne) de Jong  
CFRO



G. (Gea) Voorhorst  
COO

### Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders

- M. (Michiel) van der Zant (voorzitter vanaf 10 februari 2025)
- J.J. (Jan) Bos
- J.L. (Jasper) van Wel
- C. (Carlo) van Kemenade (tot 10 februari 2025)

### Externe adviseurs

- C.M. (Cindy) Kremer
- H. (Hans) de Jonge
- R.C. (Rob) Haans (tot 1 december 2025)

## Over BPD

BPD | Bouwfonds Property Development is een toonaangevende gebiedsontwikkelaar die toekomstbestendige en gezonde leefomgevingen creëert in Nederland en Duitsland. Sinds onze oprichting in 1946, toen nog onder de naam Bouwsparkas Drentsche Gemeenten, hebben we de bouw van meer dan 395.000 woningen mogelijk gemaakt. Vandaag de dag wonen meer dan 1 miljoen mensen in wijken waar onze bijdrage zichtbaar is. Met onze integrale aanpak richten we ons op betaalbaarheid en duurzaamheid. We creëren inclusieve leefomgevingen met aandacht voor de fysieke, ruimtelijke en sociale dimensies van wonen. We geloven 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:



### 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 openbaar vervoer en bieden betaalbare en energiezuinige woningen voor diverse doelgroepen. 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 tot binnenstedelijk wonen, maar strekken zich 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. De actuele bouwopgave is omvangrijk en ingewikkeld. Wij geloven 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 hittestress, droogte en wateroverlast.



### Wij zorgen voor betaalbare woningen

Door demografische en economische trends is de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Dat heeft verstrekende gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen. De trend naar stedelijke agglomeraties is zichtbaar in Nederland, Duitsland en de rest van Europa. 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, bestaande uit duurzame, betaalbare appartementen en eengezinswoningen voor huishoudens met een middeninkomen. Met BPD Woningfonds dragen we actief bij aan de ambities van gemeenten en woningcorporaties om meer mensen toegang te geven tot een betaalbare woning. We zetten in op schaalvergroting in gebiedsontwikkelingen. Daarbij brengen we rendement op duurdere woningen in balans met een groot aandeel betaalbare woningen. Door efficiënt te bouwen willen we meer betaalbare koopwoningen realiseren onder de NHG-grens. Dit is nu belangrijker dan ooit, gezien de demografische groei en woning schaarste.

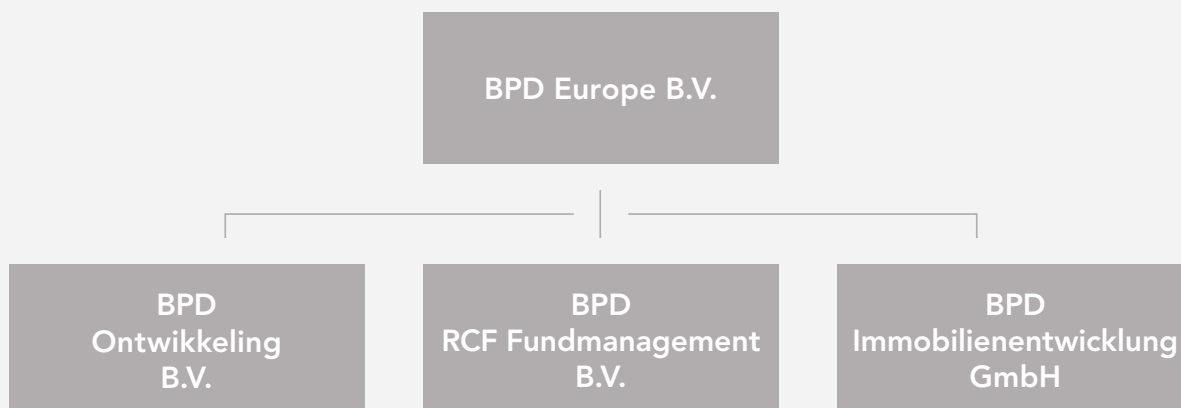


### Wij ontwikkelen duurzaam en verantwoord

BPD wil een belangrijke bijdrage leveren aan de transitie naar een duurzame samenleving. In 2023 hebben we onze internationale ESG-strategie vastgesteld: onze koers op milieu-, sociaal en bestuursgebied. Daarmee leveren we bijdragen aan de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Deze strategie bepaalt onze duurzame impact op gebiedsniveau, 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 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 bijvoorbeeld aan lagere woonlasten door energiebesparing. ■

## Organogram per 31 december 2025



### 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

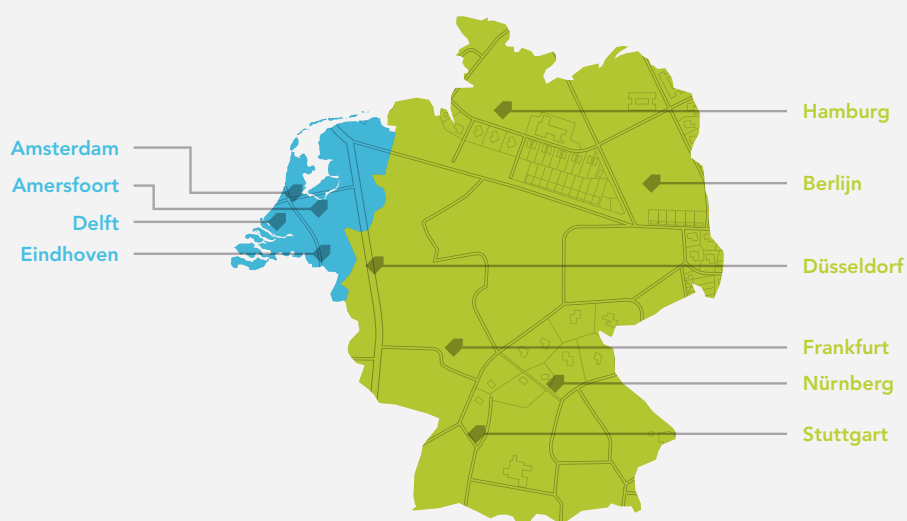
**BPD Immobilienentwicklung GmbH**

**1** Hoofdkantoor gevestigd in **Frankfurt**

**6** regiokantoren

**14** lokale kantoren

oprichtingsjaar **1993**



## Management

---

### Nederland

---

#### **BPD Ontwikkeling B.V.**

##### *Amsterdam*

W. (Helma) Born,

*algemeen directeur*

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

*financieel directeur*

P. (Patrick) van der Klooster,

*directeur kennis & innovatie*

J. (Jan) Werkman,

*directeur verkoop & marketing*

#### **BPD RCF Fundmanagement B.V.**

##### *Amsterdam*

T.H. (Tak) Lam,

*fund director*

N.J.T. (Niels) Bossink,

*directeur finance, risk & operations*

### Duitsland

---

#### **BPD Immobilienentwicklung GmbH**

##### *Frankfurt*

A. (Alexander) Heinzmann,

*managing director/ chairman - CEO*

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

*managing director (tot 1 maart 2025)*

R. (Raymond) van Almen,

*managing director (tot 1 januari 2026)*

*directeur financiën (per 1 januari 2026)*

S. (Simone) Büber-Monath,

*managing director - CFRO*

*(per 1 januari 2026)*

C. (Carl) Smeets,

*directeur ontwikkeling*

J. (Jochen) Saam,

*directeur realisatie*

T. (Tobias) Stüber,

*directeur verkoop*

## Kerngegevens

		2025	2024
<b>Resultatenrekening</b>			
Resultaat na belastingen	€ miljoen	-11	-103
Omzet	€ miljoen	1.147	1.141
Cost to Income Ratio (C/I)	%	77	107

<b>Balans</b>			
Eigen vermogen	€ miljoen	751	761
Balanstotaal	€ miljoen	3.351	3.352
Rendement eigen vermogen	%	-1	-12
Solvabiliteit	%	22	23

<b>Productie</b>			
Woningtransacties (inclusief projecten van derden)	aantal	6.256	6.007
– Nederland		5.720	5.699
– Duitsland		536	308

<b>Medewerkers</b>			
Fte's	aantal	688	674
– Nederland		473	434
– Duitsland		215	240

## Financieel beleid en resultaat

### Financieel beleid

BPD wil de klant goed bedienen. Mede vanuit dat perspectief is ons doel 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 twee daaropvolgende jaren.

### Financieel resultaat

Het resultaat over 2025 bedraagt € 11 miljoen negatief, tegen € 103 miljoen negatief over 2024. Het negatieve resultaat van 2025 is met name het gevolg van afwaarderingen op grond- en onderhandenwerkposities in Duitsland alsmede een beperkt aantal woningtransacties in Duitsland. Dit wordt met name veroorzaakt door de nagenoeg stilgevallen woningmarkt. In Nederland heeft het herstel van de woningmarkt geleid tot hogere marges en minder afwaarderingen.

### Risico's en onzekerheden

Evenals in 2024 hebben ook in 2025 verschillende factoren tot vertraging geleid bij het gunnen en in verkoop nemen van nieuwe projecten. Hieronder behoren diverse omgevingsfactoren en veranderde marktomstandigheden. We noemen de oorlog in Oekraïne, klimaatwetgeving, de uitspraak van de Raad van State over stikstof, netcongestie, de stijging van bouwkosten en vertraging van afgifte van bouwvergunningen door de gemeentelijke overheden, alsmede het gebrek aan ambtelijke capaciteit.

- In Nederland zijn in 2025 5.720 woningtransacties gerealiseerd, waarvan 2.263 in samenwerkingsverbanden (2024: 5.699 transacties);

### Domein aan de Dommel, Sint-Michielsgestel



- In Duitsland zijn in 2025 536 woningtransacties gerealiseerd (2024: 308).

### Kasstromen en financieringsbehoefte

In 2025 had BPD een positieve netto kasstroom uit operationele activiteiten van € 212 miljoen. Dit wordt voornamelijk verklaard door een verlaging van € 228 miljoen in het werkkapitaal (voornamelijk voorraden vastgoed).

De netto kasstroom uit operationele activiteiten is € 441 miljoen hoger dan vorig jaar (van € 229 miljoen negatief naar € 212 miljoen positief). Het positieve saldo wordt met name veroorzaakt door mutaties in het werkkapitaal als gevolg van lager aangehouden netto voorraden (€ 97 miljoen positief), lagere kortlopende vorderingen en debiteuren (€ 78 miljoen positief) en hogere kortlopende schulden en crediteuren (€ 44 miljoen positief).

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn € 37 miljoen lager dan vorig jaar (van € 71 miljoen negatief naar € 108 miljoen negatief). Dit wordt met name veroorzaakt door een lagere uitgaande kasstroom van € 97 miljoen als gevolg van de aankoop van Bemog in 2024. Daarnaast zijn hogere uitgaande kasstromen uit investeringen en desinvesteringen in vastgoedbeleggingen van € 61 miljoen (van € 9 miljoen positief naar € 52 miljoen negatief) en uit investeringen en desinvesteringen in financiële activa tegen reële waarde en verstrekte leningen van € 65 miljoen (van € 3 positief naar € 62 miljoen negatief).

De netto kasstroom uit financieringsactiviteiten is met € 362 miljoen gedaald (van € 264 miljoen naar € 98 miljoen negatief).

Dit wordt veroorzaakt door lagere ontvangsten vanuit leningen van € 336 miljoen (van € 1.388 miljoen naar € 1.052 miljoen) en hogere terugbetalingen van leningen van € 26 miljoen (van € 1.124 miljoen naar 1.149 miljoen).

Voor de benodigde financiering kan BPD de kredietfaciliteit benutten die Rabobank ter beschikking heeft gesteld. Deze kredietfaciliteit bedraagt per 31 december 2025 € 2,25 miljard. Hiervan is per 31 december 2025 € 1,87 miljard opgenomen.

De solvabiliteit is vanwege het negatieve resultaat gedaald van 23% in 2024 naar 22% in 2025. ■

## Aandeelhouder

### Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders

BPD Europe is een 100% dochteronderneming van Rabobank. De Groepsdirectie van Rabobank heeft het toezicht op BPD Europe gemandateerd aan een gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (gedelegeerde AVA), per 1 januari 2025 bestaande uit de heer C. (Carlo) van Kemenade, de heer J.J. (Jan) Bos, en de heer J.L. (Jasper) van Wel. De heer Van Kemenade is per 10 februari 2025 opgevolgd door de heer M. (Michiel) van der Zant, die de voorzittersrol van hem heeft overgenomen.

Deze gedelegeerde AVA krijgt advies van drie externe adviseurs met specifieke vastgoedexpertise: mevrouw C.M. (Cindy) Kremer, de heer H. (Hans) de Jonge en de heer R.C. (Rob) Haans. De heer Haans is per 5 november 2025 teruggetreden als externe adviseur. De externe adviseurs geven tijdens de vergaderingen advies aan de leden van de gedelegeerde AVA over de onderwerpen die aan de orde zijn. Die onderwerpen variëren van financiën, strategie, marktomstandigheden, incidenten tot overige te bespreken agendapunten.

De gedelegeerde AVA heeft in 2025 vier keer regulier vergaderd en er heeft één extra vergadering plaatsgevonden. Daarnaast heeft de gedelegeerde AVA een werkbezoek afgelegd.

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- en compliance rapportages van de betreffende periode aan de orde.

In de vergadering van april 2025 heeft de externe accountant, PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., een toelichting gegeven op de bevindingen naar aanleiding van de controle van de jaarrekening. Andere onderwerpen die in 2025 aan bod zijn gekomen waren de Medium Term Planning, de RAS-limieten en de begroting voor 2026.

Naast de Managing Board van BPD Europe heeft ook de Duitse directie tweemaal acte de présence gegeven voor een toelichting op de verslechterde marktomstandig-



Kazernekwartier Crailo, Bussum

heden in Duitsland en de maatregelen die in dat verband zijn genomen. Daarbij zijn toekomstscenario's van de situatie op de Duitse woningmarkt (en daarmee voor BPD Duitsland) verder uitgewerkt.

De interne auditrapportage en het interne audit jaarplan zijn besproken, evenals de kwartaalrapportages Financial en Non-Financial Risk, het halfjaarlijkse Litigation report, het (externe) audit plan 2025 en het jaarplan Compliance & Operational Risk.

Tijdens de extra vergadering in september 2025 is het voorstel Interne Miet Portfolio (IMP) voor de Duitse organisatie besproken. Tijdens de reguliere vergadering van november 2025 heeft de gedelegeerde AVA ingestemd met dit voorstel.



### Vastgoed Investeringscommissie (VIC)

Naast de gedelegeerde AVA is een Vastgoed Investeringscommissie (VIC) actief. Deze keurt investeringsvoorstellen van BPD goed conform het fiatteringskader. De commissie heeft dezelfde samenstelling als de gedelegeerde AvA. Projectvoorstellen buiten de bevoegdheid van de VIC worden ook aan de Groepsdirectie van Rabobank voorgelegd. De VIC krijgt advies van de eerdergenoemde externe adviseurs van de gedelegeerde AVA met specifieke vastgoed-expertise.

In 2025 heeft de commissie elf keer vergaderd over investeringsvoorstellen, revisievoorstellen en updates van lopende projecten die conform het fiatteringskader moeten worden voorgelegd aan de VIC. De commissie heeft goedkeuring gegeven voor investeringen in toekomstige projecten onder meer in Eindhoven, Nijmegen, Den Bosch, Den Haag en Rotterdam, evenals in Koblenz (Duitsland). In totaal zijn 21 investeringsvoorstellen uit de Nederlandse en Duitse organisatie behandeld en goedgekeurd door de VIC. ■

### Nieuw Kadekwartier, Arnhem



# Marktontwikkelingen 2025 en vooruitzichten 2026

## Nederland

### Hoog aantal transacties in 2025, aanhoudende krapte

De woningmarkt liet in 2025 opnieuw sterke prijsstijgingen zien. Bestaande koopwoningen werden gemiddeld 8,6%<sup>1</sup> duurder. Wel zwakte de prijsgroei in de loop van het jaar af. De woningkrapte was groot, al zorgde het uitpanden van huurwoningen door beleggers voor een groter aanbod aan betaalbare woningen. Het aantal transacties steeg naar bijna 239.000<sup>2</sup>, mede doordat particuliere investeerders massaal huurwoningen verkochten.

Nieuwbouwprijzen namen eveneens sterk toe, maar de productie bleef met 79.900<sup>3</sup> woningen opnieuw achter bij de Rijksdoelstelling. Het aantal verkochte nieuwbouw woningen was in 2025 vergelijkbaar met het langjarige gemiddelde. Het woningtekort bleef nagenoeg gelijk op 4,8% (396.000 woningen)<sup>4</sup>. Voor 2026 wordt gematigde economische groei verwacht, met een doorzettende maar minder sterke prijsstijging van koopwoningen.

### Forse prijsstijging 2025: +8,6%

In 2025 stegen prijzen van bestaande koopwoningen verder nadat ze in 2024 al met 8,7% waren gestegen. De prijsstijging in 2025 was met gemiddeld 8,6% nagenoeg gelijk aan de prijsstijging in 2024. Tot en met april 2025 stegen de prijzen ten opzichte van dezelfde maand in 2024 maar liefst met net iets meer dan 10%. Vanaf februari 2025 was echter wel sprake van een afvlakkende prijsstijging; jaar-op-jaar nam de prijsgroei elke maand licht af tot 5,8% afgelopen december.

Eind vorig jaar bedroeg de gemiddelde transactieprijs voor een bestaande koopwoning € 480.051. Voor veel huishoudens en zeker starters is dit onbetaalbaar. De prijs lag gemiddeld 13,9% hoger dan bij de prijspiek van juli 2022. In 7 van de 12 provincies was de prijsstijging groter dan gemiddeld in Nederland. Met 11,1% was in Drenthe de

prijsstijging het grootst; het kleinst was de stijging in Noord-Holland (6,1%)<sup>5</sup>. Eind vorig jaar werd zo'n 70% van de woningen verkocht boven de vraagprijs; gemiddeld werd bijna 5% overboden<sup>6</sup>. De noordelijke Randstad kent gemiddeld de hoogste koopsommen<sup>7</sup>.

De sterke prijsstijging van bestaande woningen is voornamelijk veroorzaakt door de gestegen lonen. Daardoor konden huishoudens meer lenen en bieden voor een woning. Aangezien er onverminderd sprake is van woningkrapte, hebben de betere financieringsmogelijkheden de prijzen verder opgestuwd<sup>8</sup>. Wel is in de loop van vorig jaar het consumentenvertrouwen in de woningmarkt licht gedaald. Het bevond zich eind 2025 net onder de evenwichtswaarde<sup>9</sup>. Deze lichte daling kan onder meer worden toegeschreven aan economische onzekerheden (handelspolitiek van de VS, geopolitieke spanningen). Dat prijzen zich in de loop van 2025 gematigd ontwikkelden, kwam doordat beleggers huurwoningen uitpandden. Deze woningen zijn vaak relatief kleiner en goedkoper.

Na drie jaren van dalende transactieaantallen steeg in 2024 het aantal transacties naar 206.458 (+13,2%) door toegenomen aanbod. In 2025 wisselden weer meer woningen van eigenaar: 238.695 (+15,6%). Alleen in 2017 lag het aantal transacties met 241.860 nog iets hoger. Vorig jaar was in de provincie Utrecht de stijging in het transactieaantal met ruim 19% het grootst; in Flevoland was de stijging met net geen 12% het kleinst. Er was sprake van een grote stijging van het aantal verkochte appartementen met 27,4%.

1 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/04/koopwoningen-in-december-bijna-6-procent-duurder-dan-jaar-eerder>

2 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/04/koopwoningen-in-december-bijna-6-procent-duurder-dan-jaar-eerder>

3 [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/05/derde-jaar-op-rij-met-minder-woningen-erbij](https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/05/derde-jaar-op-rij-met-minder-woningen-erbij)

4 <https://abfresearch.nl/publicaties/primos-prognose-2025/>

5 [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/04/koopwoningen-in-december-bijna-6-procent-duurder-dan-jaar-eerder](https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/04/koopwoningen-in-december-bijna-6-procent-duurder-dan-jaar-eerder)

6 [www.nvm.nl/media/21wj3eby/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2025.pdf](https://www.nvm.nl/media/21wj3eby/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2025.pdf)

7 [www.kadaster.nl/-/woningmarkt-3e-kwartaal-2025-lagere-prijs-door-investerdersverkoop?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fnieuws%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt](https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-3e-kwartaal-2025-lagere-prijs-door-investerdersverkoop?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fnieuws%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt)

8 [www.kadaster.nl/-/starters-kopen-steeds-meer-in-steden?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fnieuws%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt](https://www.kadaster.nl/-/starters-kopen-steeds-meer-in-steden?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fnieuws%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt)

9 [www.eigenhuis.nl/huis-kopen/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator](https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/woningmarkt/eigen-huis-marktindicator)



## De Bloesemgaard, Margraten

Een belangrijke oorzaak voor de toename van het aantal verkochte woningen is de reactie van beleggers op beleidswijzigingen. Met de Wet betaalbare huur is het woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend geworden voor middenhuurwoningen (met een huur tussen € 900 en € 1.185). Ook is vanaf medio 2024 regulering van de aanvangshuur tot en met 186 WWS-punten bij nieuwe verhuur van kracht geworden. Daarnaast hebben beleggers te maken met hogere belastingdruk. Zij hebben mede hierom hun bezit afgebouwd en vorig jaar vele tienduizenden huurwoningen op de markt gebracht<sup>10</sup>. Keerzijde van dit uitponden is dat het beschikbare aanbod huurwoningen daalt<sup>11</sup> en dat het tekort verder is opgelopen voor mensen die een middeldure huurwoning zoeken.

De slaagkans onder koopstarters nam vorig jaar toe. Het aandeel koopstarters steeg van 27% in 2020 naar 42% in 2025. Starters kochten vooral meer woningen van investeerders. In de vier grootste gemeenten was het aandeel koopstarters het grootst. Het steeg van 32% in 2020 naar 57% in 2025. In de 40 grootste gemeenten daarna (G40) steeg het aandeel van 29% naar 46%<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> [www.nvm.nl/nieuws/2026/nvm-gemiddelde-transactieprijs-boven-half-miljoen-bij-meer-aanbod-en-vlotte-verkopen/](http://www.nvm.nl/nieuws/2026/nvm-gemiddelde-transactieprijs-boven-half-miljoen-bij-meer-aanbod-en-vlotte-verkopen/)

<sup>11</sup> [www.nvm.nl/nieuws/2025/woningaanbod-keldert-op-droogkokende-huurmarkt/](http://www.nvm.nl/nieuws/2025/woningaanbod-keldert-op-droogkokende-huurmarkt/)

<sup>12</sup> [www.nvm.nl/nieuws/2026/nvm-gemiddelde-transactieprijs-boven-half-miljoen-bij-meer-aanbod-en-vlotte-verkopen/](http://www.nvm.nl/nieuws/2026/nvm-gemiddelde-transactieprijs-boven-half-miljoen-bij-meer-aanbod-en-vlotte-verkopen/)

Makelaarsvereniging NVM signaleerde eind 2025 een 'wat rustiger marktbeeld' door de verruiming van het woningaanbod: minder hectiek, minder overbiedingen en meer ruimte voor bezichtigingen en overweging. Tegelijkertijd signaleert de NVM dat de woningmarkt in veel gebieden structureel krap blijft en dat betaalbaarheid een knelpunt blijft<sup>13</sup>.

### *Prijontwikkeling nieuwbouw eveneens fors*

Ook de prijzen van nieuwbouwwoningen stegen sterk in 2025. De stijging startte al in het derde kwartaal van 2024. In de eerste drie kwartalen van vorig jaar lag de jaar-op-jaar stijging tussen 7,4% (in het derde kwartaal) en 9,4% (in het eerste kwartaal). De prijsontwikkeling van nieuwe woningen lag daarmee in die drie kwartalen net onder de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen. In het derde kwartaal bedroeg de gemiddelde verkoopprijs € 522.876<sup>14</sup>. De NVM heeft per januari 2026 al informatie beschikbaar over de prijsontwikkeling onder de aangesloten makelaars in heel 2025. De makelaarsvereniging geeft aan dat in het afgelopen jaar de (mediane) prijs per vierkante meter voor de nieuwbouw met 8,5% steeg, terwijl voor de bestaande bouw de stijging van de

<sup>13</sup> [www.nvm.nl/media/21wj3eby/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2025.pdf](http://www.nvm.nl/media/21wj3eby/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2025.pdf)

<sup>14</sup> [opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85822NED/table](https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/85822NED/table)

(mediane) prijs 4,3% per vierkante meter bedroeg<sup>15,16</sup>. Bekend is dat prijzen van bestaande woningen sneller reageren op veranderende marktomstandigheden dan nieuwbouwprijzen.

### *Nieuwbouwproductie bleef in 2025 opnieuw achter bij de Rijksdoelstelling*

In 2025 zijn 79.900 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (2024: 82.000). Daarvan zijn 69.200 woningen toegevoegd door middel van nieuwbouw en 10.700 woningen door andere vormen van woningbouw. Bijvoorbeeld doordat andere gebouwen zijn omgebouwd tot woningen, bestaande woningen zijn gesplitst of samengevoegd en door andere verbouwingen.

Het jaar 2025 was het derde jaar op rij dat er minder woningen dan de overheidsdoelstelling aan de voorraad werden toegevoegd. In 2022, 2023 en 2024 ging het nog om respectievelijk 90.300, 88.000 en 82.400 woningen<sup>17</sup>. Het streven van het Rijk om 100.000 woningen per jaar aan de woningvoorraad toe te voegen is dus vorig jaar opnieuw niet gehaald. De realisatie loopt cumulatief inmiddels ruim 70.000 woningen achter op de planning<sup>18</sup>. Gelet op de afgenomen vergunde nieuwbouw in 2022 en 2023 was deze productiedaling al voorzien. De woningvoorraad groeide in 2025 met 70.000 woningen tot bijna 8,3 miljoen woningen (+0,9%). In de provincies Noord-Holland (14.000), Zuid-Holland (12.900) en Noord-Brabant (11.300) zijn de meeste nieuwe woningen gebouwd.

Het aantal verkochte nieuwe koopwoningen is in 2025 licht gestegen ten opzichte van 2024 (+3%). In 2025 zijn namelijk 33.038 nieuwe koopwoningen verkocht, tegen 31.958 in 2024. De verkoop van eengezinswoningen daalde met 9%; de verkoop van appartementen steeg met 24%. Appartementen maakten in 2025 44% uit van de verkopen, dat is het hoogste aandeel sinds de verkoopcijfers worden bijgehouden<sup>19</sup>. Opvallend is dat de groei alleen plaatsvond in het eerste kwartaal (+34% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024). In de daaropvolgende drie kwartalen daalde het aantal transacties met respectievelijk -1%, -2% en -7%. Het aantal transacties vorig jaar is verge-

lijkaar met het tien-jaarsgemiddelde (32.985 transacties). Hiermee is 2025 een gemiddeld jaar.

Vorig jaar zijn voor 86.000 nieuwe woningen vergunningen afgegeven. In 2024 waren dat nog vergunningen voor 93.900 woningen (-9,2%). Hoewel in 2024 en 2025 meer vergunningen zijn afgegeven dan gemiddeld in de periode 2019 tot en met 2023, leidt dat niet direct op korte termijn tot meer nieuwbouw. Het CBS merkt hierover op dat het nu bijna twee jaar duurt om een doorsnee woning op te leveren nadat de vergunning is afgegeven. In 2015 was dit nog bijna anderhalf jaar. Vooral in stedelijke gebieden kost woningbouw meer tijd<sup>20</sup>. Bovendien worden sommige vergunningen later weer ingetrokken. Sinds 2019 schommelt dit aandeel tussen de 3% en 5%<sup>21</sup>. Met uitzondering van Overijssel en Zeeland zijn in alle provincies meer vergunningen afgegeven dan er uiteindelijk nieuwbouw woningen gereedgekomen zijn.

In 2025 bedroeg het woningtekort ten opzichte van de voorraad 4,8%. Dat komt overeen met 396.000 woningen. Het tekort is nagenoeg gelijk aan het woningtekort in 2024 (4,9%). Het wordt gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt. Hoe hoger het tekort, hoe groter de spanning. Wanneer het tekort rond 2% ligt, is sprake van een acceptabele spanning op de woningmarkt.

Naar verwachting bedraagt het tekort in 2040 2,2%. De woningtekorten zijn vooral groot in de stedelijke gebieden. In de COROP-regio's Delft en Westland (-7,5%), Groot-Amsterdam (-7,1%), de agglomeratie 's-Gravenhage (-6,5%), Flevoland (-6,4%) en Zuidwest-Gelderland (-6,3%) zijn de tekorten het grootst.

In 2025 zijn de bouwkosten van nieuwe woningen met 3,6% gestegen. Dit is vooral veroorzaakt door gestegen kosten voor arbeid (+7,1%). De materiaalkosten daarentegen stegen met slechts 1,0%. Waar in 2022 en 2023 sprake was van een sterke stijging van de materiaalkosten, onder andere als gevolg van sterk gestegen energieprijzen (respectievelijk +11,2% en +6,4%) is vanaf 2023 juist sprake van een forse stijging van de arbeidskosten. In de afgelopen drie jaar namen de arbeidskosten namelijk toe met +5,7% tot +7,1%<sup>22</sup>.

15 [www.nvm.nl/media/30pc20xu/bijlage-3-marktoverzicht-nieuwbouw-nederland-4e-kwartaal-2025.pdf](http://www.nvm.nl/media/30pc20xu/bijlage-3-marktoverzicht-nieuwbouw-nederland-4e-kwartaal-2025.pdf) en [www.nvm.nl/media/zeefiqww/bijlage-2-marktoverzicht-bestaande-bouw-nederland-4e-kwartaal-2025.pdf](http://www.nvm.nl/media/zeefiqww/bijlage-2-marktoverzicht-bestaande-bouw-nederland-4e-kwartaal-2025.pdf)

16 Door vierkante meter prijzen te vergelijken wordt gecorrigeerd voor verschillen in woningtype en -grootte. Een nieuwbouwwoning is gemiddeld genomen kleiner dan een verkochte woning in de bestaande voorraad.

17 [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/05/derde-jaar-op-rij-met-minder-woningen-erbij](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/05/derde-jaar-op-rij-met-minder-woningen-erbij)

18 [research.capitalvalue.nl/onderwerp/nieuwbouw/](http://research.capitalvalue.nl/onderwerp/nieuwbouw/)

19 [woningbouwers.nl/marktcijfers/](http://woningbouwers.nl/marktcijfers/)

20 [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/50/bouw-nieuwbouwwoningen-duurt-steeds-langer](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/50/bouw-nieuwbouwwoningen-duurt-steeds-langer)

21 [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/05/derde-jaar-op-rij-met-minder-woningen-erbij](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/05/derde-jaar-op-rij-met-minder-woningen-erbij)

22 Bureau Documentatie Bouwwezen.

### *Investeerders verkopen meer dan dat ze inkopen*

Het aantal woningen in bezit van investeerders daalt. Zo verkochten zij in het derde kwartaal van 2025 15.800 woningen (+37%), maar kochten zij ook meer woningen, 6.000 om precies te zijn, (+40% t.o.v. het derde kwartaal van 2024). Per saldo zijn er in 2025 dus meer verkopen dan aankopen geweest. Sinds 2023 groeit het verschil tussen aankopen en verkopen door investeerders: vergeleken met 2023 heeft de groep particuliere investeerders nu ongeveer 34.500 woningen minder; dat is ongeveer één tiende van hun bezit van twee jaar geleden. Vooral in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag nam het woningbezit van particuliere investeerders af. Zij bezitten daar nu nog 78.400 woningen, dat is 12.500 woningen minder dan in 2023. Bedrijfsmatige en particuliere investeerders samen bezitten nu 9,1% van alle woningen (758.300 woningen); in 2024 en 2023 was dit aandeel nog respectievelijk 9,4% en 9,3%<sup>23</sup>. In het derde kwartaal van 2025 betaalden eigenaar-bewoners gemiddeld € 384.000 voor een woning die zij kochten van een investeerder. Vooral koopstarters kochten woningen van investeerders. Ze kochten ongeveer twee derde van alle woningen die investeerders verkochten aan eigenaar-bewoners. Koopstarters betaalden gemiddeld € 349.000 voor zo'n woning.

Het aantal woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders steeg. Vergeleken met 2023 hebben zij nu ongeveer 26.300 woningen meer. Vooral grote bedrijfsmatige investeerders kregen er veel woningen bij (+22.000) vooral door nieuwbouw<sup>24</sup>. Vorig jaar is € 5,3 miljard geïnvesteerd in nieuwbouw huurwoningen. Nederlandse institutionele beleggers investeerden € 3,6 miljard euro, woningcorporaties € 1,3 miljard en het restant werd door de categorie *overige marktpartijen* geïnvesteerd. Deze investering is goed voor ca. 17.800 nieuwe huurwoningen in de komende jaren<sup>25</sup>. Van alle nieuwe huurwoningen die Nederlandse institutionele beleggers in 2025 kochten, was 60% een middenhuurwoning. Daarmee worden de komende jaren 5.500 nieuwe middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad<sup>26</sup>.

Slechts 1% van de nieuwbouwinvesteringen in huurwoningen werd gedaan door een internationale belegger. Voor internationale beleggers is het investeringsklimaat in

Nederland sinds 2023 onaantrekkelijk door de gestegen kapitaalmarktrente, de wettelijke matiging van huren en huurstijgingen, de vermindering van de aftrekbaarheid van rentelasten, de verhoogde overdrachtsbelasting en de hoogte van de vennootschapsbelasting.

### *Groei tot 2040 met 1,1 miljoen inwoners*

In 2025 is de bevolking van Nederland met 87.000 personen gegroeid. In het jaar daarvoor groeide de bevolking nog met 103.000 personen. Er werden bijna 166.000 kinderen geboren en 306.500 mensen emigreerden naar Nederland.

Voor de periode 2025 tot en met 2039 wordt gerekend op een toename met 822.000 huishoudens (1,1 miljoen inwoners). In 2040 telt Nederland dan naar verwachting bijna 9,3 miljoen huishoudens en 19,2 miljoen inwoners (+6,3%). Vooral het aantal 75-plushuishoudens neemt sterk toe (+50% tussen 2025 en 2040). Daarmee samenhangend groeit ook het aantal eenpersoonshuishoudens fors (+17%). De sterke huishoudensgroei leidt tot een grote uitbreidingsbehoefte<sup>27</sup>.

### *Coalitieakkoord Kabinet-Jetten*

Eind januari is het coalitieakkoord *Aan de slag, Bouwen aan een beter Nederland* van D66, VVD en CDA gepresenteerd<sup>28</sup>. Het akkoord geeft aan dat bezwaarprocedures worden geschrapt, wetten en regels worden vereenvoudigd, normen worden gestandaardiseerd en gemeentelijke bovenwettelijke bouweisen worden geschrapt. Verder worden wet- en regelgeving en het fiscale klimaat op de huurmarkt zodanig vormgegeven dat het investeringsklimaat verbeterd en het aanbod van huurwoningen weer kan toenemen.

Het coalitieakkoord maakt *ruim baan voor nieuwe huizen*. Er worden minstens 30 grootschalige nieuwbouwlocaties ontwikkeld, variërend van nieuwe woonwijken en/of nieuwe steden. Het Rijk neemt een sterkere regierol in de ruimtelijke ordening en woningbouw. In wetgeving wordt vastgelegd waar, hoeveel en binnen welke termijnen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Verder moet de beschikbaarheid van betaalbare woningen (huur en koop) fors omhoog.

23 [www.kadaster.nl/-/investeerders-3e-kwartaal-2025-woningbezit-investeerders-neemt-verder-af?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fnieuws%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt](http://www.kadaster.nl/-/investeerders-3e-kwartaal-2025-woningbezit-investeerders-neemt-verder-af?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fnieuws%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt)

24 [www.kadaster.nl/-/investeerders-3e-kwartaal-2025-woningbezit-investeerders-neemt-verder-af?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fnieuws%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt](http://www.kadaster.nl/-/investeerders-3e-kwartaal-2025-woningbezit-investeerders-neemt-verder-af?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fnieuws%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt)

25 [research.capitalvalue.nl/onderwerp/nieuwbouw/](http://research.capitalvalue.nl/onderwerp/nieuwbouw/)

26 [research.capitalvalue.nl/onderwerp/woningbeleggingsmarkt/](http://research.capitalvalue.nl/onderwerp/woningbeleggingsmarkt/)

27 ABF Research (2025). Woningmarktverkenning 2025-2040. Scenario's met woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt 2025. Te downloaden op: [abfresearch.nl/publicaties/abf-woningmarktverkenning-2025-2040/](http://abfresearch.nl/publicaties/abf-woningmarktverkenning-2025-2040/)

28 [www.kabinetformatie2025.nl/documenten/2026/01/30/aan-de-slag--coalitieakkoord-2026-2030](http://www.kabinetformatie2025.nl/documenten/2026/01/30/aan-de-slag--coalitieakkoord-2026-2030)



### LIV & ILMA, Köln

Overheidsmiddelen zullen, zowel voor de realisatie van betaalbare huurwoningen als voor de realisatie van betaalbare koopwoningen, worden ingezet. Het gaat jaarlijks om € 1 miljard. Bij nieuwe woondeals wordt gestreefd naar tweederde betaalbaarheid (30% sociale huur en 25% betaalbare koop). Voor het beheer en onderhoud en de aanleg van infrastructuur voor de benodigde ontsluiting van nieuwe woningbouwlocaties komt in het Mobiliteitsfonds € 1,1 miljard per jaar beschikbaar voor de periode 2031 tot en met 2035.

#### Doorkijk naar 2026

De impact van de wereldwijde geopolitieke spanningen op de woningmarkt zijn ongewis, maar leiden potentieel tot meer onzekerheid bij woningzoekenden. Het macro-economische vooruitzicht voor 2026 en 2027 is matig. Er wordt lichte economische groei verwacht van respectievelijk 1,2% en 1,1%. De inflatie daalt naar verwachting naar 2,4% en 2,3%. Daarmee ligt het net boven het nagestreefde percentage van 2% (2025: 3,0%).

De werkloosheid neemt licht toe van 4% eind vorig jaar naar 4,2% in 2026 en 4,4% in 2027. Hoewel dat een toename is, blijft de werkloosheid vanuit historisch perspectief laag. De loongroei neemt af. De loonstijging zal in 2026 en 2027 met 3,8% en 2,9% lager zijn dan in 2024 (6,5%) en 2025 (5,2%), jaren waarin salarissen sterk stegen. Huishoudens zien de loonstijging wel terug in de groei van het reële inkomen, doordat de lonen gemiddeld genomen meer stijgen dan de inflatie. Voor 2026 wordt een licht stijgende kapitaalmarktrente verwacht<sup>29</sup>. Belangrijk om op te

merken is dat we voorzichtig moeten omgaan met deze ramingen. Hoewel de economische impact in 2025 beperkt was, zullen (onvoorziene) geopolitieke spanningen in meer of mindere mate deze verwachtingen beïnvloeden. Door haar open karakter is de Nederlandse economie kwetsbaar voor dit soort gebeurtenissen.

Rabo Research verwacht dat de prijzen van bestaande koopwoningen dit jaar maar beperkt stijgen. De uitpondgolf en meer woningbouw zorgen voor verlichting. Dit jaar zijn koopwoningen naar verwachting 3,1% duurder dan in 2025. Dat is een stuk minder dan de 8,6% prijsstijging van vorig jaar. In 2027 trekt de prijsgroei aan naar 4,1%. De markt verkraapt dan weer door een terugval van zowel de uitpondgolf als de woningbouw. DNB voorziet een iets minder grote stijging van de huizenprijzen. De centrale bank gaat ervan uit dat woningprijzen in beide jaren met ongeveer 4% toenemen. Doordat de hypotheekrente licht stijgt en de lonen minder snel toenemen dan in de afgelopen jaren zal de betaalbaarheid van koopwoningen naar verwachting licht afnemen<sup>30</sup>.

De woningvraag is en blijft de komende jaren groot. De roep om betaalbare woningen blijft onverminderd klinken. Het Rijksbeleid blijft hier dan ook op gericht. Het aantal verleende vergunningen is in 2024 sterk toegenomen (+29% vergeleken met 2023). Dat zien we terug in meer opgeleverde woningen in 2026. Ondanks deze positieve ontwikkelingen zal in 2026 nog steeds sprake zijn van een gespannen woningmarkt.

<sup>29</sup> [www.dnb.nl/publicaties/publicaties-dnb/eov/najaarsraming-2025/](https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-dnb/eov/najaarsraming-2025/)

<sup>30</sup> [www.rabobank.nl/kennis/d011508452-kwartaalbericht-woningmarkt-geen-afkoeling-ondanks-meer-aanbod](https://www.rabobank.nl/kennis/d011508452-kwartaalbericht-woningmarkt-geen-afkoeling-ondanks-meer-aanbod) & <https://www.rabobank.nl/kennis/d011517250-kwartaalbericht-woningmarkt-huizenprijzen-stijgen-dit-jaar-beperkt>

### Langzaam herstel, maar veel onzekerheden

De Duitse economie herstelt zich langzaam. Na twee jaren van negatieve groei bedroeg de bbp-groei in 2025 +0,2%<sup>31</sup>. De prognose van dit instituut voor 2026 bedroeg in het najaar nog 1,3%. De Bondsregering heeft dit cijfer in het jaarlijkse economische rapport inmiddels bijgesteld naar 1,0%. De geopolitieke en wereldeconomische situatie stelt de exportgerichte Duitse economie voor grote uitdagingen. Daar komt de noodzakelijke technologische transitie nog bij. Deze transitie vergt een omvangrijke hervormingsagenda. Sinds 6 mei 2025 is de nieuwe regering (CDU/CSU met SPD) onder bondskanselier Merz in functie met ambitieuze hervormingsplannen. Tegelijkertijd zien zij dat hun plannen worden geconfronteerd met uiteenlopende opvattingen van de coalitiepartners, de Duitse federale staatsstructuur en uitdagingen op geopolitiek vlak.

Ook in 2025 zijn de inkomens in Duitsland opnieuw sterker gestegen dan de inflatie: 4,0% tegenover 2,2%<sup>32</sup>. In beginsel gaat de koopkracht er daarmee op vooruit, maar dit effect wordt getemperd door gedempte toekomstverwachtingen. De werkloosheid is in 2025 licht opgelopen tot 6,3%. Dat vormt psychologisch een bron van economische onzekerheid. De consumentenklimateindex van de Gesellschaft für Konsumforschung (thans: NIM) stagneert daardoor sinds medio 2023 op niveaus tussen -20 en -25 (december 2025: -23,4). Deze index is bovendien een goede voorspeller van grotere investeringsbeslissingen, zoals de aankoop van een woning. In algemene zin liggen de spaarquote en de voorkeur voor huren in Duitsland hoger dan in andere geïndustrialiseerde landen. Juist de particuliere huurwoningmarkt biedt de middenklasse een aantrekkelijk alternatief. In crisistijd krijgt dit vaak de voorkeur boven kopen. De keerzijde daarvan is dat de druk op het aanbod voor lagere inkomensgroepen toeneemt, terwijl zij juist daadwerkelijk afhankelijk zijn van huurwoningen.

### Huren stijgen sterker dan koopprijzen

Op de woningmarkt zijn trends op lange en korte termijn te zien. Op de lange termijn vergroot de combinatie van immigratie en vergrijzing, met bovendien steeds kleinere huishoudens, de vraag naar woningen. Na de rentever-

hogingen in 2022 is er echter nog geen nieuw marktevenwicht tot stand gekomen. De aanpassing gaat slechts geleidelijk. Van het derde kwartaal 2024 tot en met het derde kwartaal 2025 zijn de nieuwbouwhuren bij nieuwe huurcontracten<sup>33</sup> met 5,1% sterker gestegen dan de koopprijzen van nieuwbouw (+3,4%). Deze groeipercentages liggen op hun beurt hoger dan die van de bouwkosten. Die namen in november 2025 ten opzichte van november 2024 met 3,2% toe.

Op langere termijn zullen stijgende huren de ontwikkeling van de koopprijzen ondersteunen, namelijk via beleggingsbeslissingen van kapitaalverstrekkers en de keuze van eigen gebruikers om te kopen in plaats van te huren. Tegelijkertijd wordt nieuwbouw economisch beter haalbaar doordat de groei in opbrengsten hoger is dan de groei in kosten. Ook de volumes van nieuw verstrekte woningkredieten nemen sinds het dieptepunt in februari 2023 (€ 9,3 miljard) langzaam en gestaag toe. Ze bedroegen in oktober 2025 € 16,4 miljard<sup>34</sup>.

Het jaar 2025 heeft echter laten zien dat dit nieuwe markt-evenwicht aanzienlijk langzamer tot stand komt dan gehoopt. Ten eerste zijn de woningkredietrentes in 2025 opnieuw licht gestegen: van 3,4% voor woningkredieten met een rentevastperiode van meer dan tien jaar in januari 2025, naar 3,7% in november 2025. Deze ontwikkeling loopt tegengesteld aan de beleidsrentes van de ECB en weerspiegelt de onzekerheden op lange termijn. Ten tweede blijven bouwkostenstijgingen aanwezig, aangedreven door (onder meer) de hoge vraag vanuit de overheid (infrastructuur, defensie en spoor), loonstijgingen en noodzakelijke investeringen in renovatie en verduurzaming van de Duitse gebouwde omgeving, ingegeven door het klimaatbeleid.

Daarnaast worden huurprijsstijgingen afgeremd door regulering. In dure steden zoals München en Berlijn nemen de groeipercentages van nieuwbouwhuren inmiddels weer af, omdat de betaalbaarheid van woonruimte daar een groot knelpunt vormt. Tot slot zou de grondmarkt theoretisch prijsdalingen moeten laten zien: bij stagnerende verkoopprijzen, hogere rentes en gestegen bouwkosten resteert residueel minder ruimte voor grondverwerving.

31 bron: Statistisches Bundesamt

32 bron: Statistisches Bundesamt

33 bron: empirica-Immobilienpreisindex

34 bron: Deutsche Bundesbank; gebaseerd op nieuwe en opnieuw onderhandelde kredieten



### Zweiblick, Nürnberg

Zowel de praktijkervaring van BPD als de statistiek van kooprijzen voor bouwgrond van het Statistisches Bundesamt laten echter een ander beeld zien. Een brede daling van grondprijzen heeft tot op heden niet plaatsgevonden. Dit hangt vermoedelijk samen met het feit dat eigenaren van de in Duitsland belangrijke braakliggende terreinen (*brownfields*) een waardeverlies ten opzichte van eerdere residuele waarden op dit moment nog niet willen realiseren.

De trage beweging naar een nieuw evenwicht betekent ook dat de (in Duitsland belangrijke) institutionele beleggers nog niet de rendementen zien die zij voor investeringen noodzakelijk achten. Daardoor is het sentiment in de Duitse vastgoedsector nog volatiel. Waar de „stemmingsindex” van het Institut der Deutschen Wirtschaft begin 2024 nog sterk opliep, tot waarden boven de 10 punten, waren er in de afgelopen twee jaar herhaaldelijk terugvallen, omdat verwachtingen van marktpartijen niet zo snel werden waargemaakt. In het derde kwartaal van 2025 lag het *Immobilienklima* (de vastgoedklimaatindex) opnieuw op een teleurstellende -1,8 punten.

Als verklaring hiervoor worden onder meer trage hervormingen en onduidelijke randvoorwaarden genoemd. Subsidies van de *Kreditanstalt für Wiederaufbau* en de deelstaten zijn onbetrouwbaar, voor vereenvoudigd bouwen ontbreekt nog een juridisch robuuste basis en de gemeenten moeten de inmiddels door de Bundestag geïntroduceerde *Bauturbo* eerst zien te implementeren. De *Bauturbo* vormt het wettelijk kader dat gemeenten de mogelijkheid biedt om voor woningbouw af te zien van de

ruimtelijke ordening planning met rigide participatie termijnen en om alle relevante juridische kwesties rechtstreeks in de bouwvergunning te regelen. Het steunprogramma voor de energiestandaard EH55 kan een positieve bijdrage leveren. Dit programma, gestart op 16 december 2025, biedt projecten die zich lastig laten herontwerpen de mogelijkheid om alsnog naar de markt te worden gebracht. De rentevoet en het beperkte kredietbedrag hebben een beperkt effect gehad, waardoor de verwachting van de sector dat dit stimuleringsprogramma zeer snel zou worden uitgeput niet is uitgekomen.

Als aanvullende impuls voor de stijgende huren geldt de terugval in opleveringsvolumes van nieuwbouw woningen. Hoewel het aantal bouwvergunningen in 2025 weer licht is gestegen van 216.000 (2024) naar circa 235.000 (extrapolatie op basis van cijfers tot en met november)<sup>35</sup> volgt het aantal opleveringen met vertraging. Voor 2025 wordt een daling naar circa 235.000 geraamd<sup>36</sup>. Voor 2026 liggen de prognoses met 175.000 nog aanzienlijk lager<sup>37</sup>. Dit ligt ver onder het plan van de vorige Bondsregering van 400.000 per jaar, de behoefte van onderzoeker *bulwiengesa* in de *Wohnwetterkarte* (440.000) en de berekeningen van branchevereniging ZIA (700.000).

Al deze ontwikkelingen pakken op lokaal niveau deels zeer verschillend uit. In steden met traditioneel gunstige verhoudingen tussen kooprijzen en huren (Berlijn, Düsseldorf en Keulen) werkt de fiscale stimulans via de *Sonderabschreibung* goed. In Zuid-Duitsland is dat nauwelijks het geval, omdat daar de discrepantie tussen huur- en kooprijzen te groot is. In de A-steden komt bovendien de betaalbaarheidsgrens voor huren in zicht. Juist het omliggende gebied en de B-steden zijn daardoor momenteel de locaties waar stijgende huren de economische haalbaarheid van nieuwbouwprojecten weer zullen verbeteren.

Zowel in de verkoopresultaten van BPD als in een recente studie van het Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Duits instituut voor economisch onderzoek) is bovendien een trend naar kleinere woningen zichtbaar. Dit vraagt om heroverweging en herprogrammering van de grondposities en projecten. Niet alleen bij projectontwikkelaars, maar ook bij gemeenten en hun stedenbouwkundige plannen. ■

<sup>35</sup> bron: Statistisches Bundesamt

<sup>36</sup> bron: Institut der Deutschen Wirtschaft

<sup>37</sup> bron: Euroconstruct / ifo-Institut

# Interne ontwikkelingen

## Interne Ontwikkelingen BPD Europe

### Ondernemingsraad

Medio 2025 is er een nieuwe Ondernemingsraad (OR) geïnstalleerd. Eén lid uit de vorige OR is aangebleven, de overige vier leden zijn nieuw. Aangezien eind 2024 overeenstemming met de OR is bereikt over een tweejarige arbeidsvoorwaardenregeling (AVR 2025-2026) waren er in 2025 geen arbeidsvoorwaarden onderhandelingen. In 2025 zijn er twee adviesaanvragen ingediend bij de OR met betrekking tot aanpassingen in de organisatie.

#### 1 Herinrichting IT

De voorgestelde organisatiestructuur is niet slechts een organisatorische wijziging. Het is een strategische stap op weg naar een toekomstbestendige, datagedreven en geïntegreerde digitale organisatie. Door over te stappen op één centrale IT-afdeling legt BPD de basis voor een uniforme werkwijze, betere samenwerking en verhoogde slagkracht. De voorgestelde structuur biedt daarmee niet alleen een antwoord op de huidige knelpunten. Hij vormt ook een robuust fundament voor duurzame groei en digitale transformatie van BPD.

#### 2 Overname SmartBuilds

BPD heeft in 2025 het bedrijfsonderdeel SmartBuilds van Rabobank overgenomen. SmartBuilds is een kleine organisatie op het gebied van tijdelijke woonoplossingen. Met deze overname is het personeel van SmartBuilds overgegaan naar BPD, evenals de projectportefeuille.

### Bedrijfsfitness

Ook is in 2025 een regeling bedrijfsfitness afgesproken met de OR. BPD draagt een deel van de kosten van een fitnessabonnement. Hiermee stimuleert BPD de gezondheid van de medewerkers.

### Reputatieonderzoek

Vertrouwen is één van de meest waardevolle elementen in de markt waarin BPD actief is. Een sterke reputatie is dan ook een randvoorwaarde voor BPD om blijvend impact te kunnen maken. Daarom meten wij één keer in de twee jaar hoe we worden gezien door onze belangrijkste stakehol-

ders: gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelende bouwers en ontwikkelaars. In 2025 hebben we een kwantitatief reputatieonderzoek in Nederland uitgevoerd. Ruim 400 van onze relaties hebben hun feedback over BPD anoniem via een online vragenlijst met het onderzoeksbureau gedeeld.

Uit dit onderzoek blijkt dat BPD door haar relaties gezien wordt als een sterke partner: betrouwbaar, professioneel, prettig in de samenwerking, financieel solide en deskundig. Daarnaast valt op dat onze stakeholders open en transparant communiceren veel belangrijker vinden dan een aantal jaren geleden.

BPD Woningfonds vergroot niet alleen onze zichtbaarheid rond het thema betaalbaarheid, maar versterkt ook het vertrouwen in onze maatschappelijke betrokkenheid. Duurzaamheid wordt steeds meer als centrale strategische waarde erkend en herkend. Onze visie op duurzaamheid en onze duurzame oplossingen zien onze stakeholders steeds vaker terug in onze projecten.

Afgelopen jaar hebben we ook voor het eerst een kwalitatief reputatieonderzoek in Duitsland uitgevoerd. Doel van het onderzoek: het verkrijgen van een helder beeld van ons imago en het verzamelen van feedback van belangrijke stakeholders.

Voor de studie zijn kwalitatieve interviews afgenomen met besluitvormers uit de private en de publieke sector. In totaal deden 21 stakeholders mee, waaronder vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven, stedenbouwkundigen en burgemeesters.

Uit de resultaten blijkt dat BPD in Duitsland wordt gezien als een betrouwbare, solide en deskundige projectontwikkelaar. Vooral onze consistentie in samenwerking wordt als onderscheidend ervaren. Kernassociaties met BPD zijn competent, betrouwbaar en groot. In vergelijking met concurrenten scoort BPD bovengemiddeld op partnerschap, samenwerking, integriteit en financiële stabiliteit.



De Sax, Rotterdam

### Cultuuragenda

In 2025 kreeg de BPD cultuuragenda verder vorm. Deze agenda is geïnitieerd om de organisatiecultuur van BPD verder te versterken in een snel veranderende maatschappij. Uit eerdere interne analyses, zoals het integriteitsonderzoek en de jaarlijkse risicoanalyse, bleek dat cultuur en gedrag blijvend aandacht verdienen. Hoewel BPD het predicaat *World class Workplace 2024-2025* heeft behaald, is het behouden van deze status een uitdaging die vraagt om consistentie, voorbeeldgedrag en transparantie. De cultuuragenda richt zich op het behouden van een veilig, aanspreekbaar werkklimaat waarin leiderschap en samenwerking centraal staan en waarin iedereen het prettig vindt om te werken en zichzelf kan blijven uitdagen en ontwikkelen

Met behulp van een externe partij is er in de onderzoeksfase gestart met een uitgebreide analyse van onze organi-

satiecultuur door middel van interviews. Dit onderzoek gaf inzicht in sterke punten en verbeterthema's. Op basis van de onderzoeksresultaten is er in de ontwerpfase gewerkt aan de verdere uitwerking van de verbeterthema's, alsook aan de BPD kernwaarden. Deze kernwaarden zijn **inventief, open** en **verbindend**. Ze zijn eind 2025 vastgesteld en gecommuniceerd met de organisatie. Deze waarden vormen het kompas voor ons dagelijks handelen en voor de manier waarop we willen samenwerken. Ze helpen ons vasthouden aan wat BPD sterk maakt én ze geven richting aan de cultuur die we nodig hebben voor de toekomst.

In de huidige ontploofase is er een start gemaakt met het verder borgen van deze kernwaarden binnen onze organisatie. Structuren en gedrag zullen meer in lijn worden gebracht met deze kernwaarden via aanpassingen en/of interventies. Deze fase zal nog enige tijd duren. We kunnen de gewenste veranderingen zo nog beter bestendigen.

 <b>Inventief</b> Slim doen	 <b>Open</b> Ruimte geven en nemen	 <b>Verbindend</b> Samen waarmaken
<b>We zijn inventief</b>	<b>We zijn open</b>	<b>We zijn verbindend</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We werken slim, doordacht en stimuleren ondernemerschap.</li> <li>• We zijn kritisch, scheppen ruimte voor eigen initiatief en zijn voortdurend op zoek naar verbetering.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We luisteren met aandacht en respect en durven te zeggen wat we denken, voelen en belangrijk vinden.</li> <li>• We staan open voor en zijn nieuwsgierig naar anderen en nieuwe perspectieven.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We luisteren naar elkaar en hebben oog voor ieders behoeftes.</li> <li>• We werken graag samen toe naar een gezamenlijk resultaat.</li> </ul>

## 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 is bedoeld om de verhouding tussen het aantal mannen en vrouwen in de (sub)top van grote bedrijven evenwichtiger te maken.

BPD valt onder de genoemde criteria voor grote bedrijven en valt dus onder deze wet. De wet schrijft passende en ambitieuze doelen voor, in de vorm van een streefcijfer voor een evenwichtiger verhouding tussen het aantal mannen en vrouwen in het bestuur en de raad van commissarissen. Duitsland heeft (nog) geen wettelijke regeling die de verhouding tussen mannen en vrouwen in het bestuur voorschrijft.

BPD streeft naar minimaal 33% vrouwen in de(sub)top. De situatie per eind 2025 is:

	Man	Vrouw	Percentage
Managing Board	1	2	66%
Directie Nederland	1	1	50%
RCF Fundmanagement	2	0	0%
Directie Duitsland	2	0	0%
Totaal	6	3	30%

Per 1 januari 2026 maakt mevr. S. Büber-Monath onderdeel uit van de Directie Duitsland, waardoor de verdeling man/vrouw in Duitsland 50%/50% is en het totale percentage vrouwen in de (sub)top 44% bedraagt.

## Park Rapijnen, Linschoten



In de Managing Board voldoet BPD ruim aan haar eigen streefcijfers van 33%. Desondanks blijft speciale aandacht voor vrouwen in de top noodzakelijk. Met name bij de werving van externen en benoemingen van interne kandidaten op leidinggevende functies zal de voorkeur uitgaan naar vrouwelijke kandidaten.

## IT Security & Risk

De cyberdreiging blijft toenemen. Op basis van het actuele dreigingsbeeld en nieuwe wet- en regelgeving (waaronder NIS-2, DORA en de AI-Act) scherpt BPD zijn securitymaatregelen structureel aan. Het securitybeleid, gebaseerd op de ISO27000-normen, hanteert onder andere de principes *defense in depth*, *zero trust*, *security by design*, continue monitoring en structurele *security awareness*.

Op het gebied van *security awareness* worden medewerkers regelmatig getest op hun alertheid bij het herkennen van phishingaanvallen. In 2026 breiden we dit programma uit met aandacht voor nieuwe vormen van *social engineering*, waaronder AI-ondersteunde stem- en beeldimitatie.

Daarnaast is digitale soevereiniteit als nieuw thema toegevoegd aan de securityagenda. Gezien de veranderende geopolitieke verhoudingen beoordeelt BPD in toenemende mate de strategische afhankelijkheid van grote technologieleveranciers en de risico's die hiermee samenhangen. ■

## Interne ontwikkelingen Nederland

### Strategieprogramma Nederland: Ambitie26

Eind 2022 hebben we het 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 willen voortzetten. Het gaat niet alleen om groei in aantallen gebiedsontwikkelingen en woningen. 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.

#### Ambitie26 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, intensieve samenwerking met woningcorporaties, meer acquisities 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 ESG-strategie (zie verderop in dit jaarverslag).
- **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 in te vullen. In 2025 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), Haarlemmermeer-West (Haarlemmermeer) en Rijnenburg (Utrecht). Bij de Gnephoek, Haarlemmermeer-West 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 'Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG'). We hebben interne kennisontwikkeling gestimuleerd door expertsessies te organiseren en door grote gebiedsontwikkelingen te analyseren op dezelfde onderwerpen (zie hiervoor het hoofdstuk Kennis en kunde).

In het kader van **leren, samenwerken en verbeteren** hebben we het afgelopen jaar veel aandacht besteed aan onze interne cultuur. Een internationaal cultuurprogramma is opgezet en geïmplementeerd. Dit heeft onder meer geresulteerd in nieuwe kernwaarden voor BPD en een aangepaste Gedragscode. Zie voor meer informatie hierover ook het onderdeel Cultuuragenda in dit hoofdstuk.

### Overname SmartBuilds

Sinds 1 juni 2025 maakt SmartBuilds, inclusief projectportfolio, funding en medewerkers, onderdeel uit van BPD. Na een geslaagde startupfase vindt de verdere opschaling van het projectportfolio van SmartBuilds nu bij BPD plaats.

SmartBuilds ontwikkelt middenhuurwoningen op gronden waar permanente woningbouw (nog) niet gepland of mogelijk is. Daarmee is het een aanvullende propositie voor betaalbare huurwoningen die BPD (ook) kan inzetten bij haar gebiedsontwikkelingen. Waar BPD Woningfonds zich richt op permanente middenhuur nieuwbouwwoningen, is SmartBuilds gericht op modulaire – en daarmee op termijn verplaatsbare – betaalbare huurwoningen. Het team van SmartBuilds werkt vanuit Amsterdam nauw samen met de regio's aan projecten door het hele land.

### Biobased initiatief

In september lanceerden Rabobank en BPD het biobased initiatief. Rabobank en BPD werken samen om meer



#### Nieuw Kadekwartier, Arnhem

nieuwbouwwoningen te bouwen met natuurlijke materialen en drinkwaterbesparende systemen. Rabobank stelt hiervoor de komende vier jaar in totaal ruim € 100 miljoen beschikbaar. Met dit initiatief willen Rabobank en BPD het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en drinkwaterbesparende technieken in de gebouwde omgeving stimuleren en zo bijdragen aan het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot en lager drinkwaterverbruik.

Door de komende jaren de meerkosten van deze duurzame toepassingen in duizenden nieuwbouwwoningen van BPD te vergoeden, wordt de vraag naar deze materialen en technieken verder aangewakkerd en krijgt de keten de kans zich verder te ontwikkelen. Dit moet zorgen voor een vliegwieleffect dat biobased en drinkwaterbesparend bouwen aantrekkelijker maakt voor veel meer bouwprojecten in Nederland.

#### Samenwerking Zenzo

BPD is in het voorjaar van 2025 een samenwerking aan gegaan met Zenzo Maatschappelijk Vastgoed voor de gezamenlijke ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed (waaronder projecten met senioren- en zorgwoningen) in de gebiedsontwikkelingen van BPD.

Het doel van de samenwerking is een krachtenbundeling van de specifieke expertise in maatschappelijk vastgoed van Zenzo en de bredere allround expertise van gebieds-

ontwikkelaar BPD. De samenwerking stelt beide partijen in staat om vanuit hun gecombineerde expertise en bredere perspectief effectiever te acquireren en meer uitgebreide en multifunctionele projecten te realiseren.

De samenwerking is afgesproken voor een periode van twee jaar. In die periode brengen beide partijen twee ontwikkelingsprojecten in om kennis te maken met elkaars organisatie, werkmethode en daarmee de toegevoegde waarde van een verdere samenwerking inzichtelijk te maken. Na een jaar (in het voorjaar van 2026) is er een eerste evaluatie.

#### Booking.com city campus wint de MIPIM Award 'Best workplace experience'

De Booking.com city campus in Amsterdam heeft de prestigieuze global MIPIM Award in de categorie 'Best workplace experience' gewonnen. De onderscheiding vormt de kroon op een jarenlange samenwerking tussen Booking.com, UNStudio, HofmanDujardin en BPD. Deze samenwerking heeft geleid tot een kantoorgebouw in het centrum van Amsterdam dat zijn weerga niet kent en waar dagelijks vele duizenden medewerkers van Booking.com hun inspirerende werkplek vinden.

#### MO\*town Track 8 is woongebouw van het jaar 2025

Het appartementengebouw MO\*town Track 8 in Amsterdam Sloterdijk is door Architectenweb uitgeroepen

tot Woongebouw van het Jaar 2025. Het gebouw met 94 woningen is ontworpen door architectenbureau De Zwarte Hond in opdracht van BPD en gerealiseerd door De Nijs bouw en ontwikkeling.

De inzendingen werden beoordeeld op maatschappelijke relevantie, vakmanschap, innovatie en duurzaamheid.

Het ontwerp legt de nadruk op:

- Een levendige plint, afwisseling op ooghoogte en een markante hoek aan de straat
- Het ontstaan van een ontmoetingsplek voor bewoners
- Een getrapte bouwvorm, stalen loopbruggen en gemeenschappelijke galerijen en tuinen voor de stimulering van sociale interactie volgens het 'People attract People'-principe
- De bevordering van duurzaamheid met 'groene' gevels en tuinen, zonnecellen in glazen balustrades, regenwateropvang en een slimme parkeergarage voor fietsen en deelauto's.

De jury waardeert de ontwerpkeuzes: 'Hier kan een gemeenschap groeien waarin eenzaamheid minder snel de kop op hoeft te steken. De integratie van groen langs de balkons en galerijen vergroot het welbevinden daarbij verder. Juist in Sloterdijk staat dit stoere gebouw goed op zijn plek.'

### **Digitalisering**

Digitalisering levert voor BPD een belangrijke bijdrage aan het bereiken van onze strategische doelstellingen. Onder digitalisering verstaan we de creatie van meerwaarde voor BPD en haar stakeholders door middel van het op een juiste wijze inzetten van informatie- en communicatie-technologie. Digitalisering stelt ons in staat om te blijven aansluiten op de veranderende wensen en behoeftes van onze klanten en onze omgeving. Een efficiënte bedrijfsvoering zorgt daarbij voor solide financiële rendementen.

### **Klant**

Voor een uniforme en kwalitatief hoogwaardige klantbenadering is in het proces Verkoop & Marketing BPD Connect geïmplementeerd. Met BPD Connect worden projecten eenduidig en consistent opgevoerd. Daardoor ondersteunt het een verbeterde klantbenadering en zorgt het voor een hogere kwaliteit van dataverzameling. Dat draagt bij aan een meer samenhangende en professionele klantreis.

Daarnaast zijn diverse optimalisaties doorgevoerd in onze online verkoopomgeving. De digitale dienstverlening is daardoor verder verbeterd. Klanten ervaren hierdoor een

gebruiksvriendelijkere en beter geïntegreerde digitale service, zowel op de projectwebsites als in de 'mijn-omgeving'. Bij de verbeteringen gaat het onder andere om een vernieuwde planning- en projectpagina, nieuwe financiële pagina's in samenwerking met Rabobank, en aangescherpte e-mail journeys.

### **Bedrijfsondersteuning**

In ons (interne) procesmanagement-informatiesysteem (Promis) zijn in 2025 diverse optimalisaties doorgevoerd. Ze zorgen voor een verdere versterking van de beheersing van het gebiedsontwikkelproces. Daarnaast is nieuwe functionaliteit toegevoegd voor het (interne) waarderingproces van de Nederlandse grondenportefeuille. De vastgelegde ESG-data worden automatisch ontsloten naar het Corporate Dataplatform. Daardoor zijn gedurende het gehele jaar actuele ESG-rapportages beschikbaar.

De Bureauplanningsmodule is volledig vernieuwd, inclusief een uniforme inrichting voor het kunnen registreren en monitoren van projectmijlpalen, jaareinde-verwachtingen, de meerjarenplanning en de prioritering van gebiedsontwikkelingsprojecten. De verdere invoering hiervan staat gepland voor 2026. Deze ontwikkeling vormt een belangrijk fundament voor verdere procesautomatisering en voor een nauwere integratie met andere bedrijfssystemen in het IT-landschap van BPD.

Het Grond Exploitatie Management Systeem (GEMS) is het centrale systeem van BPD voor het opstellen en beheren van alle verwachte kosten en opbrengsten behorende bij gebiedsontwikkeling; van grondverwerving, locatieontwikkeling en opstalontwikkeling, uitgesmeerd over de tijd en teruggerekend naar een netto contante waarde per heden. Voor GEMS is in 2025 een optimalisatie- en vernieuwingstraject gestart. De implementatie van GEMS 4.0 staat gepland voor 2026.

### **Innovatie en AI**

In 2025 heeft BPD meerdere innovatie- en AI-initiatieven gerealiseerd. Bij de afdeling Verkoop & Marketing is AI ingezet om bouwnummerteksten voor projectwebsites te optimaliseren en te automatiseren. Dat leidt tot een efficiënter content proces.

Bij BPD Woningfonds is onderzocht op welke manier AI kan bijdragen aan het automatisch uitlezen, interpreteren en structureren van gemeentelijke regelgeving en contractuele voorwaarden in relatie tot huurwoningen. Dat biedt kansen voor een snellere en meer uniforme vastlegging van de juridische kaders.

Ook bij onze financiële processen is onderzoek gedaan naar de inzet van AI. De mogelijkheden worden onderzocht die AI kan bieden bij het automatisch verwerken van financiële documenten en het direct invoeren daarvan in de operationele systemen en bij het genereren van de jaarrekeningen op basis van de onderliggende administraties. AI detecteert daarbij relevante deadlines en verplichtingen en registreert deze automatisch in agenda's en takenlijsten.

Daarnaast is een pilot uitgevoerd met een AI-oplossing die meer- en minderwerkbestanden automatisch uitleest, structureert en omzet in overzichtelijke keuzelijsten voor de geïnteresseerde bezoekers en potentiële klanten op onze projectwebsites. Deze toepassing is gericht op het terugdringen van handmatige werkzaamheden en het verkorten van de doorlooptijd voor onze klanten.

### **Personeelsbezetting**

In Nederland is de organisatie dit jaar gegroeid met 50 medewerkers: van 419 (390 FTE) naar 469 (439 FTE) medewerkers. Dat is een stijging van 12%. Het personeelsverloop in Nederland bedroeg 7,2% (32 medewerkers). Per saldo zijn er 82 nieuwe medewerkers aangenomen of overgenomen.

### **MedewerkerstevredenheidsOnderzoek (MTO)**

In het najaar van 2024 is het tweejaarlijkse medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd. BPD scoort in Nederland op de belangrijkste thema's boven de landelijke *benchmark*.

De scores in Nederland waren zelfs van dien aard dat BPD in 2025 het predicaat *World-class Workplace 2024-2025* heeft ontvangen. Dit predicaat heeft onderzoeksbureau Effectory ons toegekend omdat maar liefst 78,8% van onze collega's het eens of zeer eens is met het feit dat BPD werk maakt van goed werkgeverschap. Organisaties die dit doen bieden medewerkers een werkomgeving waarin zij zich thuis en geaccepteerd voelen. Zo'n werkomgeving leidt ertoe dat collega's zich meer onderling en met de organisatie verbonden voelen. De benchmark in Nederland is 71,5%. Daar zitten we als BPD dus ruimschoots boven. Ook het ambassadeurschap, uitgedrukt in een eNPS score, telt mee voor de toekenning. BPD heeft in Nederland een eNPS-score van 33, aanzienlijk hoger dan de benchmark van 17. Dit betekent dat veel medewerkers BPD zouden aanbevelen als werkgever.

We zijn én blijven daarmee een aantrekkelijke werkgever. De belangrijkste pijlers daarvoor zijn een aantrekkelijke en

concurrerende arbeidsvoorwaardenregeling, een goede visie en strategie op en voor de woningmarkt, verantwoordelijkheden die laag in de organisatie liggen en een hoge mate van zelfstandigheid voor onze medewerkers.

### **Trainees**

Per 1 oktober 2025 zijn zeven trainees gestart in de vier regio's van BPD Ontwikkeling. BPD wil zo jong en hoogopgeleid talent aantrekken met een frisse blik en nieuwe energie. Andere doelen zijn het delen en borgen van kennis, het versterken van samenwerking en verbinding en het positioneren van BPD als aantrekkelijke werkgever.

De trainees doorlopen een tweejarig ontwikkeltraject. Daarin zijn ze zowel werkzaam op het hoofdkantoor in Amsterdam als in één van de regio's. Tijdens het traject krijgen ze intensieve begeleiding. Maandelijks zijn er ontwikkeldagen met een focus op leren, reflectie en verbinding.

### **Kennis en kunde**

In het strategieprogramma *Ambitie26* is leren en kennisdelen een belangrijk speerpunt. Om in een snel veranderende wereld tot de beste en meest concurrerende oplossingen te komen, is het belangrijk dat we ons als organisatie voortdurend blijven ontwikkelen en dat medewerkers continu kennis delen. Daarom organiseert BPD – zowel thematisch als functiegericht – diverse kennismanagementactiviteiten. In 2025 is de vernieuwde leeragenda voor alle medewerkers van BPD opgesteld.

### **Rode draad in het kennisprogramma:**

#### **kwaliteit van interactie**

Leren, ontwikkelen en kennisdelen sluiten bij BPD altijd aan op de actuele strategie. Niet alleen vakinhoudelijke kennisontwikkeling staat daarbij centraal, maar ook de ontwikkeling en aanscherping van competenties en vaardigheden. Bij BPD vindt leren vooral plaats in interactie met anderen, zoals in samenwerking en dialoog. Dat leverde verschillende vormen van gemeenschappelijk leren op, zoals vernieuwde projectevaluaties en visiekamers, waarin de nadruk ligt op het verkennen van andere perspectieven. Nieuwe werkvormen die co-creatie en inventiviteit stimuleren, zoals Design Thinking, hebben we ons eigen gemaakt. Ze zijn ingezet voor onze projecten en vraagstukken.

#### **Basis op orde**

BPD wil het kennisniveau in en van de organisatie voortdurend verhogen. Daarom is het BPD Basiscurriculum ontwikkeld. Deze trainingen – in samenwerking met onze



Kazernekwartier Crailo, Bussum

eigen experts – zijn zowel op de theorie als op de toepassing in de dagelijkse BPD-praktijk gericht. Veel collega's volgden in 2025 trainingen Fiscale Zaken, Juridische Aspecten in Gebiedsontwikkeling en Vastgoed rekenen.

In 2025 zijn de nieuwe trainingen 'Het BPD Proces' en 'Duurzaamheid' aan het basiscurriculum toegevoegd. Onze interne docenten frissen de basis kennis op en delen meteen ook nieuwe, actuele kennis. In 2025 zijn ook de voorbereidingen gestart voor de training over Gebiedseconomie die vanaf 2026 een plek zal krijgen in het Basiscurriculum.

Het principe van 'Basis op orde' vinden we ook terug in de onboarding van nieuwe medewerkers. Deels via een uitgebreid aanbod van e-learnings, maar vooral ook door nieuwe-medewerkersbijeenkomsten en het ontwikkelprogramma voor trainees dat in 2025 is opgezet.

### **Functiegericht en thematisch**

De reeksen 'Specials voor ontwikkelaars' en 'Boosters voor gebiedsontwikkelaars' zijn voortgezet. Maatwerk en verdieping staan centraal tijdens deze bijeenkomsten in kleine groepen. Tijdens een landelijke kennisdag met alle ontwikkelaars stond het thema 'toekomstbestendig ontwikkelen' centraal: de integratie van duurzame oplossingen met een gezonde financiële haalbaarheid. De

'Boosters voor gebiedsontwikkelaars' ging over gebiedsidentiteit en de kunst van het conditioneren.

Daarnaast zijn functiegerichte bijeenkomsten voor andere groepen georganiseerd. Zo vervolgden de stadsontwikkelaars hun werksessies over het complexe krachtenveld van gebiedsontwikkeling in stedelijk gebied. De ontwikkelingsmanagers bogen zich over het navigeren in het politiek, bestuurlijk en ambtelijk landschap, de stikstofproblematiek en ontwerpogaven in een binnenstedelijke context.

Aandacht was er ook voor de verkoopmanagers en marketeers. Zij werkten aan uniform en data gedreven samenwerken. Voor de gebiedseconomen zijn twee kennisseminars georganiseerd over duurzaamheid.

### **PPS en samenwerken**

Publiek Private Samenwerking (PPS) wordt belangrijker voor langjarige samenwerking met gemeenten. Daarom is het PPS Playbook opgesteld. Het is een praktisch document waarin ervaringen, tools en lessen uit een aantal Publiek Private Samenwerkingen van BPD zijn gedeeld. Het Playbook is tijdens verschillende kennisbijeenkomsten gepresenteerd. Ook is een College Tour over het thema georganiseerd. Bij de BPD College Tours staat steeds de 'hoe dan?'-vraag centraal. Medewerkers krijgen handvatten om met die thema's aan de slag te gaan, terwijl BPD-experts de kans krijgen hun kennis in de organisatie te verspreiden. Net als alle uitzendingen is ook deze achteraf terug te kijken. Relevante rapporten, modellen en documenten worden aan de dossiers toegevoegd.

### **Jong BPD**

Afgelopen jaar was het derde jaar dat Jong BPD actief was: het netwerk voor BPD-medewerkers tot en met 35 jaar. Dit jaar lag de focus op professionalisering, het vergroten van betrokkenheid en het uitbreiden van de diversiteit aan activiteiten. Met een gevarieerd aanbod van aansprekende en verbindende activiteiten heeft Jong BPD opnieuw een groot bereik gerealiseerd. De betrokkenheid neemt verder toe.

Er zijn vijf activiteiten georganiseerd in aansluiting op thema's van de strategie Ambitie26, te weten permanent leren, samenwerken en verbeteren, als organisatie en als individu. Zo organiseerde Jong BPD een inspiratiesessie over zelfontwikkeling, een sessie in samenwerking met de afdeling Duurzaamheid, een projectbezoek bij het Slachthuisterrein in Haarlem en een sportief evenement waarin plezier en verbinding centraal stonden.

We zijn tevreden over het animo voor deelname aan de activiteiten. Door activiteiten op goed bereikbare locaties in het land te organiseren, krijgen meer collega's de kans om mee te doen. De groei van het aantal jonge BPD-collega's het afgelopen jaar heeft ook positief bijgedragen aan de opkomst.

BPD heeft Jong BPD verder omarmd en ondersteund bij de professionalisering van het initiatief. Zo hielp de afdeling Communicatie met het ontwikkelen van een eigen look & feel. Dit draagt bij aan het verder verankeren van Jong BPD, zowel binnen als buiten de organisatie. Met deze stevige basis kijkt Jong BPD vol vertrouwen vooruit naar een nieuw jaar.

### **BPD Kunst & Cultuur**

De afdeling Kunst & Cultuur is het interne expertisecentrum op het gebied van kunst en cultuur. De collega's op deze afdeling zijn verantwoordelijk voor het beheer en behoud van de BPD Kunstcollectie (sinds 1976), de advisering en begeleiding van kunst- en cultuurprojecten in de gebiedsontwikkelingen van BPD en de sponsoring van Nederlandse kunst- en cultuurprojecten via BPD Cultuurfonds (sinds 1988).

### *BPD Cultuurfonds*

BPD Cultuurfonds is in 1988 opgericht op initiatief van

Bouwfonds en haar toenmalige aandeelhouders, de Nederlandse gemeenten. Tegenwoordig wordt BPD Cultuurfonds mogelijk gemaakt door BPD Europe. Het fonds ontvangt aanvragen voor financiële ondersteuning aan kunst- en cultuurprojecten uit heel Nederland die te maken hebben met architectuur, de openbare ruimte, landschap en maatschappelijke vraagstukken in relatie tot klimaat, energie, natuur en de woningbouwopgave.

De afdeling Kunst & Cultuur overziet de aanvraagprocedure en beoordeelt binnengekomen aanvragen. Het bestuur van BPD Cultuurfonds besluit over de toekenning van steun. Het bestuur van BPD Cultuurfonds bestaat uit burgemeesters van Nederlandse gemeenten, een deskundige op het gebied van architectuur, en de directeur Kunst & Cultuur van BPD. Op het moment wordt het bestuur gevormd door burgemeester Jan Nieuwenburg (voorzitter, Hoon), burgemeester Sander de Rouwe (Kampen), burgemeester Mieke Baltus (Lelystad), Dianne Maas (architect en bouwmeester versterking gemeente Groningen) en Sharon Oldenkotte-Vrolijk (secretaris, directeur Kunst & Cultuur BPD Europe).

In 2025 kwamen er 162 aanvragen binnen bij BPD Cultuurfonds. Daarvan voldeden er 125 aan de criteria van het fonds. Deze aanvragen zijn in behandeling genomen; in totaal kregen 34 projecten (financiële) steun.

### **Karaat & Talent, Groningen**



### Meerjarige samenwerking

Naast de gebruikelijke sponsoring op projectbasis werkt BPD Cultuurfonds langdurig samen met lokale culturele partners rond een maatschappelijk thema. Op 27 september 2025 is het laatste onderdeel van 'Hernieuwde Energie' geopend, de meerjarige samenwerking met Noorderlicht (platform voor *lens-based* media): de tentoonstelling 'Van Ons, Voor Morgen' in de Fraeylemborg in Slochteren.

Inmiddels is de volgende samenwerking al gestart: in de periode 2025-2029 werkt BPD Cultuurfonds samen met Stedelijk Museum Alkmaar en Karavaan locatietheater aan het meerjarenprogramma 'Nieuw Peil, oude grond'. Het doel is om door middel van kunst en cultuur urgente opgaven rondom water, bodem en landschap in Noord-Holland Noord te verbeelden. Onderliggende doelstelling is het enthousiasmeren van een jonge doelgroep voor het landschap, de opgaven die daar spelen en kunst die daaraan raakt.

In de samenwerking tussen Karavaan, Stedelijk Museum Alkmaar en BPD Cultuurfonds ontstaan prikkelende tentoonstellingen, voorstellingen en ontmoetingen die verleden, heden en toekomst met elkaar verbinden. Met makers, bewoners en publiek werken we aan bewustwording en handelingsperspectief, in een regio waar alle verschillende Nederlandse landschappen samenkomen. Op 4 juni 2025 is 'Nieuw Peil, oude grond' gelanceerd met een theatrale expeditie en een debat met agrariërs en kunstenaars in een boerderij in Zuidschermmer.

### BPD Kunstprojecten

De Afdeling Kunst & Cultuur is in alle regio's betrokken bij de toepassing van kunst en cultuur in de gebiedsontwikkelingen van BPD. Dit gaat voornamelijk om opdrachten voor permanente kunstwerken in de openbare ruimte, maar het kan ook om een tijdelijk cultureel programma gaan. De afdeling werkt hiervoor samen met verschillende partijen, zoals gemeenten en bewoners. In 2025 zijn de volgende kunstwerken opgeleverd: 'KOM – BLIJF – GAAN' aan de Havenkade in Nijmegen, 'Silhouet van Tijd' op het Douma-terrein in Raalte, en 'de Beemster Beelden', De Keyser in Middenbeemster.

### BPD Kunstcollectie

De BPD Kunstcollectie is in 1976 opgericht in het kader van de uitbreiding van het hoofdkantoor in Hoevelaken. Inmiddels bestaat de collectie uit meer dan duizend kunstwerken, waarvan een groot deel te zien is in de kantoren in Nederland en Duitsland.

In 2025 zijn al voorbereidingen getroffen voor het vijftigjarig jubileum van de BPD Kunstcollectie in 2026. Daarbij staan we stil met onder meer een jubileumtentoonstelling 'Samenspel', in samenwerking met het Noordbrabants Museum in 's-Hertogenbosch. De tentoonstelling laat kunstwerken uit de collecties van BPD en het Noordbrabants Museum naast elkaar zien. Het resultaat is een levendige dialoog van kunst, vorm en verbeelding. Centraal staat de gedachte dat mensen samen hun leefomgeving vormgeven. De tentoonstelling is te bezoeken vanaf juni 2026.

### BPD Woningfonds

In 2025 kende de Nederlandse huurmarkt opnieuw een robuuste ontwikkeling. Na het herstel in 2024 toonden de *standing investments* (woningen in exploitatie) een waardeinstijging van 6,74%. De leegwaarde ratio – de verhouding tussen de waarde van een verhuurde woning en de vrije marktwaarde – bleef in 2025 stabiel laag op 77,2%.

Deze waardeinstijging volgt de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt. De onderliggende vraag naar betaalbare woningen blijft zeer hoog. Het grote tekort aan betaalbare (huur- en koop)woningen zal niet op de korte of middellange termijn worden opgelost.

In 2025 zijn ruim 1.227 woningen in aanbouw genomen. Het gaat om projecten die in voorgaande jaren reeds groen licht hadden gekregen.

Eind 2025 is de woningportefeuille van BPD Woningfonds 6.340 woningen groot. Hij bestaat uit 2.194 woningen in exploitatie, 2.395 woningen in aanbouw en nog eens 1.751 in de gecommiteerde pijplijn. De managementorganisatie is met 1 fte gegroeid naar 14,5 fte. De komende jaren zal deze formatie meegroeien met de woningportefeuille. Uitgangspunt is dat de organisatie *lean and mean* blijft.

In 2025 heeft het thema Wonen & Zorg voor Ouderen verder vorm gekregen. De projecten Living-Inn in Nijmegen, Heerbaan in Breda, Dunantweg in Deurne en de hofwoningen in Wilnis zijn gericht op zorgwoningen voor ouderen. Ze zijn toegevoegd aan de gecommiteerde pijplijn. Ook is in samenspraak met Rabobank de streefportefeuille van 15.000 woningen verhoogd naar 16.500. De stijging van 1.500 woningen is volledig gealloceerd naar de Metropoolregio Eindhoven. ■

## Interne ontwikkelingen Duitsland

### Marktomstandigheden

De Duitse woningmarkt bevond zich in 2025 nog altijd in een structureel uitdagende situatie. Uit de actuele Wohnwetterkarte van BPD en adviesbureau Bulwiengesa blijkt dat de woningvraag, na jaren van uitgesproken suburbanisatie, opnieuw naar de grote metropoolregio's verschuift. Vooral in steden als Berlijn, Hamburg en München blijft de vraag hoog, terwijl het aanbod achterblijft. Hierdoor neemt de druk in grootstedelijke gebieden verder toe.

De krapte wordt versterkt door het dalende aantal opleveringen. In eerdere jaren werden jaarlijks circa 300.000 woningen gerealiseerd, maar in 2024 waren dat er nog slechts 252.000. Deze daling hangt samen met de rentestijging in 2022 en het teruglopende aantal nieuwe projectstarts. Voor de komende jaren wordt een verdere afname verwacht, met een vermoedelijk dieptepunt in 2027.

Ondertussen blijft de structurele woningbehoefte hoog. Voor 2025 wordt gerekend op circa 440.000 benodigde woningen. Dit sluit aan bij eerdere analyses en weerspiegelt demografische ontwikkelingen en een aanhoudende vervangings-, uitbreidings- en inhaalvraag, vooral in stedelijke regio's waar onvoldoende aanbod beschikbaar is.

De combinatie van hoge vraag, lagere productie en economisch uitdagende omstandigheden leidt tot verdere schaarste, vooral in het huursegment. Huurprijzen stijgen en de huurmarkt in stedelijke regio's wordt steeds krappere, waardoor verhuisbewegingen door gebrek aan beschikbaar aanbod vrijwel stilvallen. De conclusie is duidelijk: voor zowel huurders als eigenaar-bewoners wordt het steeds moeilijker om betaalbare woonruimte te vinden. De overheid probeert de bouwproductie te stimuleren met maatregelen zoals de Bauturbo en de hervatting van het KfW-55-programma om duurzame woningbouw te faciliteren.

### Nieuwe strategische koers

In dit uitdagende marktklimaat zet BPD in Duitsland in op nieuwe strategische accenten. Dit betreft een aanvulling op de uitvoering van het Strategieprogramma Vorsprung26. BPD blijft woningen ontwikkelen zoals voorheen en realiseert die projecten zodra de vereiste voorverkoopquota zijn bereikt. Daarnaast ontwikkelt BPD voortaan een aantal landelijk geselecteerde projecten

specifiek voor de huurwoningmarkt. Deze projecten worden na oplevering in verhuurde status verkocht aan investeerders.

Het doel is om die projecten op het optimale moment te verkopen, eventueel al tijdens de bouw, wanneer het marktherstel eerder inzet. Dit betekent nadrukkelijk géén overstap naar een strategie gericht op lange termijn verhuur. Het biedt BPD wél de mogelijkheid om juist in gebieden met grote woningnood extra capaciteit te realiseren én deze projecten op een economisch haalbare wijze nu te realiseren. Investeerders krijgen een verhuurd of direct verhuurbaar product, zonder ontwikkel- of voorfinancieringsrisico. Gemeenten profiteren van de extra opgeleverde woningen, wat ervoor zorgt dat de lokale druk op de woningmarkt vermindert.

In de eerste fase investeert BPD in meer dan 1.000 huurwoningen onder meer in Berlijn, Keulen en Düsseldorf. Voor deze realisatie van nieuwbouwwoningen in het huursegment wordt tot (maximaal) € 500 miljoen gereserveerd.

### Reorganisatie

De in 2023 gestarte reorganisatie is in 2025 voortgezet. De aandacht lag op centralisatie en heroriëntatie van afdeling overstijgende functies, om zowel de specialistische expertise als de capaciteit beter te benutten en sneller te kunnen inspelen op marktontwikkelingen.

In april is een nieuwe organisatie-brede structuur ingevoerd. De verantwoordelijkheden in de gehele waardeketen zijn gebundeld en de centrale aansturing vanuit het hoofdkantoor in Frankfurt is versterkt. Het centrale management team is uitgebreid met drie nieuwe leden: Carl Smeets (Ontwikkeling), Tobias Stüber (Verkoop) en Jochen Saam (Realisatie). Hiermee is de regionale structuur stevig in de landelijke directie verankerd.

Ook de afdeling Finance is opnieuw ingericht. Per 1 januari 2026 is Simone Büber-Monath toegetreten als CFRO naast Alexander Heinzmann. Raymond van Almen neemt de nieuwe rol van Director Finance op zich. Hiermee speelt BPD in op de algemeen groeiende complexiteit van de markt en die van het financiële domein in het bijzonder.

### VORSPRUNG26

Het strategieprogramma Vorsprung26 vormde het fundament voor de verdere ontwikkeling van BPD in Duitsland



#### Ehre & Liebig, Köln

tot en met 2026. Daarnaast bereidt dit programma de organisatie voor op een nieuw groeitraject, zodat BPD versterkt uit de huidige woningbouwcrisis kan komen. Het programma is gericht op verdere ontwikkeling van processen en structuren, met nadruk op digitalisering, standaardisatie, centralisatie en duurzame en maatschappelijke waardecreatie. Het uitgangspunt blijft: Met het beste team de beste leefomgevingen ontwikkelen.

De uitvoering van het programma ligt bij de centrale stafafdelingen en de drie nieuwe directeuren in de aangepaste directie. Zij coördineren de maatregelen binnen hun werkgebieden samen met interdisciplinaire teams.

Vorsprung26 kent vijf speerpunten:

- Regie op gebieds- en projectontwikkeling
- Versterkte klantgerichtheid
- Technologische vooruitgang en digitalisering
- Maatschappelijke en duurzame waardecreatie
- Organisatieontwikkeling en kennismanagement

#### Regie op gebieds- en projectontwikkeling

Door de gefaseerde centralisatie van gebiedsontwikkeling is een betere sturing van processen mogelijk en kan specialistische kennis landelijk worden ingezet. De centrale organisatie heeft nieuwe competenties opgebouwd, zoals innovatiemanagement, ondersteuning bij planologische

procedures en aansturing van civiele werkzaamheden. Dankzij nauwere samenwerking tussen regionale en centrale teams zijn 11 gebiedsontwikkelingen met een potentieel van meer dan 6.500 woningen doorontwikkeld. De eerste verkopen in Koblenz en Lübeck starten in 2026. Ook zijn extra locaties in drie deelstaten zeker gesteld, waaronder in Berlijn.

Het projectportfolio is verder geoptimaliseerd door reconfiguratie van plannen op basis van ESG-eisen en veranderde subsidieregels. Tegelijkertijd zijn projecten die beter aansluiten op de marktsituatie in verkoop gebracht. BPD ondersteunt de invoering van de Bauturbo en onderzoekt actief de toepasbaarheid hiervan voor de eigen projecten. De eerste gesprekken met gemeenten zijn gestart.

Daarnaast verkent en verwerft BPD strategische grondposities om de ontwikkelpijlijn op lange termijn te versterken.

#### Verkoop en klantgerichtheid

Het aantal verkochte woningen is in 2025 vrijwel verdubbeld (536) ten opzichte van 2024 (308). De verkooporganisatie is centraal gebundeld en wordt nu landelijk aangestuurd. De centrale verkoopcoördinatie voor particuliere kopers zorgt voor een uniforme werkwijze en kwaliteit.



### Im Rebgarten, Ehrenkirchen

Het interdisciplinaire team GO700 ontwikkelde themacampagnes (zoals rond nieuwe subsidieregels) en ondersteunt de regionale verkoopteams. Er wordt gebruik gemaakt van diverse formats, zoals digitale adviesgesprekken, lokale evenementen, roadshows en on- en offline campagnes. Nieuwe verkoopkanalen zijn opgezet, waaronder financieringsgerichte proposities voor private beleggers, social-mediacampagnes (waaronder met influencers), projectwebsites en uitgebreide nieuwsbrieven.

Door een reeks landelijke kennisevents met specialisten gericht op private beleggers is de leadgeneratie versterkt. Data gedreven marketing heeft de marktbenadering verder geprofessionaliseerd. In het eerste kwartaal van 2026 wordt de BPD-Metasearch gelanceerd. Dat zal de digitale zichtbaarheid verhogen.

#### **Maatschappelijke en duurzame waardecreatie**

BPD zet sterk in op duurzame én betaalbare woningbouw. Modulair en seriematig bouwen speelt daarin een cruciale

rol: het maakt schaalbare, kostenefficiënte en kwalitatieve projecten mogelijk. Seriële en gestandaardiseerde ontwerpen versnellen niet alleen de bouw, maar vergroten ook de kostenzekerheid.

In samenwerking met innovatieprijswinnaar BauArt zijn conceptstudies ontwikkeld met modulaire plattegronden, flexibele gebouwtypologieën en uniforme processtappen. Deze aanpak leidt tot efficiënte ontwerpen die op verschillende locaties herhaalbaar zijn, met behoud van kwaliteit en uitstraling. Het systeem is toepasbaar voor zowel vrijsector als gesubsidieerde huurwoningen en voldoet aan actuele duurzaamheidscriteria. De eerste projecten volgens deze methodiek zijn inmiddels ontworpen. Over ESG-voortgang wordt uitgebreid gerapporteerd in het Impact Report 2025.

#### **Technologische vooruitgang en digitalisering**

Digitalisering is een belangrijke pijler in Vorsprung26. BPD benut digitale technologieën om processen te versnellen,

de transparantie te vergroten en data gedreven besluitvorming te ondersteunen. Digitale tools en parametrische ontwerpsoftware worden al in vroege projectfasen ingezet. Met de introductie van BIM zijn kernprocessen verder gedigitaliseerd. Gestandaardiseerde en op BPD toegespitste BIM-documenten maken consistente uitwerking mogelijk.

Daarnaast ontwikkelt BPD eigen digitale tools, zoals de Standortampel die de locatiepotentie data gedreven beoordeelt. In een pilot met een PropTech-start-up wordt AI-ondersteunde prijsvorming en verkoopsnelheidsprognose getest.

Ook het klantcontact is verder gedigitaliseerd. Het Bouwtools-klantenportaal is uitgebreid met extra functies voor het inplannen van afspraken, digitaal beheer van eventuele opleverpunten en statusupdates. Met Bouw-livery, de eigen app voor opleveringen die direct is geïntegreerd in het nieuwe ERP-systeem, kunnen appartement opleveringen aanzienlijk sneller en digitaal worden gedocumenteerd. Dit betekent dat de documenten direct na de oplevering beschikbaar zijn voor de klanten.

Een belangrijke mijlpaal is de overstap naar Microsoft Fabric als centraal dataplatform. Alle proces-, kosten-, project- en verkooprapportages zijn inmiddels gemigreerd, waardoor dashboards real-time beschikbaar zijn voor management en teams.

### **Organisatieontwikkeling en kennismangement**

De invoering van een matrixstructuur voor de kernprocessen ontwikkeling, verkoop en realisatie heeft de personeelsplanning in 2025 verregaand bepaald. Per april 2025 zijn drie nieuwe directiefuncties geïntroduceerd die volledig intern zijn ingevuld. Hierdoor worden loopbaanperspectieven voor bestaande medewerkers versterkt en blijft kennis behouden.

Het personeelsbestand is teruggebracht van 241 naar 215 FTE (-11,1%), terwijl cruciale afdelingen zoals Sales en Finance juist zijn versterkt met het oog op de actuele uitdagende marktomstandigheden.

Het aandeel vrouwelijke leidinggevenden is verder toegenomen. De regio's Noord en West worden nu geleid door vrouwen; in regio Noord is de gehele eerste managementlaag 100% vrouwelijk. Ook de CFRO-positie wordt per 2026 door een vrouw ingevuld, waardoor de directie vanaf dat moment evenwichtig is samengesteld. In 2025 lag het aandeel vrouwen in leidinggevende functies boven 28%.

Ter ondersteuning van de nieuwe matrixorganisatie zijn maatregelen genomen op het gebied van organisatieontwikkeling en kennismangement. Het leiderschapsprogramma *License to Lead* bereidt managers systematisch voor op hun rol. Jobrotatie wordt actief ingezet om medewerkers breder inzetbaar te maken en samenwerking te versterken.

Daarnaast vonden regelmatig expertdialogen, interne webinars en vakgroep bijeenkomsten plaats, die bijdragen aan kennisdeling, processtandaardisatie en vakinhoudelijke kwaliteit. De BPD Academy speelt hierin opnieuw een centrale rol, met een groeiend aanbod aan e-learnings en leermodules. In het verslagjaar zijn alle processen aangepast aan de nieuwe structuur. Dit alles is vastgelegd in een geactualiseerd handboek.

In 2025 is BPD in Duitsland opnieuw bekroond met de Top Company Award 2025 van werkgeversplatform Kununu. Daarnaast zegevierde BPD in de Deutschlandtest van magazine *Focus* binnen de vastgoedbranche met 'Höchstes Vertrauen'. Die studie analyseerde circa 19.000 bedrijven op basis van 1,8 miljoen online vermeldingen. BPD behaalde in de categorie vastgoedondernemingen de eerste plaats en kreeg daarmee de beste beoordeling in de markt.

BPD is vertegenwoordigd in meerdere commissies van de ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) en heeft het voorzitterschap van de commissie Projectontwikkeling op zich genomen. Daarnaast neemt BPD als lid van de ZIA-Kommunalrat deel aan de regelmatige dialoog met politieke vertegenwoordigers en burgemeesters. Binnen de BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen) is BPD via de regionale organisaties actief en worden regionale netwerken benut voor vakinhoudelijke uitwisseling. Bij de DV (Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.) heeft BPD als lid van de verenigingsraad een actieve rol. BPD ondersteunt de uitwisseling over wonen en integrale stedelijke ontwikkeling. ■

# Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG

BPD zorgt voor een betaalbaar thuis voor iedereen. Dat is zo – en dat blijft zo. Meer dan ooit verbinden we deze ambitie aan de grote maatschappelijke en fysieke 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 en aantoonbare impact willen hebben. Ze liggen op het gebied van duurzaamheid (**E**nvironmental), maatschappelijke impact (**S**ocial) en goed ondernemingsbestuur en transparantie (**G**overnance). 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.

Over 2025 en later is er volgens de huidige regelgeving

geen CSRD-rapportageverplichting voor BPD. Jaarlijks zullen wij evalueren of BPD in het jaarverslag ook een uitgebreide duurzaamheidsparagraaf zal toevoegen. Wij zullen over onze resultaten op het gebied van ESG blijven rapporteren in ons ESG Impact report. Dit rapport wordt direct na verschijning van ons jaarverslag gepubliceerd.

## 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.

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. Vanuit dit framework meten we en sturen we op gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan een duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Het framework ziet er als volgt uit:

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	



#### Nieuw Kadekwartier, Arnhem

Vanuit dit framework meten en sturen we om gebiedsontwikkelingen met woningen te realiseren die bijdragen aan een duurzamere leefomgeving.

#### 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 op het gebied van armoede, onderwijs en klimaat. 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

BPD heeft al jarenlang een focus op duurzaamheid. We doen dat met een aparte duurzaamheidsafdeling en bijbehorende strategie. De E van Environment wordt zodoende al jarenlang gemonitord bij BPD. Voor de S van Social zet BPD zich in via werken aan betaalbaarheid en via het realiseren van ontmoetingen in onze gebieden. Dit deden we al, maar vanaf 2024 rapporteren we hier ook structureel over. Vanaf 2024 is de ESG-strategie meetbaar.

## GEBIED

### 1 We creëren duurzame en aantrekkelijke leefomgevingen

#### AMBITIE

We bereiden onze gebiedsontwikkelingen voor op mogelijke gevolgen van klimaatverandering (warmte, droogte & water)

We ontwikkelen groene, duurzame gebieden met extra aandacht voor biodiversiteit

We stimuleren duurzame mobiliteit in de gebiedsontwikkelingen die we realiseren

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

## GEBOUW

### 2 We bouwen duurzame en betaalbare woningen

#### AMBITIE

We realiseren meer betaalbare woningen in Nederland en Duitsland

We minimaliseren de energielasten van bewoners en kopers van onze woningen en reduceren CO<sub>2</sub>-uitstoot (energieneutraal 2030)

We ontwikkelen al onze residentiële gebouwen in 2050 circulair

We geven klanttevredenheid meer prioriteit en verbeteren deze

## ORGANISATIE

### 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](https://bpd.nl/esg-strategie) en het Impact Report 2025 ([bpd.nl/esg-impact2025](https://bpd.nl/esg-impact2025)).

Dit is geborgd in besluitvormingsdocumenten van onze ontwikkelingen en de *business balance scorecard*. Vanaf 2025 is de duurzaamheidsstrategie volledig geïntegreerd in de ESG-strategie, met identieke KPI's.

In 2025 is BPD in beide landen nadrukkelijker gaan sturen op deze niet-financiële ESG-KPI's. In ons ESG Impact Report 2025 worden deze resultaten verder toegelicht. Tegelijkertijd leven we in een wereld die continu verandert. Daarom is er in 2025 een nieuwe materialiteitsanalyse uitgevoerd, samen met interne en externe stakeholders, om te bevestigen dat onze strategie en onze KPI's aansluiten bij de belangrijkste impactgebieden. De materialiteitsanalyse laat nu nog geen wijzigingen zien in focusgebieden. Voor de metingen op het gebied van klanttevredenheid en governance vinden kleine wijzigingen

plaats, zodat we de daadwerkelijke impact beter kunnen laten zien. We blijven in 2025 en 2026 consistent rapporteren, zodat onze voortgang en verbeteringen helder en vergelijkbaar blijven.

Twee belangrijke speerpunten uit de ESG-strategie van BPD zijn betaalbaarheid en circulariteit. Samen met Rabobank zijn in 2025 twee nieuwe initiatieven gestart om aan deze thema's een substantiële bijdrage te leveren, en zodoende te werken aan een duurzamere en betaalbare leefomgeving. Het eerste is een landelijk biobased-initiatief, gericht op het stimuleren van biobased bouwen in heel Nederland. Het tweede initiatief is specifiek gericht op het vergroten van de betaalbare woningvoorraad in de regio Eindhoven. Meer informatie hierover is te vinden in het hoofdstuk interne ontwikkelingen in Nederland in dit bestuursverslag. ■

# Risicobeheersing

Dit hoofdstuk geeft inzicht in het vastgestelde risicoprofiel van BPD en de aanwezige interne beheersingsmaatregelen om de risico's te mitigeren. Ook verschaft het inzicht in de manier waarop het risk management-proces bij BPD is ingericht en wordt uitgevoerd. Hierbij worden ook de belangrijkste resultaten benoemd van de testwerkzaamheden in 2025 op basis van het Risico Control Framework.

## Risk management framework

Ondernemen is en blijft risico nemen, iedere dag weer. De risicostrategie, vastgesteld om deze risico's te beheersen, maakt een integraal onderdeel uit van de overall BPD-strategie.

De risicomangementfunctie heeft als missie om BPD in staat te stellen weloverwogen, risico-gebaseerde beslissingen te nemen die zorgen voor duurzame groei en een positieve maatschappelijke impact.

Het Risk Management Framework bestaat uit drie elementen:

- 1 Risicostrategie
- 2 Risk Appetite
- 3 Risicocultuur

Risico's en kansen worden beschouwd als onderdeel van het formuleren en periodiek herijken van de BPD-strategie, het stellen van strategische prioriteiten, bedrijfsdoelstellingen en targets. De Managing Board van BPD beslist over de risicobereidheid die aansluit bij de missie, visie en strategie van BPD.

De risicostrategie wordt gebruikt als uitgangspunt om de risicobereidheid verder te definiëren voor de verschillende risico's. Risicocultuur houdt het definiëren van normen, houdingen en gedragingen in die bepalend zijn voor het risicobewustzijn, het nemen én het beheersen van risico's. Het beïnvloedt de beslissingen van het management en medewerkers tijdens de uitvoering van de dagelijkse activiteiten.

## Risicostrategie

De voornaamste missie van BPD is het ontwikkelen en creëren van betaalbare nieuwe woonomgevingen in Nederland en Duitsland. Daarnaast is BPD, via BPD RCF Fundmanagement B.V., actief als fundmanager van BPD Woningfonds.

### *Gebiedsontwikkeling (incl. vastgoed)*

Rondom de acquisitie van grondposities waarop woningontwikkeling wordt beoogd zijn procedures ingericht. Deze voorkomen dat projecten worden verworven die onbewust meer risico's inhouden dan BPD bereid is te accepteren. Daarbij wordt niet alleen naar de aankoop van de grond gekeken, maar naar de integrale gebiedsontwikkeling voor de komende jaren.

Gemiddeld kennen de vastgoedactiviteiten een hoog geïnvesteerd vermogen en een doorlooptijd van ongeveer 5 tot 15 jaar. De behoefte aan financiering is in sterke mate afhankelijk van de voorwaarden waaronder de ontwikkelposities door BPD worden verworven, ontwikkeld en doorverkocht.

BPD heeft, in lijn met de strategie en doelstellingen, overwegend grondposities in bezit waarbij het de verwachting is dat het uitoefenen van de verkregen ontwikkelrechten, of het doen van investeringen in nieuwe vastgoedposities, een korte horizon heeft (< 5 jaar).

BPD bezit echter ook zogenoemde 'strategische' grondposities waarbij sprake is van een langere horizon. Daardoor is er meer onzekerheid over de ontwikkelmogelijkheden en de te realiseren rendementen.

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 (bijvoorbeeld door geopolitieke ontwikkelingen) zijn andere factoren die een hoger risico kunnen opleveren voor de grondposities in bezit van BPD.

### *Fundmanagement*

Sinds 2019 doet BPD RCF Fundmanagement B.V. het fundmanagement voor BPD Woningfonds. De enige inves-

teerder in BPD Woningfonds is momenteel Rabobank, die haar toezegging voor inleg in het fonds verder heeft vergroot in 2025. Het risico van de afwaardering van de assets van het fonds is voor rekening van investeerder Rabobank. De risico's van BPD als fondsmanager zijn vooral operationeel van aard en beperkt.

BPD wordt bij de uitvoering van bovenstaande activiteiten geconfronteerd met diverse risico's. Die kunnen van invloed zijn op de mate waarin we erin slagen onze strategie en doelstellingen te behalen. De risico's variëren van marktschommelingen (ontwikkeling rentetarieven, bouwkosten, vraag/aanbod naar woningen), veranderingen op het gebied van wetgeving en het niet tijdig verkrijgen van benodigde vergunningen, tot uitvoeringsrisico's van infra/bouwprojecten, resulterend in bijvoorbeeld vertragingen en milieuaansprakelijkheden (claims). Om succesvol door deze complexe sector te kunnen navigeren, is het van belang om een goede risicostrategie op te stellen.

BPD is voor 100% in eigendom van een onder toezicht staande financiële instelling. BPD opereert dus in een omgeving waarin concurrenten dat grotendeels niet doen. De bancaire context van waaruit BPD opereert is mede van invloed op de risicobereidheid en de hiervan afgeleide rendement-risico verhouding.

BPD streeft in haar risicostrategie de volgende doelstellingen na:

- 1 Bescherming van winst en winstgroei (inclusief waardecreatie op lange termijn en continuïteit);
- 2 Solide balansverhoudingen;
- 3 Bescherming van reputatie.

### **Risk Appetite**

BPD hanteert een Risk Appetite Statement (RAS). Hierin is de mate van risico vastgelegd dat BPD bereid is te aanvaarden om haar doelstellingen te bereiken. Deze risicobereidheid is gebaseerd op een risicostrategie die in lijn ligt met de ondernemingsstrategie.

Marktontwikkelingen die van invloed zijn op de context waarin BPD opereert, kunnen een bijstelling van de ondernemingsstrategie, de risicostrategie en de Risk Appetite tot gevolg hebben.

Het RAS wordt in overleg met Rabobank vastgesteld, nadat het is opgesteld en goedgekeurd door de Risk Management Committee van BPD. Concreet betekent dit per risicocategorie dat eerst in kwalitatieve termen en vervolgens op basis van kwantitatieve normen wordt vastgelegd wat de risicobereidheid is.

Jaarlijks wordt de risicobereidheid geëvalueerd. Dat resulteert in een Medium-Term Plan (een periode van drie jaar) en een bijpassend Risk Appetite Statement. Ze worden in samenhang goedgekeurd door de Managing Board van BPD, de gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) en aandeelhouder Rabobank.

De risicobereidheid van BPD moet passen binnen de risk appetite die aandeelhouder Rabobank vastlegt in haar eigen Risk Appetite Statement. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de risicobereidheid van de andere bedrijfsonderdelen van Rabobank.

BPD heeft een taxonomie waarin alle risicotypes waarmee BPD wordt geconfronteerd zijn gedefinieerd en beoordeeld op materialiteit. Dat gebeurt door middel van de vaststelling van een uniforme drempel voor de minimale impact die een risicotype moet hebben om actief te worden beheerst.

Per materieel risicotype uit de taxonomie is de risicobereidheid uitgewerkt door middel van indicatoren die het risiconiveau meten. Per RAS-indicator is een Risk Appetite Limit (RAL) vastgelegd die het maximaal te accepteren risiconiveau definieert en een Early Warning Level (EWL) dat fungeert als waarschuwniveau. Bij dat niveau kan actie worden ondernomen om te voorkomen dat de Risk Appetite Limit (RAL) wordt overschreden.

Elk kwartaal ontvangen de Managing Board en de gedelegeerde AvA risicorapportages waarin is opgenomen of er binnen de limieten van de RAS-indicatoren is geopereerd. Bij overschrijding van deze limieten beoordeelt de Managing Board of en welke mitigerende maatregelen nodig zijn om het risiconiveau terug te brengen binnen de risicobereidheid van BPD. Gedurende 2025 is voor 1 RAS-indicator de limiet overschreden. Zie voor een nadere toelichting inzake de aard van deze overschrijding pagina 46.

### **Risicocultuur**

Binnen BPD wordt een solide risicocultuur bevorderd. Het volgende gedrag is daarbij van belang:

- 1 Gewenst voorbeeldgedrag (top-down) en de juiste tone of voice
- 2 Verantwoordelijkheid voelen: iedereen is zich volledig bewust van zijn verantwoordelijkheden met betrekking tot het nemen en beheersen van risico's
- 3 Open communicatie: het vereist een omgeving van open, transparante en constructieve communicatie in de hele organisatie.



Buitenplaats Brielle, Brielle

## Risk Governance

### Three lines of responsibility

Bij BPD Europe worden de verantwoordelijkheden voor risicobeheersing gedefinieerd aan de hand van de drie Lines of Responsibility (3LoR)-benadering. De 3LoR-aanpak vormt de basis van de interne risk governance en biedt duidelijkheid over de verantwoordelijkheden van de interne controlefuncties (1) Risicomanagement-, (2) Compliance- en (3) Auditfunctie (de laatste wordt vormgegeven door de aandeelhouder Rabobank), in relatie tot de business.

In de eerste plaats bezit, neemt en beheert de onderneming risico's (de eerste lijn). Het geformuleerde beleid

ondersteunt de uitvoering van de bedrijfsstrategie, het naleven van de risicobereidheid en het toezicht op risico's.

Het Risk Management Framework van BPD wordt gefaciliteerd door de risk managementfunctie (de tweede lijn). Het *challenged* het nemen van risico's en bewaakt het risicoprofiel.

De Interne Audit afdeling van Rabobank (derde lijn) biedt onafhankelijke zekerheid, advies en inzichten over de kwaliteit en effectiviteit van het risk management-proces van BPD Europe.

### Three lines of Responsibility



Diagram: Three lines of Responsibility model



De Caai, Eindhoven

## Rollen en verantwoordelijkheden

### *Managing Board*

Het bestuur van BPD, de Managing Board, is gezamenlijk verantwoordelijk voor de organisatie, implementatie en het functioneren van het risk management, inclusief adequate interne beheersingsmaatregelen, die afgeleid zijn van de bedrijfsactiviteiten van BPD. De Managing Board van BPD is verantwoordelijk voor het vaststellen van het risicomanagementbeleid, het bepalen van het risicoprofiel van BPD en de periodieke bepaling voor de materiële risicotypes van de mate van het risico dat BPD bereid is te aanvaarden om haar doelstellingen te bereiken. Dit resulteert in de zogenoemde Risk Appetite per risicotype. Het wordt vastgelegd in een Risk Appetite Statement (zie voor nadere toelichting de paragraaf Risk Appetite).

### *Aandeelhoudersvergadering*

De gedelegeerde AvA keurt het risicomanagementbeleid en de risicobereidheid van BPD goed.

### *Vastgoed Investerings Commissie (VIC)*

De Vastgoed Investeringscommissie (VIC) heeft de bevoegdheid om investeringsvoorstellen van BPD goed te keuren die qua omvang en risico het mandaat van het bestuur van BPD te boven gaan. Dit mandaat is vastgelegd in het fiatteringskader. De commissie bestaat uit drie vertegenwoordigers namens de aandeelhouder en drie externe vastgoedprofessionals (zie hoofdstuk Toezicht). In het fiatteringskader wordt 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 (onder andere het verstrekken van financiering aan een derde)

De VIC keurt op basis van het mandaat in het vigerende fiatteringskader investeringsbesluiten goed. De hoogte van het desbetreffende mandaat is onder andere vastge-

steld 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 woningbouwproject.

### *Risk Management functie BPD Europe*

Risk Management is georganiseerd in twee afdelingen: Financial Risk en Non-Financial Risk. Financial Risk is de verantwoordelijkheid van de CFRO van BPD Europe. Dit betreft de financiële risicotypes uit de risicotaxonomie. De COO van BPD Europe is verantwoordelijk voor de 'non-financial' risico's. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen operationele en compliance risico's.

### *Risk Management Committee*

Het Risk Management Committee (RMC) is verantwoordelijk voor het op een juiste wijze inrichten, monitoren en naleven van risicomanagement. Het RMC wordt voorgezeten door de CFRO. Het RMC vervult deze rol onder eindverantwoordelijkheid van het bestuur van BPD en rapporteert relevante bevindingen aan het bestuur van BPD. Het RMC komt 10 keer per jaar bijeen en bestaat uit de CFRO, de COO, de directeur Compliance, de directeur IT de Financieel directeurs van BPD Nederland en BPD Duitsland, het Hoofd Group Finance, en de financial en operational risk manager.

Het RMC heeft in 2025 de planning van de uit te voeren testwerkzaamheden goedgekeurd en de tijdige uitvoering hiervan gemonitord. De resultaten van deze testwerkzaamheden (inclusief de benodigde acties voor de toekomst) zijn eveneens periodiek in het RMC besproken.

De beleidsdocumenten worden volgens een planning opgeleverd en goedgekeurd in het RMC van BPD. In 2025 zijn Compliance-beleidsstukken en Quick Reference Cards (QRC's) voor eerlijke klantbehandeling, belangenconflicten, greenwashing en financieel economische criminaliteit goedgekeurd. Voor Operational Risk is het beleidsstuk rond Document-management goedgekeurd.

Het RMC is verantwoordelijk voor de monitoring van de tijdige en adequate opvolging van alle geconstateerde bevindingen (door de eerste, tweede en derde lijn). Het RMC beoordeelt de voortgang op basis van de periodieke bespreking van het integrale Bevindingenregister.

De RMC heeft eveneens de Financial en Non-Financial risk management-kwartaalrapportages goedgekeurd. Deze zijn vervolgens geagendeerd en vastgesteld in de vergadering van de Managing Board.

### *Internal Audit Rabobank*

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

In 2025 heeft de Internal Audit afdeling van Rabobank de volgende procesaudits uitgevoerd:

- 1 Audit Cybersecurity (BPD Duitsland)
- 2 Audit Privacy (BPD Duitsland)
- 3 Audit Toewijzingsprocedure (BPD Nederland)

De resultaten van de drie uitgevoerde internal audits worden besproken in de vergadering van gedelegeerde aandeelhouders op basis van een halfjaarlijkse internal audit rapportage. De geconstateerde bevindingen vanuit deze audits zijn reeds gedeeltelijk opgevolgd of zullen op korte termijn worden opgevolgd.

### *Centrale verantwoordelijkheid*

Bij BPD wordt uitgedragen dat risicomanagement van belang is voor het borgen van een beheerste bedrijfsvoering. BPD heeft zowel in Nederland als in Duitsland een organisatiestructuur waarbij de CEO eindverantwoordelijk is voor het algemeen management, inclusief het primaire proces van gebiedsontwikkeling.

De CFRO is verantwoordelijk voor de onderkende financiële risico's in de risicotaxonomie (business risk, credit risk, liquidity risk en market risk). De COO is verantwoordelijk voor de niet-financiële risico's in de risicotaxonomie, te weten operationele risico's (waaronder IT- en model risk), alsmede compliance risico's.

In de landen en regio's werkt BPD op basis van gedelegeerde bevoegdheden. Investeringsprojecten 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. Daarbij is de besluitvorming gebaseerd op een gelaagde fatteringsstructuur.

In onderstaande figuur is de Risk Governance binnen BPD schematisch weergegeven.



## Legend

### Three Lines of Responsibility

- 1 1st LoR
- 2 2nd LoR
- 3 3rd LoR

- Committee
- Management
- Business Unit
- Rabobank

- Consultative/Reporting
- Hierarchical
- Escalation
- Functional

## Risicotaxonomie en risicoprofiel

### Risicotaxonomie

BPD onderhoudt een taxonomie van risicotypes. Alle risico's waarmee BPD op enig moment kan worden geconfronteerd, kunnen naar een gedefinieerd risicotype in de taxonomie worden herleid. Hoe hoger de impact en/of de waarschijnlijkheid van de verschillende individuele risico's, hoe groter de materialiteit van het risicotype waaronder al die risico's vallen.

BPD richt het risicomanagement in op het beheersen van de zogenoemde 'key' risicotypes in de taxonomie waar de combinatie van impact en waarschijnlijkheid een materialiteitsgrens overschrijdt. De materialiteitsgrens is gebaseerd

op drie perspectieven: (1) financiële schade, (2) reputatieschade en (3) schade aan de relatie met toezichhouders.

Materiële risicotypes meet BPD met een risico-indicator. Hiervoor wordt een Risk Appetite-limiet bepaald. Ze worden in het Risk Appetite Statement opgenomen. Ieder kwartaal wordt over de ontwikkeling van deze risico-indicatoren verantwoording afgelegd aan de gedelegeerde AvA.

De volgende tabel toont de voor BPD belangrijkste risicotypen met hun definitie. Ook volgt een voorbeeld van een in het Risk Appetite Statement opgenomen risico-indicator.

Risicotype	Definitie	Impact	Mitigerende maatregelen	Voorbeelden van risk appetite indicator	Risk Appetite overschreden in 2025?
<b>Volumerisico</b> (Business Risk)	Het risico van tegenvallende verkoopvolumes die leiden tot lagere opbrengsten.	<b>Hoog</b> Significant lager resultaat a.g.v. daling aantal verkochte woningen a.g.v. volatiliteit vastgoedcyclus.	Actieve monitoring van ontwikkeling macro economische-en vastgoed specifieke indicatoren, Dit heeft geleid tot het initiatief om in Duitsland niet alleen woningen te ontwikkelen voor verkoop, maar ook voor een tijdelijke interne portefeuille met huurwoningen.  Het uitvoeren van scenario analyses.	Return on Equity	Ja
<b>Acquisitierisico</b> (Business Risk)	Het risico van ontoereikende beschikbaarheid of toegankelijkheid van grondposities, projecten en objecten waardoor volumedoelstellingen niet behaald kunnen worden.	<b>Middelhoog</b> Prijzen grondposities zijn hoog a.g.v. schaarse beschikbaarheid ruimte voor bouwlocaties i.c.m. stijgende bouwkosten resulteert in niet haalbare business case.	Actieve monitoring van grondprijzen- en bouwkosten- en verkoopprijsonwikkeling (o.b.v. benchmark data).  Actief relatie en stakeholder management, ter borging informatie/kennis van potentiële toekomstige ontwikkelmogelijkheden in de markt.	Return on Equity	Ja
<b>Bestemmingsplanrisico</b> (Business Risk)	Het risico dat het benodigde bestemmingsplan niet wordt verkregen of vertraging oploopt of dat vergunningen niet worden verleend, waardoor ontwikkeling van de locatie onmogelijk wordt gemaakt of vertraagd raakt (bijvoorbeeld als gevolg van bezwaarprocedures, gemeentelijke capaciteit).	<b>Middelhoog</b> Het verkrijgen van de vereiste vergunningen duurt langer.  Milieueisen nemen toe (stikstof, PFAS).	Aanwezigheid ervaring en specialistische kennis m.b.t. planologische procedures (incl. actief relatie -en stakeholder management en tijdige participatie belanghebbenden).  Periodieke impactanalyse van ontwikkeling milieu risico's voor BPD grondposities incl. te treffen maatregelen t.b.v. voldoen aan (wijzigende) wet--en regelgeving.	(Potentieel) maximaal verlies als gevolg van een individuele gebeurtenis	Nee
<b>Kredietrisico</b>	Het risico dat een tegenpartij niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.	<b>Laag</b> Bepert obligo en veel zekerheden.	BPD verstrekt uitsluitend kredieten aan financieel solide partijen.  BPD voert een Business Partner Due Diligence uit (kredietwaardigheid en reputatie).	Omvang van verstrekte Financiering aan samenwerkingspartners	Nee
<b>Vastgoedrisico</b>	Het risico van afwaardering van vastgoed op de balans.	<b>Hoog</b> De waarde van de in bezit zijnde grondposities wordt mede bepaald door de ontwikkeling van externe macro economische factoren die van invloed zijn op vastgoed (o.a. rente, inflatie, bouwkosten, ontwikkelperiode en vereist woonprogramma, prijsontwikkeling woningen etc).	Dit risico maakt onderdeel uit (o.a. d.m.v. scenario analyses) van de besluitvorming op moment van aankoop van grondposities.  Tevens vindt periodiek een actualisatie van de waardering van grondposities plaats op basis van actuele ontwikkelingen en uitgangspunten.	De omvang van de totale vastgoed gerelateerde balanspost: 1: woningen in aanbouw, 2: onverkochte opgeleverde woningen, 3: bouwterreinen/ gronden en 4: vastgoed in exploitatie	Nee
<b>Marktrisico</b>	Het risico van veranderingen in de waarde van bezittingen of verplichtingen als gevolg van fluctuaties van marktprijzen (a.g.v. inflatie en rente ontwikkeling).  "Marktrisico" ziet op gevoeligheid voor rentefluctuaties. Het risico van veranderingen in de waarde van bezittingen als gevolg van prijsvorming op de vastgoedmarkt wordt beoordeeld onder "vastgoedrisico".	<b>Middel</b> Bezittingen worden gefinancierd met leningen met een vergelijkbare gevoeligheid voor rentefluctuaties, waarbij limietruimte wordt benut die het mogelijk maakt een deel van de activa met doorgaans goedkoper kort geld te financieren (waarvan de rentekosten eveneens stijgen als de rente stijgt).	Maandelijks calculatie van het verschil in de gevoeligheid van de waardering van bezittingen en schulden als gevolg van scenario's, waarbij de marktrente fluctueert.  Tevens wordt periodiek de impact van een rentestijging bepaald voor wat betreft de cumulatieve financieringskosten voor de komende 12 maanden	Modified Duration Equity Earnings at Risk	Nee

Risicotype	Definitie	Impact	Mitigerende maatregelen	Voorbeelden van risk appetite indicator	Risk Appetite overschreden in 2025?
<b>Liquiditeitsrisico</b>	Het risico dat inadequaat cashmanagement van binnenkomende en uitgaande kasstromen of (markt)omstandigheden leidt tot een liquiditeitstekort.	<b>Laag</b> Er is sprake van een adequaat inzicht in de ontwikkeling van de financiële kasstromen en voldoende ruimte in de beschikbare kredietfaciliteit BPD wordt gefinancierd door Rabobank, die gegeven haar kredietstatus goede toegang heeft tot de geld-en kapitaalmarkten.	Maandelijkse monitoring van de liquiditeitsbehoefte versus de beschikbare ruimte binnen de kredietfaciliteit.  Jaarlijks vindt een inschatting plaats van de toekomstige benodigde liquiditeit op basis waarvan de hoogte van de kredietfaciliteit wordt bepaald en overeengekomen.	Omvang Intercompany Exposure met Rabobank	<b>Nee</b>
<b>Operationeel risico</b>	Het risico van verlies als gevolg van ontoereikende of falende interne processen, mensen, systemen, of door externe gebeurtenissen.	<b>Middellaag</b> Het verlies als gevolg van operationele incidenten is beperkt, mede door tijdige opvolging van bevindingen en acties,	Er vindt periodieke rapportage en monitoring plaats van operationele bevindingen of incidenten inclusief de mogelijke impact hiervan en de ondernomen acties om deze in de toekomst te voorkomen	Schade als gevolg van operationele incidenten	<b>Nee</b>
<b>Compliance risico</b>	Het risico van niet naleven van wet- en regelgeving en aantasting van integriteit van BPD.	<b>Middellaag</b> De impact als gevolg van compliance incidenten is beperkt, mede door tijdige opvolging van bevindingen en acties.	Er vindt periodieke rapportage en monitoring plaats van compliance gerelateerde bevindingen of incidenten inclusief de mogelijke impact hiervan en de ondernomen acties om deze in de toekomst te voorkomen.  Tevens zijn diverse Compliance gerelateerde E-learnings verplicht voor alle medewerkers voor alle medewerkers en worden Compliance gerelateerde thema-en dilemma sessies georganiseerd.	Voldoen van medewerkers aan registratieverplichtingen m.b.t. de Gedragscode en Fraude.	<b>Nee</b>

Klimaatverandering en andere onderwerpen op het gebied van *Environment, Social & Governance* (ESG) worden niet aangemerkt als risico's. Ze worden gezien als ontwikkelingen (drivers) die de impact van verschillende risicotypen uit de taxonomie kunnen vergroten. Klimaatverandering kan leiden tot overstromingen van rivieren. Dat kan weer leiden tot verslechtering van de verkoopbaarheid (volumerisico) en de waarde (vastgoedrisico) van woningen in gebieden met overstromingsgevaar.

### Risicoprofiel

De hoeveelheid risico die BPD per risicotype bereid is te nemen – gegeven de risicobereidheid – vormt samen het risicoprofiel van BPD. Vanzelfsprekend is dat sterk afhankelijk van de primaire bedrijfsactiviteiten. Het risicoprofiel sluit aan bij de voornaamste activiteiten van BPD. Het gaat dan om gebiedsontwikkeling inclusief vast-goedontwikkeling en fundmanagement voor BPD Woningfonds. Het zwaartepunt van de risico's ligt daarom bij Business Risk en Vastgoedrisico. Ook de beheersing van operationele en compliance risico's krijgt veel aandacht, omdat de impact van deze risico's nooit positief bijdraagt aan het rendement, maar altijd ten koste gaat ervan, of schadelijk kan zijn voor de reputatie van BPD.

In 2025 werd voor één risico-indicator de limiet doorbroken.

Dit betrof gedurende het jaar het doorbreken van de risk appetite van het Volumerisico voor de risico-indicator 'Rendement op Eigen Vermogen' (ROE). Deze limiet betreft een minimaal te behalen ROE en deze limiet wordt voorafgaand aan ieder boekjaar vastgesteld mede op basis van het Medium Term Plan (MTP).

Gedurende het jaar is deze limiet doorbroken als gevolg van de ontwikkeling van het negatieve bedrijfsresultaat van BPD. Per eind december 2025 bedroeg de werkelijke ROE -1,4% (negatief) en was er op basis hiervan géén sprake meer van het doorbreken van deze risicolimiet.

Het vastgoedrisico ziet op het risico dat de totale vastgoedportefeuille qua samenstelling en balansexposure te groot wordt. Daardoor is het risico op toekomstige waardedalingen mogelijk te groot en niet meer in lijn met het gewenste risicoprofiel en de hiervan afgeleide risk appetite. Om dit risico te beheersen zijn er voor de verschillende vastgoedcategorieën limieten vastgesteld. Deze limieten beïnvloeden de beschikbare ruimte voor additionele acquisities van grondposities en/of de aankoop van vastgoed. Ze worden jaarlijks beoordeeld.

Per 31 december 2025 bedroeg de balanswaarde van de totale vastgoedportefeuille € 2.703 miljoen. (2024: € 2.682 miljoen) en was er géén sprake van een overschrijding van de hiervoor vastgestelde overall balans limiet.

## Risicocyclus

BPD's risk management proces wordt uitgevoerd aan de hand van de risicocyclus. Deze risicocyclus bestaat uit 5 stappen, namelijk:

- 1 De identificatie van risico's
- 2 Het beoordelen van risico's
- 3 Een besluit over de risico's
- 4 Het monitoren van risico's
- 5 Het rapporteren over risico's

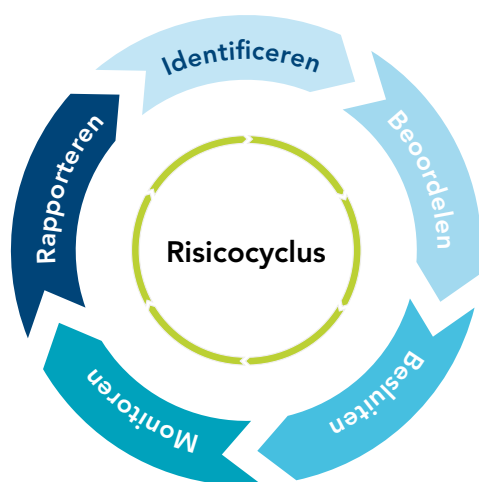


Diagram 4: De risicocyclus

Kiem van Skagen, Schagen

Zowel de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> als 3<sup>e</sup> lijn hebben een rol bij het doorlopen van deze risicocyclus.

Op basis van de binnen BPD aanwezige activiteiten en processen worden de risico's geïdentificeerd en deze worden voorzien van interne controle maatregelen. Periodiek wordt getest of de werking van deze maatregelen adequaat en effectief is.

De processen die systematisch worden besproken als onderdeel van het uitvoeren van de risicocyclus zijn:

- **Primaire processen**

- 1 Grondaankoop en -verkoop
- 2 Samenwerking met Business partners
- 3 Locatieontwikkeling (grondexploitatie)
- 4 Opstalontwikkeling
- 5 Vastgoedexploitatie

- **Ondersteunende processen**

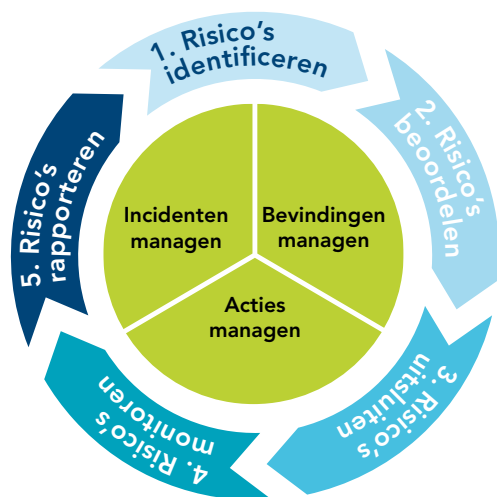
- 6 Betalingen en Funding
- 7 Financieel management (incl. fiscale administratie)
- 8 Inkoop en verplichtingen
- 9 Human Resources-management
- 10 Personeels- en salarisadministratie
- 11 Fiscaliteiten
- 12 Informatiemanagement (IT)
- 13 Assessment van risico's



Operational Risk Management heeft in 2024 de jaarlijkse Risico Identificatie & Assessment (RIA) sessies gecoördineerd en gefaciliteerd. Tijdens deze sessies zijn alle risico's

uit het geïntegreerde Risico Register opnieuw gewogen conform de assessment methode die onderdeel uitmaakt van de "BPD Operational Risk Management Policy".

## Risk & Control Framework



Risicomangement op basis van het door BPD ingerichte Risk & Control Framework (*hierna: RCF*) is een continu, cyclisch proces, gericht op continu leren en verbeteren. Naast de bekende risicocycclus is het managen van incidenten, bevindingen en acties ook onderdeel van het Risk & Control Framework.

Alle werkzaamheden met betrekking tot de risicocycclus zijn vastgelegd in het Risicoregister. De incidenten worden geregistreerd in het Incidentenregister en de bevindingen in het Bevindingenregister.

Het Risicoregister is een integraal register van alle Risk & Control Frameworks namelijk:

- 1 Business Control Framework (process risico's en controls)
- 2 Internal Control Statement Framework (risico's en controls die betrekking hebben op de financiële verantwoording in de Jaarrekening)
- 3 Compliance Framework
- 4 Tax Framework
- 5 IT Framework

### Incidenten 2025

In 2025 zijn in totaal 17 incidenten gerapporteerd, waarvan 5 voor Operational Risk en 12 Compliance gerelateerd. Deze incidenten zijn door de eerste danwel tweede lijn geconstateerd. Géén van deze incidenten heeft geresul-

teerd in een overschrijding van een interne RAS limiet. De incidenten zijn besproken in de Risk Management Committee van BPD en er heeft adequate opvolging plaats gevonden ter voorkoming van een soortgelijk incident in de toekomst.

### Frauderisico

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

De afdeling Compliance coördineert – in overleg met de eerste lijn – jaarlijks een systematische integriteitsrisicoanalyse (SIRA). Zodoende worden de voor BPD relevante integriteitsrisico's gemeten. De afdeling Compliance maakt een selectie van medewerkers die op een bepaald gebied expert zijn en daarmee goed in staat om een inschatting van de omvang van een risico te maken. Via workshops vraagt de afdeling Compliance aan deze medewerkers om van een aantal scenario's de kans en de impact te scoren.

Er wordt gebruik gemaakt van scenario's omdat een directe inschatting van een integriteitsrisico in veel gevallen lastig is. Door middel van scenario's die gebaseerd zijn op voorbeelden uit de dagelijkse praktijk wordt dit eenvoudiger. Door de uitkomsten van een aantal scenario's bij elkaar te voegen, ontstaat een beeld van de omvang van een integriteitsrisico.

In 2025 zijn de risico's in Nederland en Duitsland wederom op een vergelijkbare manier gemeten. De uitkomsten van de SIRA 2025 geven aan dat er, voor zowel Nederland als Duitsland, geen risico's zijn die boven de risk appetite scoren.



#### De Caai, Eindhoven

Op basis van de uitkomsten van de SIRA zijn er voor 2026 aandachtspunten geformuleerd. Deze zijn gedeeld met de eerste lijn, om zo de professionaliteit van de beheersing van de integriteitsrisico's verder te verbeteren.

De frauderisico-analyse werd dit jaar uitgevoerd via een jaarlijkse risicoanalyse van Operational Risk. Uit de analyse blijkt dat voor de geïdentificeerde frauderisico's afdoende mitigerende maatregelen zijn getroffen. In- en externe fraude scores beiden, in lijn met de risk appetite als "Midden". De toepasselijke beheersmaatregelen, zoals de aanwezige functiescheiding, autorisatiestructuren en de manier waarop besluitvorming en volmachten zijn vormgegeven, hebben met name effect op de kans dat het risico zich voordoet en minder op de impact. Voorlichting en vergroten van de awareness zijn en blijven hier de belangrijkste drivers om het risico te beheersen.

Er was veel aandacht voor cultuur en gedrag in 2025. Dat gebeurde door het organiseren van (lokale) dilemma's-

sies, het opnieuw onder de aandacht brengen van het belang van een veilig werkklimaat, inclusief het communiceren en introduceren van de interne en externe vertrouwenspersonen en de regelmatige communicatieberichten vanuit de Managing Board én de afdeling Compliance & Operational Risk.

Daarnaast is op kwartaalbasis het integriteitsklimaat gemeten. De metingen van 2025 laten goede voorlopige resultaten zien voor wat betreft de verschillende dimensies van onze integriteitscultuur (motivatie & welzijn, tools & structuur en inspiratie & leiding).

#### *In Control-statement*

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



**Pallottiner Areal, Rheinbach**

Deze maatregelen zijn in 2025 getest en de bevindingen zijn gerapporteerd. Om de mogelijke impact van deze bevindingen te beoordelen, wordt per bevinding een impactanalyse uitgevoerd in combinatie met specifieke aanvullende controletestwerkzaamheden met als conclusie dat het restrisico zeer beperkt is. Het heeft geresulteerd in een In Control-statement van de MB van BPD aan Rabobank.

Naast het ICS Framework worden ook alle andere geïdentificeerde risico's en controlemaatregelen, onderdeel uitmakend van het Risk & Control Framework, jaarlijks door

middel van een assessment beoordeeld en waar nodig aangepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de aard van de in het voorafgaande boekjaar gerapporteerde bevindingen.

BPD geeft hiermee invulling aan de doelstelling om de kwaliteit en de effectiviteit van de interne beheersingsmaatregelen continu te laten blijven aansluiten bij de ontwikkeling van de business risico's. Het voornaamste doel is dat sprake zal zijn en blijven van een adequate interne beheersing van de aanwezige risico's van alle activiteiten die worden uitgevoerd. ■

# Toekomst

## Vooruitzicht

### *Nederland*

In 2025 heeft het herstel op de Nederlandse woningmarkt zich verder voorgezet. De verwachting is dat die ontwikkeling in 2026 doorgaat. In Nederland zijn de verkoopaantallen van BPD in 2025 licht gestegen, maar vergelijkbaar met die in 2024. De verwachting is dat de Nederlandse woningmarkt verder doorgroeit. Dat komt door de aanhoudende focus van de Rijksoverheid op volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, de huidige rentestanden en het voortdurend gebrek aan voldoende koopwoningen.

De impact van de stikstof-problematiek op ons werk in Nederland kan procedurele onzekerheden met zich meebrengen. Daardoor is het risico dat vertraging zich voordoet bij de realisatie van een beperkt aantal projecten. Ook blijven er onzekerheden door wereldwijde geopolitieke spanningen, aanhoudende proceduredruk, beschikbare nuts aansluitcapaciteit (netcongestie), capaciteitstekorten bij diverse overheidsloketten en de extra

werkzaamheden die nodig zijn om natuur- en omgevingsvergunningen te verkrijgen, mede in het kader van de stikstofproblematiek

### *Duitsland*

In Duitsland is de woningmarkt nog steeds moeilijk, maar we zien heel voorzichtig de eerste lichtpuntjes op weg naar herstel. Het aantal verkochte woningen is in Duitsland met 74% gestegen ten opzichte van 2024. In absolute zin zijn de verkoopaantallen echter nog steeds veel lager dan enkele jaren geleden. Ook is sprake van aanhoudende economische onzekerheid, een laag consumentenvertrouwen en hoge bouwkosten.

In Duitsland spelen 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 dan in Nederland. Duitsland kent bovendien geen hypotheekrenteaftrek voor particulieren.

## Hyde Park, Hoofddorp





### **Karaat & Talent, Groningen**

De duurzaamheidssubsidie op nieuwbouwwoningen is afgeschaft. Mede door deze factoren zijn beleggers massaal vertrokken en is het consumentenvertrouwen lager dan in Nederland. Een echt herstel op de Duitse markt laat nog op zich wachten. BPD heeft daarom eind 2025 opnieuw – weliswaar beperkter dan in 2024 – een afwaardering van de Duitse vastgoed- en grondportefeuille gedaan.

### **Huurportefeuille Duitsland**

BPD heeft recent een strategische stap in Duitsland gezet. We zijn gestart met het opbouwen van een interne huurportefeuille. Rabobank heeft hiervoor een investeringsruimte van € 500 miljoen toegezegd.

BPD zal voortaan niet alleen woningen ontwikkelen met een minimaal voorverkooppercentage of direct aan een eindinvesteerder verkopen. We zullen ze zelf ook realiseren, verhuren en pas daarna verkopen. Het doel is om

deze woningbouwprojecten op het best mogelijke moment aan investeerders te verkopen, eventueel – bij een sneller aantrekkende markt – al tijdens de bouwfase.

In Nederland is de trend dus opwaarts, maar in Duitsland liggen de onzekere tijden nog niet achter ons. Wij verwachten dat de onzekerheden op de woningmarkt in 2026 in Duitsland nog voortduren. Tegelijk blijft de druk op de woningmarkt in beide landen onverminderd hoog: de schaarste aan met name betaalbare woningen neemt in beide landen toe. Op termijn zal het aantal woningverkoop ook in Duitsland weer toenemen. Het is echter lastig te voorspellen wanneer die opwaartse beweging momentum krijgt.

### **Betaalbare woningen gekoppeld aan 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. Het belangrijkste middel om maatschappelijke rendement te bereiken, 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.

Wij zien iedere gebiedsontwikkeling als een kans om onze ambities waar te maken op het gebied van natuur, landschap en klimaat. Dat is in lijn met onze ESG-doelen en onze duurzaamheidsstrategie. 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. 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. 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.

Sinds 2025 doen wij jaarlijks verslag van de voortgang die wij boeken op onze strategische ESG-doelen in het jaarlijkse BPD ESG Impact Report.

### **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 meervoudige keuzes nodig zijn. Denk aan gebiedsontwikkelingen met diverse typen woningen voor diverse doelgroepen, dichtbij openbaar vervoer, met ruimte voor natuurontwikkeling. In deze gebieden kunnen we slimme oplossingen integreren om met water- en hittestress om te gaan en om duurzame energie te gebruiken.

### **BPD Woningfonds biedt perspectief**

De portefeuille van BPD Woningfonds zal de komende jaren verder worden vergroot met nieuwbouw middenhuurwoningen bestemd voor huishoudens met een middeninkomen. Denk aan (her)starters, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen, inclusief senioren met een middelzware tot zware zorgbehoefte. Het zal uitgroeien tot een fonds met 16.500 duurzame huurwoningen in 2033. Het fonds beheert appartementen en eengezinswoningen in stedelijke omgevingen binnen en buiten de Randstad, met betaalbare huren. De focus ligt op huurprijzen tussen de 850 en 1.500 euro per maand.

Daarmee bedienen we de groeiende groep mensen die niet in aanmerking komt voor sociale huur of voor dure huur, of voor wie een koopwoning vooralsnog buiten bereik is. 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.

### **Investerings en financiering**

De toekomstige investeringen en financieringen zullen meebewegen met de omvang en exposure van de organisatie. Eventuele personele ontwikkelingen zullen in diezelfde lijn meebewegen.

### **Interne organisatie**

BPD wil zich 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 aantrekkelijke werkgever blijven voor ambitieuze werknemers en een uitdagende en plezierige werkomgeving bieden. We investeren daarom voortdurend in kennis en kunde van collega's. ■

# Inhoud jaarrekening 2025

<b>Geconsolideerde jaarrekening</b>	54	20 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	90
<b>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>	56	21 Voorraden vastgoed	91
<b>Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	57	22 Contract activa	93
<b>Geconsolideerde balans</b>	58	23 Handelsdebiteuren	93
<b>Geconsolideerd vermogensoverzicht</b>	60	24 Kortlopende vorderingen	94
<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>	62	25 Acute belastingvorderingen	94
<b>Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening</b>	64	26 Overlopende activa	95
1 Algemene informatie	64	27 Liquide middelen	95
2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen	64	28 Eigen vermogen	95
<b>Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>	80	29 Leningen	95
3 Netto-omzet	80	30 Leaseverplichtingen	96
4 Bijzondere waardevermindering goodwill	81	31 Voorzieningen	97
5 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	81	32 Contract verplichtingen	98
6 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	81	33 Acute belastingverplichtingen	99
7 Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	81	34 Overige kortlopende schulden	99
8 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	82	<b>Overige informatie</b>	100
9 Personeelskosten	82	35 Niet uit de balans blijkende verplichtingen	100
10 Overige bedrijfskosten	83	36 Reële waarde	101
11 Financiële baten en lasten	83	37 Accountantskosten	103
12 Belastingen	84	38 Bezoldiging bestuurders	103
<b>Toelichting op de geconsolideerde balans</b>	85	39 Risk management	104
13 Goodwill	85	40 Verbonden partijen	108
14 Materiële vaste activa	86	41 Gebeurtenissen na balansdatum	108
15 Right-of-use activa	86	<b>Enkelvoudige jaarrekening</b>	109
16 Vastgoedbeleggingen	87	<b>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening</b>	110
17 Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	88	<b>Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)</b>	111
18 Financiële activa tegen reële waarde	89	<b>Toelichting op de enkelvoudige balans</b>	112
19 Langlopende vorderingen	89	Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen	115
		<b>Overige gegevens</b>	116
		<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	116
		<b>Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming</b>	124

The background of the page is a light-colored map of Europe, showing the outlines of countries and major cities. The map is partially obscured by a large, solid blue rectangular area that covers the top and left portions of the page. The text is white and positioned within this blue area.

# Geconsolideerde Jaarrekening 2025

BPD Europe B.V.

# Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x €1 miljoen)	Toelichting	2025	2024
<b>Netto omzet</b>	3	<b>1.147</b>	1.141
Bijzondere waardevermindering goodwill	4	<b>2</b>	-
Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	5	<b>(15)</b>	21
Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	6	<b>0</b>	19
Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	7	<b>(0)</b>	(2)
Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	8	<b>938</b>	951
Personeelskosten	9	<b>121</b>	101
Overige bedrijfskosten	10	<b>29</b>	32
Afschrijvingen	14, 15, 16	<b>22</b>	30
<b>Bedrijfslasten</b>		<b>1.097</b>	<b>1.152</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>49</b>	<b>(11)</b>
Financiële baten	11	<b>14</b>	11
Financiële lasten	11	<b>(71)</b>	(70)
Resultaat investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	17	<b>15</b>	13
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>8</b>	<b>(57)</b>
Belastingen	12	<b>(19)</b>	(47)
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>(11)</b>	<b>(104)</b>
<b>Resultaat toekomend aan belang derden</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouder</b>		<b>(11)</b>	<b>(103)</b>

# Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar eindigend op 31 december

(x €1 miljoen)	Toelichting	2025	2024
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)		(11)	(103)
<b>Niet-gerealiseerde resultaten</b>			
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		-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen</b>		<b>(11)</b>	<b>(103)</b>
<b>Toe te rekenen aan</b>			
Aandeelhouder		(11)	(103)
Derden		-	-

# Geconsolideerde balans

Per 31 december

(x €1 miljoen)	Toelichting	2025	2024
<b>Vaste activa</b>			
Goodwill	13	21	24
Materiële vaste activa	14	5	6
Right-of-use activa	15	17	15
Vastgoedbeleggingen	16	259	206
Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	17	101	101
Financiële activa tegen reële waarde	18	4	3
Langlopende vorderingen	19	148	87
Latente belastingvorderingen	20	7	4
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>563</b>	<b>446</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Vorraden vastgoed	21	2.382	2.275
Contract activa	22	62	201
Handelsdebiteuren	23	86	120
Kortlopende vorderingen	24	35	79
Acute belastingvorderingen	25	7	3
Overlopende activa	26	132	129
Liquide middelen	27	84	99
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>2.788</b>	<b>2.906</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>3.351</b>	<b>3.352</b>



Per 31 december

(x €1 miljoen)	Toelichting	2025	2024
Eigen vermogen	D	751	761
Belang derden		(0)	(0)
<b>Groepsvermogen</b>		<b>750</b>	<b>761</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Leningen	29	1.027	968
Leaseverplichtingen langlopend	30	21	24
Voorzieningen	31	59	62
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>1.107</b>	<b>1.054</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			
Kortlopende leningen	29	988	1.142
Leaseverplichtingen kortlopend	30	6	4
Contract verplichtingen	32	254	189
Handelscrediteuren		84	81
Acute belastingverplichtingen	33	69	54
Overige kortlopende schulden	34	93	67
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>1.493</b>	<b>1.537</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>2.601</b>	<b>2.591</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>3.351</b>	<b>3.352</b>

# Geconsolideerd vermogensoverzicht

## Geconsolideerd vermogensoverzicht 2025

(x €1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Overige reserves	Totaal eigen vermogen aandeelhouder	Belang derden	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(103)</b>	<b>374</b>	<b>761</b>	<b>(0)</b>	<b>761</b>
Toevoeging resultaat	-	-	103	(103)	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	(11)	-	(11)	-	(11)
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(11)</b>	<b>271</b>	<b>750</b>	<b>(0)</b>	<b>750</b>
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(11)</b>	<b>271</b>	<b>750</b>	<b>(0)</b>	<b>750</b>

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



### Geconsolideerd vermogensoverzicht 2024

(x €1 miljoen)

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Overige reserves	Totaal eigen vermogen aandeelhouder	Belang derden	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2024</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(131)</b>	<b>505</b>	<b>864</b>	<b>3</b>	<b>867</b>
Toevoeging resultaat	-	-	131	(131)	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	(103)	-	(103)	-	(103)
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(103)</b>	<b>374</b>	<b>761</b>	<b>3</b>	<b>764</b>
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	(3)	(3)
<b>Stand per 31 december 2024</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(103)</b>	<b>374</b>	<b>761</b>	<b>(0)</b>	<b>761</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar eindigend op 31 december

(x €1 miljoen)

	Toelichting	2025	2024
<b>Netto resultaat uit voortgezette activiteiten</b>		<b>(11)</b>	<b>(103)</b>
<b>Netto resultaat uit niet-voortgezette activiteiten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aanpassingen voor:</b>			
Afschrijvingen	14, 15, 16	<b>22</b>	30
Bijzondere waardevermindering goodwill	4	<b>2</b>	-
Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	5	<b>(15)</b>	21
Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	6	<b>0</b>	19
Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	7	<b>(0)</b>	(2)
Resultaat investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	17, 31	<b>(15)</b>	(13)
Netto mutatie werkkapitaal		<b>228</b>	(181)
<b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>212</b>	<b>(229)</b>
Investering aankoop Bemog	13	-	(97)
Investeringen in materiële vaste activa	14, 15	<b>(9)</b>	(2)
Desinvesteringen in materiële vaste activa	14, 15	<b>0</b>	1
Investeringen in vastgoedbeleggingen	16	<b>(74)</b>	(27)
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	16	<b>22</b>	36
Investeringen in deelnemingen	17	<b>(21)</b>	(4)
Desinvesteringen in deelnemingen	17	<b>33</b>	16
Dividenden deelnemingen	17	<b>1</b>	4
Overige mutaties deelnemingen	17	<b>2</b>	-
Investeringen in financiële activa tegen reële waarde en verstrekte leningen	18, 19	<b>(76)</b>	(65)
Desinvesteringen in financiële activa tegen reële waarde en verstrekte leningen en overige mutaties	18, 19	<b>13</b>	67
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>(108)</b>	<b>(71)</b>
Ontvangsten vanuit leningen	29, 30	<b>1.052</b>	1.388
Terugbetalingen vanuit leningen	29, 30	<b>(1.149)</b>	(1.124)
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(98)</b>	<b>264</b>



Jaar eindigend op 31 december

(x €1 miljoen)

	Toelichting	2025	2024
Netto positie liquide middelen eind van het jaar	27, 29	57	51
Netto positie liquide middelen begin van het jaar	27, 29	51	89
<b>Netto mutatie liquide middelen</b>		<b>6</b>	<b>(37)</b>
Liquide middelen	27	84	99
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	29	(27)	(47)
<b>Netto positie liquide middelen eind van het jaar</b>		<b>57</b>	<b>51</b>
Liquide middelen	27	99	111
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	29	(47)	(23)
<b>Netto positie liquide middelen begin van het jaar</b>		<b>51</b>	<b>89</b>

# Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

## 1 Algemene informatie

BPD Europe B.V. is statutair gevestigd in Amsterdam en houdt in Nederland kantoor aan IJsbaanpad 1, 1076 CV, Amsterdam en is in de Kamer van Koophandel opgenomen onder nummer 08024283. De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2025 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 deelnemingen 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 en voldoet aan de IFRS Accounting Standards 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 12 mei 2026 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. Daarnaast hebben we vastgesteld dat de jaarrekening van Rabobank is gedeponereerd en opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

### 2.3 Vergelijkende cijfers/presentatiewijziging

Ten opzichte van voorgaand jaar heeft een wijziging in de functionele indeling van het kasstroomoverzicht plaatsgevonden. Hierdoor is in 2024 de Netto mutatie werkkapitaal gewijzigd van € 180 miljoen negatief naar € 181 miljoen negatief als gevolg van de saldering van interest en belastingen. Voor de vergelijkende cijfers leidt dit niet tot andere inzichten. De overige vergelijkende cijfers en toelichtingen zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

### 2.4 Nieuwe standaarden van toepassing in 2025

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

In december 2021 publiceerde de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening het rapport Tax Challenges Arising from the Digitalisation of the Economy – Global Anti-Base Erosion Model Rules (Pillar Two). Het doel van deze nieuwe regels is om belastingontwijking en belastingconcurrentie tussen landen tegen te gaan. 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 rechts-



gebied waar zij actief zijn. Over het algemeen passen de regels een systeem van bijheffing van winstbelastingen toe, zodat een entiteit in een rechtsgebied belastingen betaalt tot een minimumtarief van 15% per jurisdictie. De regels moeten in nationale wetgeving vastgelegd worden op basis van de aanpak van elk land. Op 31 December 2023 is de Wet Minimumbelasting 2024 in Nederland in werking getreden (effectief vanaf 1 januari 2024).

Bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd in IAS 21 'The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates'. De wijzigingen zijn van kracht geworden voor boekjaren die starten op of na 1 januari 2025. Deze wijzigingen verduidelijken hoe de wisselkoers moet worden bepaald wanneer een valuta niet inwisselbaar is. De toepassing van deze wijzigingen had geen impact op het resultaat of het eigen vermogen.

## 2.5 Nieuwe, gewijzigde standaarden en voorgestelde veranderingen nog niet toegepast

### *Wijzigingen in IFRS 7 en IFRS 9 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments*

De IASB heeft wijzigingen aangebracht in de vereisten voor het beoordelen van contractuele kasstroomkenmerken van financiële activa - waaronder activa met ESG-gerelateerde voorwaardelijke elementen - en in het afwikkelen van financiële verplichtingen via een elektronisch betalingssysteem.

Ook zijn de toelichtingsvereisten aangepast met betrekking tot beleggingen in financiële instrumenten die zijn gewaardeerd tegen reële waarde met waardemutaties via overige opbrengsten (OCI), en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken die niet direct verband houden met kredietrisico's en/of -kosten. Deze wijzigingen worden van kracht voor boekjaren die starten op of na 1 januari 2026.

### *IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements*

IFRS 18 vervangt IAS 1 en wordt van kracht voor boekjaren die starten op of na 1 januari 2027. De implementatie zal

geen impact hebben op het resultaat of het eigen vermogen. De structuur van de resultatenrekening verandert, hetgeen leidt tot meer gedetailleerde informatie over door het management gedefinieerde prestatie maatstaven (Management-defined Performance Measures; MPM's).

### *IFRS 19 – Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures*

Deze standaard is bedoeld voor dochterondernemingen zonder publicatieplicht en biedt vereenvoudigde toelichtingsvereisten. Van kracht vanaf 1 januari 2027. Niet van toepassing op de geconsolideerde jaarrekening van BPD.

### *Overige wijzigingen*

Bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd in IFRS 9, IFRS 7, IFRS 1, IFRS 10 en IAS 7 via 'Annual Improvements Volume 11'. Deze zijn van kracht vanaf 1 januari 2026. BPD verwacht geen impact op het resultaat of het eigen vermogen.

## 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 (2.10).

#### **Overige**

- het inschatten of belangen waar sprake is van gezamenlijke zeggenschap moeten worden geconsolideerd (zie voor verdere uitwerking 2.8).
- het inschatten of activiteiten verantwoord moeten worden als niet-voortgezette activiteiten (2.16).
- het tussentijds verantwoorden van opbrengsten op verkochte projecten in het kader van vastgoedontwikkeling (2.24).

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 (2.24).

## **2.8 Grondslagen voor consolidatie**

### **Dochterondernemingen**

Dochterondernemingen zijn die ondernemingen waarover BPD beslissende zeggenschap heeft. Beslissende zeg-

genschap 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 BPD 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 winst- en verliesrekening gepresenteerd als resultaat uit niet-voortgezette activiteiten.

### **Geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend**

#### *Geassocieerde deelnemingen*

Geassocieerde deelnemingen zijn alle entiteiten waarop BPD invloed van betekenis heeft, maar geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap. Dit is doorgaans het geval wanneer BPD 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 gewaar-



deerd tegen kostprijs. Ontvangen of nog te ontvangen dividenden worden verantwoord ten laste van de kostprijs van de joint venture. Wanneer het aandeel in de netto-vermogenswaarde van de joint venture negatief is, wordt de joint venture op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie BPD (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 BPD en de joint venture worden geëlimineerd voor het aandeel van BPD in de joint venture. Ongerealiseerde verliezen worden ook geëlimineerd, tenzij de transactie leidt tot een 'impairment' van het betrokken actief.

## 2.9 Bedrijfscombinaties

BPD verwerkt bedrijfscombinaties volgens de 'purchase method of accounting' wanneer de verworven reeks activiteiten en activa voldoet aan de definitie van een onderneming en de zeggenschap wordt overgedragen aan BPD. Om te bepalen of een bepaalde reeks activiteiten en activa een bedrijf is, beoordeelt BPD of de verworven reeks activa en activiteiten ten minste een input- en substantieel proces omvat en of de overgenomen set het vermogen heeft om output te produceren.

BPD heeft de mogelijkheid om een 'concentratietest' toe te passen die een vereenvoudigde beoordeling mogelijk maakt of een verworven reeks activiteiten en activa geen onderneming is. Aan de facultatieve concentratietoets is voldaan indien nagenoeg de gehele reële waarde van de verworven brutoactiva geconcentreerd is in één identificeerbaar actief of een groep van soortgelijke identificeerbare activa.

De vergoeding die bij de overname wordt overgedragen, wordt over het algemeen gewaardeerd tegen reële waarde, net als de identificeerbare nettoactiva die zijn verworven. Eventuele goodwill die ontstaat wordt jaarlijks getoetst op bijzondere waardeverminderingen. Elke winst op een voordelige aankoop wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen. Transactiekosten worden in het resultaat opgenomen op het moment dat

ze worden gemaakt, behalve indien deze verband houden met de uitgifte van schuldbewijzen of aandelen.

De overgedragen vergoeding omvat geen bedragen die verband houden met de afwikkeling van reeds bestaande relaties. Van dergelijke bedragen wordt per situatie bepaald of deze moeten worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Een eventuele voorwaardelijke vergoeding wordt gewaardeerd tegen reële waarde op de overnamedatum. Als een verplichting tot het betalen van een voorwaardelijke vergoeding die voldoet aan de definitie van een financieel instrument wordt geclassificeerd als eigen vermogen, wordt deze niet geherwaardeerd en wordt de afwikkeling verwerkt in het eigen vermogen. Voor het overige wordt de overige voorwaardelijke vergoeding geherwaardeerd tegen reële waarde op elke balansdatum en worden latere wijzigingen in de reële waarde van de voorwaardelijke vergoeding opgenomen in de winst- en verliesrekening.

## 2.10 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 uitzondering 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. In geval van full-service projecten in Nederland 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.

### **2.11 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 2.20 Vastgoedbeleggingen en 2.24 Voorraden vastgoed.

### **2.12 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbested 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 2.10 '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 uitbested werk.

### **2.13 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 2.28 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 2.28 Voorzieningen.

### **2.14 Resultaat deelnemingen**

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

### **2.15 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-verliesrekening opgenomen volgens de effectieve-rentemethode.

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 2.22 Financiële activa en verplichtingen.

### **2.16 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 nietvoortgezette 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.

### **2.17 Goodwill**

#### *Herkennen en meten*

Goodwill die ontstaat bij de acquisitie van dochterondernemingen wordt gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.



### **Bijzondere waardevermindering van goodwill**

Op elke balansdatum, of per datum dat er een aanwijzing voor bijzondere waardevermindering bestaat, evalueert BPD de boekwaarde goodwill en toetst deze op bijzondere waardeverminderingen.

Voor het testen op bijzondere waardeverminderingen worden activa gegroepeerd tot de kleinste identificeerbare groep van activa die bij voortgezet gebruik kasstromen genereert die in hoge mate onafhankelijk zijn van andere activa of kasstroom genererende eenheden (hierna: "KGE"). Goodwill die voortvloeit uit een bedrijfscombinatie wordt toegerekend aan KGE's of groepen van KGE's die naar verwachting zullen profiteren van de synergieën van de combinatie.

De realiseerbare waarde van een actief of KGE is de hoogste waarde van de bedrijfswaarde en de reële waarde verminderd met de kosten van vervreemding. De bedrijfswaarde is gebaseerd op de geschatte toekomstige kasstromen, verdisconteerd tot hun contante waarde met behulp van een disconteringsvoet vóór belastingen die de huidige marktbeoordelingen van de tijdswaarde van geld en de specifieke risico's van het actief of de KGE weerspiegelt.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt opgenomen als de boekwaarde van een actief of KGE hoger is dan de realiseerbare waarde.

Bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Ze worden toegerekend om de boekwaarde van de goodwill die aan de KGE is toegerekend te verminderen.

Een bijzondere waardevermindering met betrekking tot goodwill wordt niet teruggenomen in een later boekjaar.

## **2.18 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- en 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.



## 2.19 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 BPD 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, 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 BPD:

- 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, en
- aanpassingen maken specifiek voor de leaseovereenkomst, bijvoorbeeld voor looptijd en valuta.

Voor zover BPD 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 winst-en-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 BPD de intentie heeft om een aankoop- optie 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 inventarissen, auto's en bijv. IT-apparatuur.

## 2.20 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 cashflowwaarderingmethode' of op basis van kapitalisatie tegen netto-aanvangsrendementen van vergelijkbare transacties. Deze reële waarde wordt jaarlijks vastgesteld op basis van taxaties uitgevoerd door onafhankelijke taxateurs die ter zake gekwalificeerd en kundig zijn.

## 2.21 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.

## 2.22 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 bepaalbare 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 bepaalbare 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 2.19 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.

## 2.23 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.

## 2.24 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. Op gronden wordt uitsluitend rente geactiveerd als deze posities in vervaardiging zijn. De voorwaardelijke 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 locatiemarkten, 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 commerciële 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).

## **2.25 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 2.10 Netto-omzet).
- GKA projecten, waarvoor een deel van de leveringsverplichting zoals bijvoorbeeld woonrijp-maken (op basis van 'over-time') en aansluitingen op nutsvoorzieningen (op basis van 'point-in-time'), nog uitgevoerd moeten worden (zie 2.10 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.

## 2.26 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.

## 2.27 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.

## 2.28 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, verantwoordt 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.

## 2.29 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 operationele, investerings-en financieringsactiviteiten. Mutaties in kortlopende activa en de bijbehorende verplichtingen die samenhangen met de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. 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.

## 2.30 Leases waar BPD optreedt als lessor

Operationele leaseovereenkomsten waar BPD optreedt als lessor hebben met name betrekking op vastgoedbeleggingen en worden toegelicht in 16 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:

	2025	2024
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.110	1.108
Commercieel vastgoed	5	1
<b>Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling (netto omzet uit contracten met kopers)</b>	<b>1.115</b>	<b>1.109</b>
Huurbaten vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop	26	23
Overige	6	9
<b>Totaal netto omzet</b>	<b>1.147</b>	<b>1.141</b>

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
2025	854	256	1	3	855	259	1.115
2024	782	326	0	1	783	327	1.109

Per ultimo boekjaar heeft BPD contractuele leveringsverplichtingen met een omzetwaarde van € 770 miljoen (2024 : € 774 miljoen). De verplichtingen worden als volgt verdeeld:

	Woningbouw		Commercieel vastgoed		Totaal contractuele leveringsverplichtingen		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2026	305	115	1	-	306	115	421
2027	122	15	-	-	122	15	137
2028	100	2	5	-	105	2	107
na 2028	96	0	9	-	105	0	105
<b>Totaal per 31 december 2025</b>	<b>623</b>	<b>132</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>638</b>	<b>132</b>	<b>770</b>
<b>Totaal per 31 december 2024</b>	<b>441</b>	<b>323</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>451</b>	<b>323</b>	<b>774</b>



## 4 Bijzondere waardevermindering goodwill

Het saldo 2025 bestaat uit € 2 miljoen impairment op Goodwill Bemog. De bijzondere waardevermindering 2024 was nihil.

## 5 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen

Het saldo 2025 bestaat uit € 15 miljoen terugname van eerder getroffen impairments als gevolg van actualisaties van projectwaarderingen. De bijzondere waardevermindering 2024 bedroeg € 21 miljoen.

## 6 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed

De waardemutaties kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	Dotatie	Terugname	Saldo
<b>2025</b>			
Nederland	26	(67)	(41)
Duitsland	85	(45)	41
<b>Totaal waardemutaties als gevolg van mutatie NRW</b>	<b>112</b>	<b>(112)</b>	<b>0</b>

De netto waardemutatie bestaat uit per saldo € 50 miljoen vrijval impairments voorraden vastgoed (toelichting 21), voor € 53 miljoen dotaties aan voorzieningen onder de kortlopende schulden (toelichting 34) en voor € 2 miljoen vrijval waardevermindering op gefactureerde termijnen.

De waardemutaties kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	Dotatie	Terugname	Saldo
<b>2024</b>			
Nederland	39	(34)	5
Duitsland	71	(57)	14
<b>Totaal waardemutaties als gevolg van mutatie NRW</b>	<b>110</b>	<b>(91)</b>	<b>19</b>

De waardemutaties als gevolg van mutaties in de netto realiseerbare waarde (NRW) op voorraden vastgoed worden nader toegelicht onder 21 Voorraden vastgoed.

## 7 Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'

Uit de periodieke beoordeling van de impairments op de deelnemingswaarden is géén bijzondere (terugname) waardevermindering gebleken (2024: € 2 miljoen).

## 8 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk

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

	2025	2024
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	921	942
Commercieel vastgoed	6	1
<b>Totaal kostprijs projectontwikkeling</b>	<b>926</b>	<b>943</b>
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop	12	8
Overige	-	-
<b>Totaal kosten grond- en hulpstoffen</b>	<b>938</b>	<b>951</b>

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

	Woningbouw		Commercieel vastgoed		Totaal kostprijs projectontwikkeling		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2025	672	248	2	3	674	251	926
2024	632	310	-	1	632	311	943

## 9 Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit:

	2025	2024
Salarissen (inclusief variabele beloningen en overige)	80	67
Pensioenlasten	9	8
Sociale lasten	10	8
Inleenkrachten	10	7
Overige personeelskosten	13	11
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>121</b>	<b>101</b>
Aantal werknemers (intern/fte)	652	624
Aantal inleenkrachten (extern/fte)	36	50
<b>Totaal formatie (fte)</b>	<b>688</b>	<b>674</b>

Van de totale formatie zijn 215 FTE's werkzaam in het buitenland (2024: 240).



## 10 Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit:

	2025	2024
Huisvestingskosten	4	4
Kantoorkosten	2	1
Automatiseringskosten	12	13
Verkoop- en reclamekosten	1	1
Diensten van derden	6	8
Algemene kosten	5	5
Dotatie/ (vrijval) voorzieningen	(1)	0
<b>Totaal overige bedrijfskosten</b>	<b>29</b>	<b>32</b>

De overige bedrijfskosten hebben voor € 5 miljoen (2024: € 5 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

## 11 Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit:

	2025	2024
Rentebaten	14	11
<b>Totaal financiële baten</b>	<b>14</b>	<b>11</b>
Rente leaseverplichtingen	(1)	(1)
Rentelasten	(87)	(83)
Geactiveerde rentekosten	17	14
<b>Totaal financiële lasten</b>	<b>(71)</b>	<b>(70)</b>

De stijging van de rentebaten en -lasten is voornamelijk het gevolg van de toename van de langlopende vorderingen en langlopende leningen. In 2025 was sprake van een gemiddeld lager rentepercentage op de ontvangen leningen (4,3%) ten opzichte van 2024 (4,5%)

De stijging van de geactiveerde rentekosten in 2025 tot € 17 miljoen is voornamelijk veroorzaakt door een hoger volume aan projecten in vervaardiging in Nederland.

De rentebaten hebben voor € 8 miljoen (2024: € 7 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De rentelasten hebben voor € 84 miljoen (2024: € 83 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

## 12 Belastingen

Aansluiting tussen de opgenomen belasting en het bedrag dat resulteert uit toepassing van het Nederlandse belastingtarief op het resultaat over boekjaren 2025 en 2024

	2025	2024
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>8</b>	<b>(57)</b>
Tegen nominaal belastingtarief in Nederland van 25,8% (2024 25,8%)	(2)	15
Effect afwijkende belastingdruk Duitsland	-	6
Effect (niet gewaardeerde) latentie	(16)	(66)
Effect belastingen voorgaande jaren	(0)	0
Uitgaven niet aftrekbaar	(1)	(1)
Overig *	(0)	0
<b>Totaal belastingen</b>	<b>(19)</b>	<b>(46)</b>
<b>Effectieve druk **</b>	<b>237,1%</b>	<b>(80,7)%</b>

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

\*\* Voor een toelichting op de effectieve belastingdruk wordt verwezen naar toelichting 20.

	2025	2024
Verslagjaar	(23)	(15)
Vorige jaren	(0)	0
Uitgestelde winstbelastingen	4	(31)
<b>Totaal belastingen</b>	<b>(19)</b>	<b>(46)</b>

# Toelichting op de geconsolideerde balans

## 13 Goodwill

### Verloopstaat goodwill

(x € 1.000)

	2025	2024
Verrijingsprijs	24	-
Cum. bijzondere waardevermindering	-	-
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>24</b>	<b>-</b>
Investerings (Overnames)	-	24
Bijzondere waardevermindering	(2)	-
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(2)</b>	<b>24</b>
Verrijingsprijs	24	24
Cum. bijzondere waardevermindering	(2)	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>21</b>	<b>24</b>

### Toetsing op bijzondere waardeverminderingen voor KGE's die goodwill bevatten

De goodwill verwerkt in de jaarrekening heeft betrekking op de overname van Bemog. Deze goodwill wordt toegerekend aan een groep Kasstroom Genererende Eenheden (KGE's), zijnde alle Bemog-projecten samen. Aangezien de goodwill wordt toegerekend aan deze groep van projecten zal deze groep KGE's jaarlijks moeten worden getest op bijzondere waardeverminderingen. De bijzondere waardevermindering op goodwill wordt genomen

wanneer de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde verminderd met de kosten van vervreemding, lager is dan de balanswaarde van de onderliggende projecten (groep van KGE's). In 2025 is een test op bijzondere waardevermindering uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een impairment op de Goodwill van € 2 miljoen.



## 14 Materiële vaste activa

De boekwaarde van de materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

	2025	2024
Aanschafwaarde	23	27
Cumulatieve afschrijvingen	(17)	(18)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>6</b>	<b>9</b>
Investerings	1	2
Desinvesteringen aanschafwaarde	(1)	(7)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	1	5
Afschrijvingen	(2)	(4)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>
Aanschafwaarde	24	23
Cumulatieve afschrijvingen	(18)	(17)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

De materiële vaste activa bestaan uit bedrijfsmiddelen en langetermijn verbeteringen aan gebouwen

## 15 Right-of-use activa

De boekwaarde van de materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

	2025	2024
Aanschafwaarde	42	41
Cumulatieve afschrijvingen	(27)	(24)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>15</b>	<b>18</b>
Investerings	8	2
Desinvesteringen aanschafwaarde	(17)	(1)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	17	2
Afschrijvingen	(7)	(6)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>1</b>	<b>(2)</b>
Aanschafwaarde	33	42
Cumulatieve afschrijvingen	(17)	(27)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>17</b>	<b>15</b>

De boekwaarde van de Right-of-use activa per 31 december 2025 bestaat uit:

- Huurcontracten kantoorpanden € 11 miljoen (2024: € 13 miljoen)
- Leaseovereenkomsten auto's € 6 miljoen (2024: € 2 miljoen)



Geleasede 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:

	2025	2024
Afschrijvingen huurcontracten kantoorpanden	4	4
Afschrijvingen huurcontracten inventaris	0	0
Afschrijvingen leaseovereenkomsten auto's	3	2
	<b>7</b>	<b>5</b>

## 16 Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van vastgoedbeleggingen vertoonde het volgende verloop:

	2025	2024
Aanschafwaarde	310	245
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(104)	(36)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>206</b>	<b>209</b>
Investerings	74	27
Desinvesteringen	(2)	(36)
Afschrijvingen	(13)	(20)
Bijzondere waardemutatie	15	(21)
Herrubricering van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling naar voorraden	(20)	(11)
Herrubricering naar Vaste activa aangehouden voor verkoop	-	58
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>53</b>	<b>(3)</b>
Aanschafwaarde	399	309
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(140)	(104)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>259</b>	<b>206</b>

De vastgoedbeleggingen per 31 december zijn verdeeld in:

Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige resultaten uit projectontwikkeling	180	149
Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige exploitatie- en beleggingsresultaten	79	57

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

Huurbaten vastgoedbeleggingen w	26	23
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	(12)	(8)



### Reële waarde en taxaties

De portefeuille vastgoedbeleggingen maakt onderdeel uit van toekomstige projectontwikkelingen. Per eind 2025 is 90% van de portefeuille extern getaxeerd. Op basis hiervan is de totale marktwaarde van de portefeuille € 436 miljoen (2024: € 312 miljoen).

BPD heeft in 2025 gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op haar portefeuille vastgoedbeleggingen. Hieruit is naar

voren gekomen dat een mutatie van de rekenrente van 0,25% (2024: 0,25%) een effect heeft van € 15 miljoen (2024: € 13 miljoen) op de taxatiewaarde.

### Operationele leaseovereenkomsten

De vastgoedbeleggingen bestaan per 31 december 2025 voornamelijk uit commerciële gebouwen. De voor 2026 begrote netto-huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen zijn € 16 miljoen.

## 17 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 investeringen 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:

	2025	2024
Aandeel in het vermogen van vastgoed joint ventures	86	88
Negatieve deelnemingen in overige voorzieningen opgenomen	14	13
<b>Totaal investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode'</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

### De boekwaarde van investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode' vertoont het volgende verloop

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>101</b>	<b>107</b>
Investerings	21	4
Desinvesterings	(33)	(16)
Resultaten	15	13
Dividenden	(1)	(4)
Overige	(2)	(3)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(0)</b>	<b>(6)</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

De joint ventures waarin BPD participeert, hebben in 2025 een omzet gerealiseerd van € 164 miljoen (2024: € 159 miljoen). Deze joint ventures hebben in totaal € 183 miljoen

(2024: € 152 miljoen) aan voorraden (hoofdzakelijk grondposities).



Genoemde bedragen betreffen het aandeel van BPD. BPD heeft voor € 27 miljoen (2024: € 67 miljoen) aan gronden afgenomen van 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 € 51 miljoen (2024: € 67 miljoen).

BPD heeft in 2025 voor in totaal € 172 miljoen aan vorderingen op joint ventures (2024: € 166 miljoen) en voor in

totaal € 54 miljoen aan schulden aan joint ventures opgenomen (2024: € 24 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 integraal of proportioneel geconsolideerd dient te worden of dat deze op basis van de nettovermogenswaarde wordt 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.

## 18 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 Herbesteden van Cultureel Erfgoed B.V. (handelsnaam BOEI) € 3,6 miljoen (belang 31 december 2025: 23,0% /

31 december 2024: 12,7%; waarde € 2,1 miljoen) en Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. € 0,4 miljoen (belang 31 december 2025: 2,16% / 31 december 2024: 2,16%; waarde € 0,4 miljoen).

## 19 Langlopende vorderingen

De boekwaarde van de langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2025	2024
Kredieten vastgoedontwikkeling	87	93
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>87</b>	<b>93</b>
Verstrekte kredieten	76	24
Ontvangen aflossingen	(29)	(15)
Dotatie/vrijval voorziening	-	-
Geactiveerde interest	3	3
Herrubriceringen	11	(17)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>61</b>	<b>(6)</b>
Kredieten vastgoedontwikkeling	148	87
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>148</b>	<b>87</b>



Het saldo langlopende vorderingen bestaat voor € 143 miljoen uit vorderingen op verbonden partijen (2024: € 79 miljoen).

De verstrekte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen langer dan een jaar, aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstrekte kredieten is voor € 21 miljoen (2024: € 12 miljoen) aan zekerheden verkregen.

## 20 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen van 2025 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	1 januari 2025		Mutaties 2025		31 december 2025	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst- en verliesrekening	Via vermogen en overige mutaties	Vorderingen	Verplichtingen
Voorraden vastgoed/contract activa*	(15)	-	18		3	-
Geactiveerde compensabele verliezen	19	-	(14)		5	-
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>-</b>

\* De latente belastingverplichtingen inzake voorraden vastgoed/contract activa zijn per 31 december 2025 gesaldeerd met de latente belastingvorderingen inzake compensabele verliezen.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen van 2024 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	1 januari 2024		Mutaties 2024		31 december 2024	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst- en verliesrekening	Via vermogen en overige mutaties	Vorderingen	Verplichtingen
Voorraden vastgoed/contract activa*	(17)	-	2	-	(15)	-
Geactiveerde compensabele verliezen	57	-	(38)	-	19	-
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>(36)</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>



- Uit hoofde van IFRS 16 Leases zijn per 31 december 2025 (gesaldeerde) latente belastingvorderingen en -verplichtingen verantwoord van de Right-of-use activa van € 3 miljoen (2024: € 3 miljoen) en de leaseverplichtingen van € 3 miljoen (2024: € 3 miljoen). Per 31 december 2025 zijn de vorderingen en schulden gesaldeerd gepresenteerd met een saldo van nihil (2024: 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 2025 is voor € 290 miljoen aan compensabele verliezen geen actieve belastinglatentie verantwoord (2024: € 215 miljoen). Dit betreft met name Duitsland.
- M.b.t. de verliezen in Duitsland in de jaren 2023 tot en met 2025 is geen latente belastingvordering (€ 77 miljoen) opgenomen op de balans per eind 2025 (2024: € 67 miljoen). Deze belastingvordering is onbeperkt compensabel naar de toekomst. Gezien de potentieel grote vraag naar woningen in Duitsland is het de verwachting dat er in de toekomst voldoende belastbare winsten beschikbaar zullen zijn om deze belastingvordering te realiseren.

## 21 Voorraden vastgoed

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

	2025	2024
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	2.236	2.322
Afwaardering bouwterreinen en vereveningsfondsen	(386)	(496)
	<b>1.850</b>	<b>1.826</b>
Onderhanden werk	401	413
Afwaarderingen onderhanden werk	(9)	(24)
	<b>392</b>	<b>389</b>
Gereed product	148	66
Afwaarderingen gereed product	(7)	(5)
	<b>141</b>	<b>60</b>
<b>Totaal voorraden vastgoed</b>	<b>2.382</b>	<b>2.275</b>



De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten.

Het verloop van de afwaardering is voor 2025 als volgt:

	Stand per 1 januari 2025	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2025
<b>Opgenomen onder voorraden vastgoed</b>				
Bouwtterreinen en vereveningsfondsen	496	(70)	(40)	386
Onderhanden werk	24	17	(32)	9
Gereed product	5	2	(1)	7
	<b>526</b>	<b>(50)</b>	<b>(73)</b>	<b>402</b>

De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten.

Het verloop van de afwaardering is voor 2024 als volgt:

	Stand per 1 januari 2024	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2024
<b>Opgenomen onder voorraden vastgoed</b>				
Bouwtterreinen en vereveningsfondsen	456	39	1	496
Onderhanden werk	27	4	(6)	24
Gereed product	2	8	(4)	5
	<b>485</b>	<b>51</b>	<b>(10)</b>	<b>526</b>

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

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

	2025	2024
Bouwrijpe kavels	263	309
Lopende grondexploitaties	464	436
Overige terreinen met bestemmingsplan	177	175
Terreinen zonder bestemmingsplan <5 jaar	700	721
Terreinen zonder bestemmingsplan 5-10 jaar	243	176
Terreinen zonder bestemmingsplan >10 jaar	2	6
Vereveningsfondsen	0	3
<b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b>	<b>1.850</b>	<b>1.826</b>



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

	2025	2024
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	383	387
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	9	2
<b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b>	<b>392</b>	<b>389</b>

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 leegstaands-

percentages (zie grondslagen Voorraden voor een nadere beschrijving).

In 2025 is een bedrag van € 19 miljoen (2024: € 14 miljoen) aan rente gealloceerd en geactiveerd op onderhanden werk. Het toegepaste rentepercentage voor de bepaling van de te activeren rentekosten ligt tussen de 2,5% tot 5,2% (2024: 1,5% tot 6,6%).

## 22 Contract activa

Het verloop van de contract activa wordt als volgt gespecificeerd:

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>201</b>	<b>116</b>
Toevoegingen	44	141
Afnames	(184)	(55)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(140)</b>	<b>86</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>62</b>	<b>201</b>

De contract activa zijn nog te factureren bedragen vanwege geleverde prestaties op de projecten. De contract activa hebben volledig betrekking op woningbouw en hebben per 31 december 2025 alle een verwachte looptijd

< 1 jaar. Per 31 december 2025 is voor € 9 miljoen (2024: € 36 miljoen) voorzieningen gevormd. Een bedrag van € 184 miljoen (2024: € 55 miljoen) is in 2025 gefactureerd.

## 23 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren bestaan uit vorderingen op kopers van woningbouw en commercieel vastgoed van € 86 miljoen (2024: € 120 miljoen). Vorderingen worden door 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 € 2 miljoen (2024: € 5 miljoen).



## 24 Kortlopende vorderingen

De boekwaarde van de kortlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2025	2024
Kredieten vastgoedontwikkeling	79	69
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>79</b>	<b>69</b>
Verstekte vorderingen	23	41
Ontvangen aflossingen	(54)	(36)
Geactiveerde interest	3	3
Vrijval/benutting voorziening	-	-
Herrubriceringen	(14)	2
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(42)</b>	<b>11</b>
Kredieten vastgoedontwikkeling	35	79
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>35</b>	<b>79</b>

De verstekte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen korter dan een jaar aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstekte kredieten is voor € 2 miljoen aan zekerheden verkregen (2024: € 7 miljoen).

Per ultimo boekjaar zijn geen voorzieningen op de kortlopende schulden gevormd (2024: nihil).

Het saldo kortlopende vorderingen bevat € 50 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen (2024: € 70 miljoen).

## 25 Acute belastingvorderingen

De acute belastingvorderingen bestaan uit:

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	3	1
Omzetbelasting	4	2
<b>Totaal acute belastingvorderingen</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

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 bere-

kenen en te presenteren als belastingvordering of -schuld en niet als rekening courant-verhouding met Rabobank. Afrekening van de acute VPB-vordering zal via Rabobank plaatsvinden.



## 26 Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

	2025	2024
Vooruitbetaald op grondaankopen	118	118
Overige overlopende activa	13	11
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>132</b>	<b>129</b>

## 27 Liquide middelen

De post liquide middelen omvat alle wettige betaalmiddelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschikking staan. Het betreft uitsluitend rekening courant tegoeden

met in totaal een omvang van € 84 miljoen. (2024: 99 miljoen). De liquide middelen bestaan voor € 67 miljoen (2024: 70 miljoen) uit tegoeden bij verbonden partijen.

## 28 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 22.510.500 (2024 € 22.510.500) en bestaat uit 45.021 geplaatste en volgestorte aandelen. De aandelen hebben een nominale waarde van € 500 elk.

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

## 29 Leningen

De leningen bestaan uit:

	2025	2024
Termijn- en geldmarktdeposito's	1.870	1.934
Verplichtingen uit hoofde van grondaankopen	22	40
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	27	47
Schulden aan samenwerkingspartners	51	46
Overige schulden	44	42
<b>Totaal schulden</b>	<b>2.015</b>	<b>2.110</b>



**De boekwaarde van de leningen toont het volgende verloop:**

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>2.110</b>	<b>1.840</b>
Toevoegingen	1.047	1.392
Afnames	(1.142)	(1.123)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(95)</b>	<b>269</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.015</b>	<b>2.110</b>

**De leningen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:**

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	988	1.142
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	1.027	968
<b>Totaal schulden</b>	<b>2.015</b>	<b>2.110</b>

De schulden hebben voor € 1.887 miljoen (2024: € 1.969 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De totaal door Rabobank ter beschikking gestelde kredietfaciliteit is € 2.250 miljoen (2024: € 2.250 miljoen). Hiervan is per 31 december 2025 opgenomen € 1.870 miljoen (2024: € 1.960 miljoen).

Een bedrag van € 30 miljoen (2024: € 23 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 4,3% (2024: 4,5%). Er zijn geen zekerheden verstrekt op de deposito's, daggelden en opvraagbare kredietsaldi en de overige schulden.

## 30 Leaseverplichtingen

**De boekwaarde van de leaseverplichtingen toont het volgende verloop:**

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>28</b>	<b>24</b>
Toevoegingen	6	10
Afnames	(7)	(5)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(1)</b>	<b>5</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>27</b>	<b>28</b>

**De leaseverplichtingen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:**

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	6	4
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	21	24



De leaseverplichtingen met een looptijd van > 5 jaar bedragen € 8 miljoen (2024: € 6 miljoen). De rentelasten op de leaseverplichtingen bedragen in 2025 € 1 miljoen (2024: € 1 miljoen).

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

## 31 Voorzieningen

De boekwaarde van de voorzieningen toont het volgende verloop:

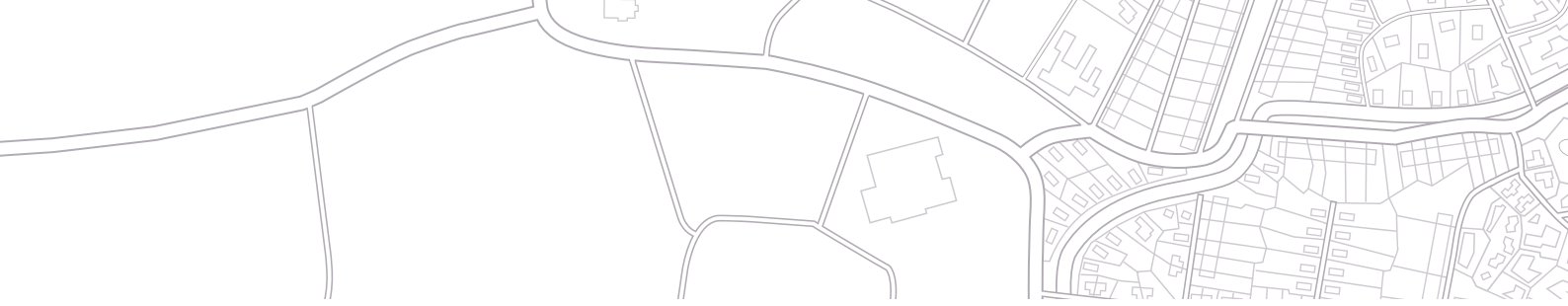
	2025	2024
Voorzieningen op joint ventures	14	13
Voorziening op gronden en projecten	21	27
Personeelsvoorzieningen	4	4
Garantiefonds	13	15
Overige voorzieningen	7	3
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>59</b>	<b>62</b>

De boekwaarde van de voorzieningen vertoonde in 2025 het volgende verloop:

	Personeelsvoorzieningen	Voorzieningen op joint ventures	Voorzieningen gronden / projecten	Garantiefonds	Overige voorzieningen	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>62</b>
Toevoeging ten laste van resultaat	-	-	3	3	5	11
Vrijval ten gunste van resultaat	-	1	(8)	-	(1)	(8)
Onttrekkingen	-	-	(1)	(4)	-	(5)
Overige mutaties	-	-	-	(1)	-	(1)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>59</b>

De boekwaarde van de voorzieningen vertoonde in 2024 het volgende verloop:

	Personeelsvoorzieningen	Voorzieningen op joint ventures	Voorzieningen gronden / projecten	Garantiefonds	Overige voorzieningen	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>60</b>
Toevoeging ten laste van resultaat	-	-	2	3	1	6
Vrijval ten gunste van resultaat	(1)	(2)	-	(2)	(5)	(10)
Onttrekkingen	-	-	-	(4)	-	(4)
Overige mutaties	-	5	1	-	4	10
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>62</b>



### 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 2.28.

### Garantiefonds

Eigenaren van BPD-woningen krijgen een garantiocertificaat uitgereikt. De daaruit voortvloeiende financiële verplichtingen worden uit dit fonds voldaan voor zover dit garantiocertificaat 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.

## 32 Contract verplichtingen

De contract verplichtingen bestaan uit:

	2025	2024
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	259	185
Commercieel vastgoed	-	5
<b>Totaal acute belastingverplichtingen</b>	<b>259</b>	<b>189</b>

Het verloop van de contract verplichtingen wordt als volgt gespecificeerd:

	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>189</b>	<b>175</b>
Toevoegingen	159	94
Afnames	(89)	(80)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>70</b>	<b>15</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>259</b>	<b>189</b>

De Contract verplichtingen per 31 december 2025 zijn nog uit te voeren contractuele leveringsverplichtingen vanuit de reeds verantwoorde omzet.

Een bedrag van € 74 miljoen (2024: € 140 miljoen) ziet toe op gescheiden koop en aannemingsovereenkomsten en een bedrag van € 177 miljoen (2024: € 49 miljoen) ziet toe op full service overeenkomsten. Voor een specificatie van de totale contractuele leveringsverplichting

van BPD per 31 december 2025 verwijzen wij naar onderdeel 3 Netto-omzet en Overige opbrengsten.

Het saldo Contract verplichtingen per 1 januari 2025 was € 189 miljoen (2024: € 175 miljoen). Een bedrag van € 89 miljoen (2024: € 80 miljoen) is in de winst- en verliesrekening 2025 als omzet projectontwikkeling verantwoord. De Contract verplichtingen per 31 december 2025 hebben allen een looptijd van < 1 jaar.



### 33 Acute belastingverplichtingen

De acute belastingvorderingen bestaan uit:

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	39	30
Omzetbelasting	29	24
Overige belastingen	1	1
<b>Totaal acute belastingvorderingen</b>	<b>69</b>	<b>54</b>

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.

### 34 Overige kortlopende schulden

De overige kortlopende schulden bestaan uit:

	2025	2024
Overige kortlopende schulden	93	67
<b>Totaal overige kortlopende schulden</b>	<b>93</b>	<b>67</b>

## Overige informatie

### 35 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 aangegaan in verband met onderhanden projecten.

**Voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen bestaan uit:**

	2025	2024
Voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen	551	603
Onvoorwaardelijke verplichtingen uit terreinen	52	102
Verplichtingen derden inzake woningbouw	630	519
Verplichtingen derden inzake commercieel vastgoed	27	5
<b>Totaal voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen</b>	<b>1.260</b>	<b>1.229</b>

Uit hoofde van bovenvermelde verplichtingen zijn bankgaranties afgegeven (door Rabobank) voor € 201 miljoen (2024: € 196 miljoen) en concerngaranties (door BPD Europe B.V.) voor € 237 miljoen (2024: 226 miljoen).

Er is geen sprake van activa die zijn verpand of als zekerheid worden 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 (2024: 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 2025 bedraagt €11 miljoen (2024: € 11 miljoen).

**Hoofdelijkheid fiscale eenheden belastingdienst**

Diverse vennootschappen binnen BPD 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.



## 36 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 waardingsdatum. De leningportefeuille wordt gezien als financiële activa.

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

	2025		2024	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa tegen reële waarde	4	4	3	3
Langlopende vorderingen	148	148	87	87
Kortlopende vorderingen	35	35	79	79
Liquide middelen	84	84	99	99
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>272</b>	<b>272</b>	<b>267</b>	<b>267</b>

	2025		2024	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Langlopende schulden	1.027	947	968	1.034
Kortlopende schulden	988	1.137	1.142	1.173
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>2.015</b>	<b>2.084</b>	<b>2.110</b>	<b>2.207</b>

### 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 markttrente 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 markttrente 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 2.22 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 waardingsmethoden 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 2025:

	Reële waarde			
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Financiële activa tegen reële waarde			4	4
Langlopende vorderingen		148		148
Kortlopende vorderingen		35		35
Liquide middelen	84			84
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>84</b>	<b>184</b>	<b>4</b>	<b>272</b>

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden		947		947
Kortlopende schulden		1.137		1.137
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>-</b>	<b>2.084</b>	<b>-</b>	<b>2.084</b>

#### Waardering financiële activa en verplichtingen in 2024:

	Reële waarde			
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende vorderingen	-	87	-	87
Kortlopende vorderingen	-	79	-	79
Liquide middelen	99	-	-	99
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>99</b>	<b>166</b>	<b>3</b>	<b>267</b>

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden		1.034		1.034
Kortlopende schulden	-	1.173	-	1.173
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>-</b>	<b>2.207</b>	<b>-</b>	<b>2.207</b>

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 2025.



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.

## **37 Accountantskosten**

(x € 1.000)	2025	2024
Jaarrekeningcontrole	986	983
Andere opdrachten	657	701
<b>Totaal honoraria</b>	<b>1.643</b>	<b>1.684</b>

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 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Voor de jaarrekeningcontrole 2025 bedraagt het bedrag voor PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. € 944.000 (2024: € 900.000).

## **38 Bezoldiging bestuurders**

De Managing Board is vermeld op pagina 7 van het jaarverslag. In 2025 bedroeg de bezoldiging van de Managing

Board en haar rechtsvoorgangers € 1,7 miljoen (2024: € 1,6 miljoen).

(x € 1.000)	2025	2024
Korte termijn personeelsbeloningen	1.620	1.540
Pensioenregelingen	77	77
Andere lange termijn personeelsbeloningen	17	8
<b>Totaal bezoldiging bestuurders</b>	<b>1.714</b>	<b>1.625</b>

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt (2024: geen).

De totale bezoldiging bestuurders ligt in lijn met de bezoldiging over voorgaand jaar.



## 39 Risk management

### 39.1 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. De MB staat bij haar vaststelling van de risicobereidheid en het risicomanagementbeleid onder toezicht van de Aandeelhoudersvergadering.

### 39.2 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.

### 39.3 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.

### 39.4 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 gelden kapitaalmarkt is opgenomen in paragraaf 39.6 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 16, 21 en 22). Per 31 december 2025 was de omvang van het 'direct' vastgoedbezit € 2.703 miljoen (2024: € 2.682 miljoen).

#### *Marktrisico van financiële activa*

BPD heeft ook 'indirect' vastgoedbezit, zijnde investeringen gewaardeerd tegen equity-methode (toelichting 17). Per 31 december 2025 was de omvang hiervan € 101 miljoen (2024: € 101 miljoen). Daarnaast worden er belangen aangehouden in beleggingsfondsen met eveneens vastgoed als onderliggende waarde (toelichting 18). Per 31 december 2025 was de omvang van deze financiële activa tegen reële waarde € 4 miljoen (2024: € 3 miljoen).



De financiële activa tegen reële waarde waarvoor geen actieve markt is, worden gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.

### 39.5 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 doorlopen.

### 39.6 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 2025 was 4,2 (2024: 3,8). Een parallelle stijging van de rentecurve met 100 basispunten leidt bij die positie per 31 december 2025 tot een daling van de waarde van het eigen vermogen van € 22 miljoen (2024: € 21 miljoen). Voor deze waardemutatie is een durationlimiet ingesteld. BPD is daar ruimschoots onder gebleven. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 1,5 jaar. Van de aange-trokken leningen vervalt 50% 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 2025 (evenals per ultimo 2024) 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 2025 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 groepeerde 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 2025

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
<b>Verplichtingen</b>						
Langlopende leningen	-	-	-	997	30	1.027
Leaseverplichtingen	-	1	4	13	8	27
Kortlopende leningen	40	207	741	-	-	988
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>40</b>	<b>209</b>	<b>746</b>	<b>1.004</b>	<b>38</b>	<b>2.036</b>

#### Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2024

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
<b>Verplichtingen</b>						
Langlopende leningen	-	-	-	948	20	968
Leaseverplichtingen	-	1	3	18	6	28
Kortlopende leningen	47	290	805	-	-	1.142
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>47</b>	<b>291</b>	<b>808</b>	<b>966</b>	<b>26</b>	<b>2.138</b>

### 39.7 Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat BPD verliezen leidt als rechtstreeks gevolg van het niet nakomen van betalingsverplichtingen door de tegenpartij. Fiattering van krediet- risico's geschiedt middels een gelaagde fiat-

teringsstructuur 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

	2025	2024
Langlopende vorderingen	148	87
Kortlopende vorderingen	35	79
<b>Totaal maximale risicopositie op uitstaande vorderingen</b>	<b>184</b>	<b>166</b>

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. De Expected Credit Loss (ECL) op de uitstaande kredieten per 31 december 2025 beoordeelt BPD op nihil.

#### Kwaliteit uitstaande kredieten

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
<b>Financiële vorderingen</b>					
Langlopende vorderingen	17	-	131	-	148
Kortlopende vorderingen	1	-	34	-	35
<b>Per 31 december 2025</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>165</b>	<b>-</b>	<b>183</b>

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
<b>Financiële vorderingen</b>					
Langlopende vorderingen	9	-	78	-	87
Kortlopende vorderingen	1	-	78	-	79
<b>Per 31 december 2024</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>156</b>	<b>-</b>	<b>166</b>

In 2025 en 2024 was geen sprake van uitstaande kredieten die vervallen zijn.

### 39.8 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 nietfinanciële risico's en voor de risicobereidheid van BPD dienaangaande.

## 40 Verbonden partijen

De verbonden partijen van BPD zijn de dochterondernemingen, de joint ventures, de deelnemingen en de bestuurders (zie 38 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 2025 en 2024 geen voorzieningen wegens oninbaarheid getroffen.

De transacties gedurende 2025 en 2024 en openstaande bedragen ultimo 2025 en 2024 tussen BPD enerzijds en Rabobank, de joint ventures, de deelnemingen en de overige verbonden partijen anderzijds zijn opgenomen in onderstaande tabel. Gedurende het boekjaar hebben geen transacties met bestuurders plaatsgevonden.

	Jaar	Verkopen aan verbonden partijen	Aankopen van verbonden partijen	Te ontvangen van verbonden partijen	Verschuldigd aan verbonden partijen
<b>Verbonden partijen</b>					
Rabobank *	2025	5	89	67	1.887
Rabobank *	2024	2	88	70	1.997
Joint ventures	2025	71	27	172	54
Joint ventures	2024	69	67	166	24
Overige verbonden partijen **	2025	175	-	3	-
Overige verbonden partijen **	2024	150	-	-	-

\* 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 2025 aan Rabobank geen dividend uitbetaald (2024: € nihil)

\*\* Onder de overige verbonden partijen zijn gelieerde vastgoedondernemingen en diverse deelnemingen van Rabobank opgenomen, zoals BPD Woningfonds.

## 41 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die effect hebben op de cijfers over 2025.

## 42 Resultaatbestemming 2025

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het bestuur voor het negatieve resultaat 2025 van € 11 miljoen ten laste van de overige reserve te brengen.

# Enkelvoudige jaarrekening

## Grondslagen

De enkelvoudige jaarrekening van BPD is opgesteld in overeenstemming met en voldoet aan de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. BPD stelt de geconsolideerde jaarrekening op volgens IFRS Accounting Standards 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 overheersende 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)	Toelichting	2025	2024
Resultaat deelnemingen na belastingen		10	(89)
Overig resultaat na belastingen		(20)	(14)
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>(11)</b>	<b>(103)</b>

# Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

Per 31 december

(x €1 miljoen)	Toelichting	2025	2024
<b>Vaste activa</b>			
Materiële vaste activa		2	1
Deelnemingen	A	1.076	948
Financiële activa tegen reële waarde		4	-
Right-of-use activa		8	6
Langlopende vorderingen	B	1.610	1.824
Latente belastingvorderingen		1	1
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>2.700</b>	<b>2.780</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Overlopende activa		2	2
Liquide middelen	C	(0)	(0)
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>2.701</b>	<b>2.782</b>
<b>Eigen vermogen</b>			
Aandelenkapitaal		23	23
Agioreserve		468	468
Wettelijke reserve deelnemingen	D	51	67
Overige reserve		219	306
Resultaat beschikbaar voor winstbestemming		(11)	(103)
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>751</b>	<b>761</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Leningen	E	991	944
Leaseverplichtingen langlopend		6	4
Voorzieningen		4	4
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>1.001</b>	<b>952</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			
Kortlopende leningen	E	930	1.058
Leaseverplichtingen kortlopend		2	2
Acute belastingverplichtingen		7	4
Overige kortlopende schulden		11	5
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>949</b>	<b>1.069</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>1.951</b>	<b>2.021</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>2.701</b>	<b>2.782</b>

# Toelichting op de enkelvoudige balans

## A Deelnemingen

De boekwaarde van joint ventures en deelnemingen vertoonde het volgende verloop:

(x €1 miljoen)	2025	2024
Deelnemingen (actiefpost)	948	572
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>948</b>	<b>572</b>
Investerings	142	465
Desinvesterings	(24)	-
Resultaten	10	(89)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>128</b>	<b>376</b>

Bestaande uit:

Deelnemingen (actiefpost)	1.076	948
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.076</b>	<b>948</b>

## B Langlopende vorderingen

De boekwaarde van de langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

(x €1 miljoen)	2025	2024
Kredieten vastgoedontwikkeling	1.824	2.049
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.824</b>	<b>2.049</b>
Verstrekte kredieten	27	76
Ontvangen aflossingen	(241)	(301)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(215)</b>	<b>(225)</b>
Kredieten vastgoedontwikkeling	1.610	1.824
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.610</b>	<b>1.824</b>

De langlopende vorderingen omvatten alle kredieten vastgoedontwikkeling met een looptijd van langer dan een jaar. Per ultimo 2025 is voor € 1.610 miljoen aan leningen verstrekt (2024: € 1.824 miljoen). Gedurende het boekjaar is voor € 27 miljoen aan kredieten verstrekt en is voor € 241 miljoen aan aflossingen ontvangen.

Voor 2025 was het gemiddelde tarief 4,3% (2024: 4,5%). Gezien de variabele marktconforme rente op de vorderingen wijkt de reële waarde niet af van de boekwaarde.

## C Liquide middelen

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

## D Wettelijke reserve deelnemingen

Vennootschappelijk is per 31 december 2025 sprake van een wettelijke reserve deelnemingen groot € 51 miljoen (2024: € 67 miljoen) voor positieve resultaten uit deelnemingen en rechtstreekse waardevermeerderingen waarvan uitkering niet kan worden bewerkstelligd.



### Resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het bestuur voor het negatieve resultaat 2025 van € 11 miljoen ten laste van de overige reserve te brengen.

### Geconsolideerd vermogensoverzicht 2025

(x €1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(103)</b>	<b>67</b>	<b>306</b>	<b>761</b>
Toevoeging resultaat	-	-	103		(103)	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	(11)	-		(11)
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(11)</b>	<b>67</b>	<b>203</b>	<b>751</b>
Dividuitkering	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	(16)	16	-
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(11)</b>	<b>51</b>	<b>219</b>	<b>751</b>

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

### Geconsolideerd vermogensoverzicht 2024

(x €1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2024</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(131)</b>	<b>84</b>	<b>420</b>	<b>864</b>
Toevoeging resultaat	-	-	131	-	(131)	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	(103)	-	-	(103)
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(103)</b>	<b>84</b>	<b>289</b>	<b>761</b>
Dividuitkering	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	(17)	17	-
<b>Stand per 31 december 2024</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>(103)</b>	<b>67</b>	<b>306</b>	<b>761</b>



## E Lang- en kortlopende leningen

### De leningen bestaan uit:

(x €1 miljoen)	2025	2024
Termijn- en geldmarktdeposito's	1.850	1.915
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	21	44
Schulden aan samenwerkingspartners	16	9
Overige schulden	34	34
<b>Totaal schulden</b>	<b>1.921</b>	<b>2.002</b>

### De boekwaarde van de leningen toont het volgende verloop:

(x €1 miljoen)	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>2.002</b>	<b>1.721</b>
Toevoegingen	977	1.309
Afnames	(1.058)	(1.028)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(81)</b>	<b>281</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.921</b>	<b>2.002</b>

### De leningen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	930	1.058
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	991	944
<b>Totaal schulden</b>	<b>1.921</b>	<b>2.002</b>

Deze posten omvatten voornamelijk verplichtingen aan groepsmaatschappijen. De gemiddelde rente 2025 op de schulden was 4,3% (2024: 4,5%). Er zijn geen zekerheden verstrekt. Van de € 991 miljoen leningen met een looptijd > 1 jaar heeft € 30 miljoen een looptijd > 5 jaar.

## F Niet in de balans opgenomen 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 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het boekjaar 2025 waren gemiddeld 79 werknemers (2024: 70) in dienst op basis van een volledig dienstverband. Hiervan waren geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

## H Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die effect hebben op de cijfers over 2025..

# 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, 12 mei 2026 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 2025

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 2025 en van het resultaat en de kasstromen over 2025, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie ('EU') 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025 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 2025;
- de volgende overzichten over 2025: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd vermogensoverzicht 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 2025;
- de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025; 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 IFRS Accounting Standards zoals aanvaard binnen de EU 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).

### 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

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam, T: 088 792 00 20, [www.pwc.nl](http://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](http://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.



hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

#### *Controleaanpak frauderisico's*

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn 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 "Risk & Control Framework" 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 de leden van de Managing Board, de directie van BPD Ontwikkeling B.V. en van BPD Immobilienentwicklung GmbH, de Compliance-afdeling en Group Finance om hun fraudebewustzijn te evalueren, alsmede om de interne beheersomgeving met betrekking tot fraude, de 'tone at the top' en de controles op entiteitsniveau te evalueren.

Wij hebben aan de leden van de Managing Board, de directie van BPD Ontwikkeling B.V. en van BPD Immobilienentwicklung GmbH, de Compliance-afdeling en Group Finance gevraagd of zij op de hoogte waren van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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 maatregelen van interne beheersing doorbreekt*

Het management bevindt zich in een 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. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het management met betrekking tot:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

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 en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Wij hebben tevens bijzondere aandacht besteed aan consolidatie- en eliminatieboekingen, waarbij wij ons vooral hebben gericht op het toetsen van boekingen die de omzet in het betreffende boekjaar beïnvloeden.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het management, waaronder de waardering van de 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. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het management bij schattingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.



## Geïdentificeerde frauderisico

---

### *Het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van te laag verantwoorde omzet door onjuiste afgrenzing.*

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 ontwikkeling van het resultaat gedurende het jaar en de economische 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 verantwoord. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale voorcalculatorische 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 2026. Daarnaast hebben wij data-analyse uitgevoerd op de journaalposten in januari 2026 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 2026.

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 afgrenzing van de omzetverantwoording.



## Geïdentificeerde frauderisico

---

*Het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van het onterecht niet terugnemen of vormen van cumulatieve afwaarderingen in de voorraad bouwterreinen.*

De afwaarderingen van de voorraad bouwterreinen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbase 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 in 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. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders 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 waren die een aanwijzing vormden voor fraude.

### **Controleaanpak continuïteit**

Zoals toegelicht in het onderdeel '2.2 Continuïteit' van de jaarrekening heeft de Managing Board de continuïteitsbeoordeling van de vennootschap voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening uitgevoerd en geen gebeurtenissen of omstandigheden geïdentificeerd die gereede 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 te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening, rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche 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 haar 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.

### **Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd**

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaar-rapportage. De naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, is geen onderdeel van de accountantscontrole geweest.

### **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 Standaard 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 IFRS Accounting Standards zoals aanvaard binnen de EU 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 gerede 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.

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.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over

de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige ongedeelde verantwoordelijkheid voor ons oordeel.

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.

Amsterdam, 12 mei 2026 PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:

T.M.B. van de Lagemaat RA

# Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming

## **Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2025 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.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige ongedeelde verantwoordelijkheid voor ons oordeel.

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.



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 storting 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](http://www.bpd.nl)

### *Realisatie*

Volta, Utrecht

### *Openbaarmaking*

De jaarrekening 2025, het bestuursverslag en de overige  
gegevens worden na vaststelling gedeponereerd ten kan-  
tores van het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel  
onder nummer 08024283.



Pallottiner Areal, Rheinbach



Nieuw Kadekwartier, Arnhem



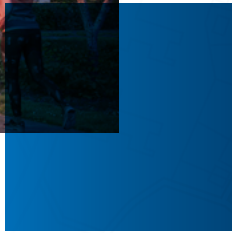
Buitenplaats Briele, Briele



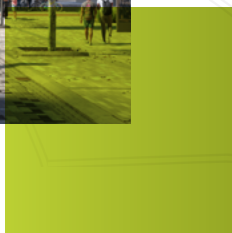
Kazernekwartier Crailo, Bussum



Kiem van Skagen, Schagen



Hyde Park, Hoofddorp



**bpd**

bouwfonds property development

Onderdeel van Rabobank