



Jaarverslag 2022







Jaarverslag 2022

BPD Europe B.V.



bpd

bouwfonds property development

Inhoud Jaarverslag 2022

Het bestuursverslag beslaat de hoofdstukken Voorwoord, BPD Europe in 2022, Marktentwikkelingen 2022 en vooruitzichten 2023, Interne ontwikkelingen, Risicobeheersing en Toekomst.

Voorwoord	04
BPD Europe in 2022	06
Kerncijfers	06
Bestuurders	07
Over BPD	08
Organogram per 31 december 2022	09
Management	10
Kerngegevens	11
Financieel beleid en resultaat	12
Toezicht	13
Marktentwikkelingen 2022 en vooruitzichten 2023	14
Interne ontwikkelingen	19
Risicobeheersing	31
Toekomst	36
Jaarrekening	38
Overige gegevens	98

The background of the entire page is a detailed, light-colored line map of a city, showing streets, buildings, and parks. A large, solid green rectangular area covers the left and center portions of the page, serving as a backdrop for the title and company name.

Jaarverslag 2022

BPD Europe B.V.



BPD Europe (BPD) heeft een ander jaar dan de afgelopen jaren achter de rug. Een jaar waarin lagere operationele resultaten, maar sterke financiële resultaten zijn geboekt. In Nederland en Duitsland hebben we in totaal 6.081 woningtransactie (versus 8.903 in 2021) gerealiseerd, verspreid over honderden (deel) projecten in grote, middelgrote en kleinere gemeenten in beide landen.

In Duitsland (948 transacties) is de kopersmarkt zeer sterk teruglopen ten opzichte van 2021. Met name de geopolitieke spanningen in Oost-Europa, sterk oplopende rente, strengere financieringsvoorwaarden, zeer hoge inflatie en het daaruit volgend sterk verminderde consumentenvertrouwen leidden er in Duitsland toe dat institutionele en

particuliere beleggers hun investeringen uitstellen en daarmee de woningverkoop sterk is teruggelopen.

In Nederland (5.133 transacties) zien we ondanks de aanhoudende schaarste op de woningmarkt een omslag in woningverkoop in de tweede helft van 2022. De betaalbare woningen (zowel middenhuur als koop tot aan de NHG-grens) vinden nog steeds gretig aftrek, maar aan de bovenkant van de markt is merkbaar dat potentiële kopers afwachten hoe de economie en de oorlog in Oekraïne zich ontwikkelen.

Sinds 1946, het jaar van onze oprichting, hebben we in totaal ruim 380.000 woningen gerealiseerd. Afgelopen jaar normaliseerde de Corona epidemie en konden we weer terug naar voornamelijk werken vanuit onze kantoren, iets waar we allemaal erg naar uit hebben gekeken. Ook konden we samen met alle Nederlandse en Duitse collega's – een jaar later dan gepland – ons 75-jarig jubileum vieren.

In Amsterdam voltooiden we na ruim 20 jaar Oosterdoks-eiland, een van de grootste binnenstedelijk gebiedsontwikkelingen in West-Europa met een totaaloppervlakte van 225.000m². De laatste jaren is het Oosterdoks-eiland uitgegroeid tot een dynamische plek waar dagelijks vele honderden mensen komen om te werken, wonen, winkelen, sporten en uitgaan. De gebiedsontwikkeling beleefde zijn Grande Finale met de overdracht van de sleutel van het iconische, nieuwe wereldwijde hoofdkantoor aan Booking.com.

Het grote tekort aan woningen¹ – in Nederland oplopend tot zo'n 315 duizend in 2022, 4% van de totale woningvoorraad – is ook afgelopen jaar helaas weer niet ingelopen, maar juist groter geworden. Wonen dreigt voor steeds grotere groepen mensen onbereikbaar te worden, o.a. vanwege stijgende rentes en het geringe aanbod op de woningmarkt. Er zijn nog steeds veel te weinig betaalbare woningen voor woningzoekenden. De bouwkosten zijn onveranderd hoog en de onzekerheid over zowel de economie als de onzekere situatie in Oost-Europa dragen

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

niet bij aan doorstroming binnen de bestaande huizenmarkt.

BPD doet er alles aan om te voorzien in de groeiende vraag naar met name betaalbare woningen. In zowel Nederland als Duitsland beschikken we over een adequate voorraadpositie. Daarmee konden we ook in 2022 onze ontwikkelingsprocessen continueren. We bouwen onze positie ook voortdurend uit door middel van gerichte acquisities.

BPD Woningfonds, opgericht eind 2019, breidde zijn activiteiten verder uit in 2022. Overal in Nederland vergroten we onder de vlag van dit fonds het aandeel middenhuur nieuwbouwwoningen op de woningmarkt. Inmiddels heeft BPD Woningfonds een woningportefeuille opgebouwd van circa 3.700 duurzame en betaalbare middenhuur woningen (in verhuur, aanbouw of in acquisitie). Daarmee ligt BPD Woningfonds op koers om in 2030 ruim 15.000 energiezuinige, duurzame en betaalbare nieuwbouwhuurloningen voor huishoudens met een inkomen van één- tot tweemaal modaal te realiseren.

Om het woningtekort écht aan te pakken, zal de woningbouwproductie drastisch moeten worden opgeschaald aan de stadsranden en in uitleggebieden – dit naast de huidige binnenstedelijke ontwikkelingslocaties. Dat vereist stevige regie c.q. aanwijzing vanuit de rijksoverheid en sturing vanuit de provincies op nieuwe, grote gebiedsontwikkeling locaties. Met het aantreden van het kabinet Rutte-IV en met Hugo de Jonge als Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de woningbouwopgave sterk aan belang gewonnen op de landelijke politieke agenda. Binnen de drie overheidslagen (rijk, provincie, gemeente) is echter nog steeds geen politieke consensus over het aanwijzen van locaties. Inmiddels is vastgesteld dat er tot 2030, 900.000 extra woningen nodig zijn.

BPD ziet het als opgave om te werken aan structurele betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Ook in 2023 en de jaren daarna blijven we daar werk van maken. We zijn en blijven gericht op de sterkere uitbouw van onze toonaangevende posities in Nederland en Duitsland, onze thuismarkten – zowel in binnenstedelijke gebiedstransformaties, als in uitleggebieden en aan de stadsranden. Voor BPD betekent dit een sterkere focus op de uitleggebieden waar, in lijn met diverse woononderzoeken, de vraag naar groen en ontspannen wonen en betaalbaarheid door seriëmatigheid sterker kan worden gerealiseerd. Om deze

ambitie waar te maken, zullen we samen met onze partners moeten opschalen naar grotere gebieden en tegelijkertijd efficiënter moeten bouwen.

De vooruitzichten voor 2023 zijn voor ons minder voorspelbaar dan de afgelopen jaren. Voor woningzoekenden zal het de komende jaren moeilijk blijven om aan een betaalbare koop- of huurwoning te komen. De missie waarmee BPD in 1946 van start ging, staat nog steeds fier overeind: we willen zorgen voor een betaalbare woning voor de grote groep huishoudens met een inkomen van één- tot tweemaal modaal.

Ons organiserend vermogen zal de komende periode belangrijker worden dan het in de afgelopen 77 jaar is geweest. De samenleving is anno 2023 zo divers geworden, dat meer en meer woningproductie op maat nodig is, zowel qua woonvormen als projecten. Hiernaast nemen we onze verantwoordelijkheid in de duurzaamheids- en energietransitie en zijn we conform de EU CSRD richtlijn bezig onze ESG-strategie vorm te geven op het gebied van duurzaamheid (E), maatschappelijke impact (S) en transparantie (G). Deze zullen we in 2023 afronden en vanaf 2024 implementeren in onze organisatie in Nederland en Duitsland.

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

Ik vertrouw erop dat wij die uitdaging aankunnen. Onze medewerkers hebben in 2022 weer een grote inzet en veel doorzettingsvermogen laten zien. Eind 2022 waardeerden zij het werken bij BPD wederom ruim boven de landelijke norm (onderzoek uitgevoerd door de MonitorGroep). Omgekeerd waardeer ik onze mensen als geweldige werknemers: ook in het afgelopen veranderlijke jaar heb ik talloze malen hun enorme flexibiliteit en gedrevenheid gezien. Dat geeft onverminderd vertrouwen voor de toekomst. ■

Walter de Boer
CEO BPD

BPD Europe in 2022

Kerncijfers

Resultaat na belastingen

€ 126 miljoen

Rendement eigen vermogen

12%

Aantal woningtransacties

6.081

Oosterdokseiland, Amsterdam



Bestuurders

De Managing Board (MB) oefent het bestuur van BPD uit. De Managing Board bestaat uit de heren W.P. de Boer (CEO), J.C. Kreikamp (CFRO) en mevrouw G. Voorhorst (COO).



Ir. W.P. (Walter) de Boer
CEO



Drs. J.C. (Carl-Jan) Kreikamp
CFRO (tot en met 30 juni 2023)



Mr. G. (Gea) Voorhorst
COO

Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders

- Drs. M.P.J. (Mariëlle) Lichtenberg
- Dr. J.J. (Jan) Bos

Externe adviseurs

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

BPD, Bouwfonds Property Development, is een grote gebiedsontwikkelaar die toekomstbestendige en gezonde leefomgevingen realiseert in Nederland en Duitsland. Sinds onze oprichting ruim 75 jaar geleden, in 1946, toen nog onder de naam Bouwsparkas Drentsche Gemeenten, heeft BPD de bouw van ruim 380.000 woningen mogelijk gemaakt. Trots stellen we vast dat er vandaag meer dan 1 miljoen mensen in woonwijken wonen waarin onze bijdrage zichtbaar is. Met onze integrale aanpak bij iedere gebiedsontwikkeling zetten we in op betaalbaarheid en duurzaamheid, zodat we inclusieve leefomgevingen creëren met integrale aandacht voor de fysieke, ruimtelijke en sociale dimensie van het wonen. Dat doen we vanuit onze maatschappelijke overtuiging dat iedereen recht heeft op een fijn thuis in een prettige leefomgeving en een gezond ecosysteem. 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 **De noodzaak van samenhang**

BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn gezonde wijken: ze zijn goed bereikbaar per fiets, auto en/of openbaar vervoer, bestemd voor diverse doelgroepen, met betaalbare en energiezuinige woningen. BPD wil woonomgevingen creëren van een hoog niveau. Verdichting in de stad en transformatie van (leegstaand) vastgoed blijven een belangrijke plek innemen bij de woonopgave. Dit zal echter moeten worden uitgebreid naar grotere gebiedsontwikkelingen aan de stadsranden en daarbuiten. Door voortdurend toegepast marktonderzoek en intensief klantcontact weten we precies wat de woonwensen van inwoners zijn. Die beperken zich niet alleen tot binnenstedelijk wonen, maar strekken zich ook uit tot de stadsranden en daarbuiten.

Hieraan tegemoetkomen kan alleen met een integrale aanpak. Daarin worden de maatschappelijke opgave, het gemeenschappelijk belang en de individuele woonwensen met elkaar in overeenstemming gebracht. Met onze partners zoeken we altijd naar een gebalanceerde afweging van alle individuele en maatschappelijke belangen, zodat we een optimaal totaalresultaat bereiken. Gezien de omvangrijke en ingewikkelde actuele bouwopgave geloven wij dat onze integrale aanpak de beste kansen biedt om steden en gebieden succesvol te ontwikkelen,

met voldoende betaalbare woningen, versterking van natuurwaarden en bestendigheid tegen hitte- en waterstress.

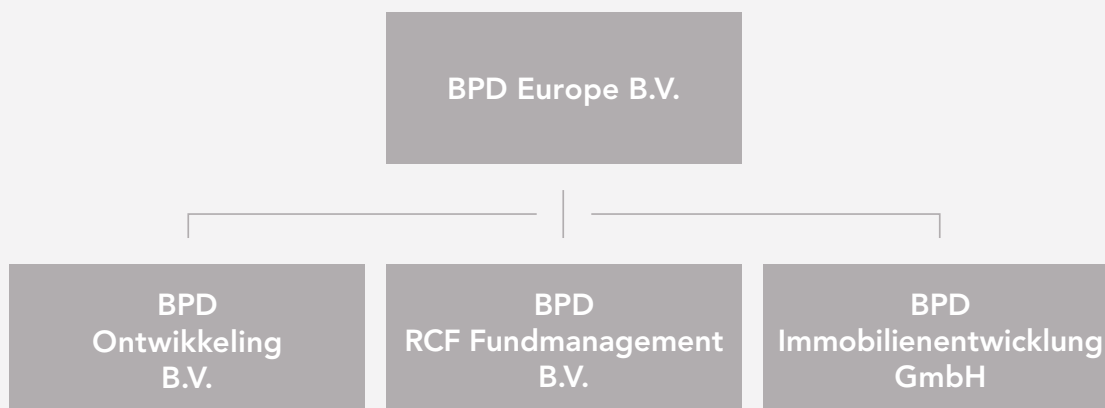
Wij ontwikkelen duurzaam en verantwoord **Denken aan de lange termijn**

BPD ambieert om een belangrijke bijdrage te leveren aan de versnelling van de transitie naar een duurzame samenleving. De leidende principes in onze duurzaamheidsstrategie Duurzaam versnellen zijn klimaat & landschap, energie, circulariteit en mobiliteit – zowel bij de transformatie van de bestaande stad als bij onze nieuwbouwontwikkelingen. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een brede, integrale en inhoudelijke blik. Duurzame nieuwbouw en natuurontwikkeling gaan daarbij hand in hand. Het uiteindelijke gebruik van de woning door de klant staat daarbij voor ons centraal. Daarom werken we bijvoorbeeld nauw samen met gemeenten aan klimaatbestendige oplossingen op gebiedsniveau. Duurzame producttoepassingen verbinden wij aan persoonlijk voordeel voor de bewoner. Denk daarbij aan lagere woonlasten door energiebesparing.

Wij zorgen voor betaalbare woningen **Wonen moet toegankelijk zijn en blijven**

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

Organogram per 31 december 2022



Nederland

BPD Ontwikkeling B.V.

1 Hoofdkantoor gevestigd in **Amsterdam**

4 regiokantoren +

1 lokaal kantoor

oprichtingsjaar **1946**

Duitsland

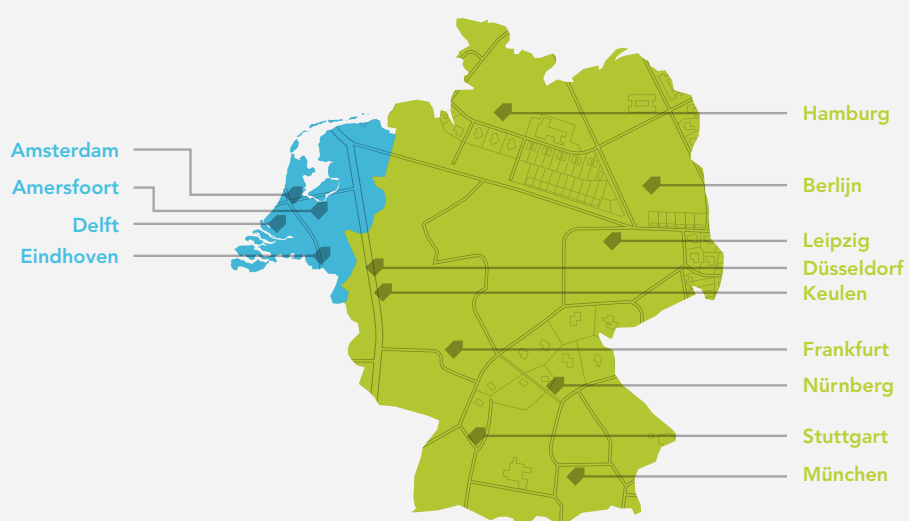
BPD Immobilienentwicklung GmbH

1 Hoofdkantoor gevestigd in **Frankfurt**

9 regiokantoren +

7 lokale kantoren

oprichtingsjaar **1993**



Nederland

BPD Ontwikkeling B.V.

Amsterdam

H.H. (Harm) Janssen,
algemeen directeur
R.J.A.E. (Ruud) van Dam,
financieel directeur

Regio Noord-West

Amsterdam

E.M. (Esther) Agricola, regiodirecteur
P.M. (Peter) van Oeveren,
regiodirecteur

Regio Noord-Oost & Midden

Amersfoort & Zwolle

J.A. (Jeanet) van Antwerpen,
regiodirecteur
J.A. (Joost) Mulder, regiodirecteur

Regio Zuid-West

Delft

P.B.J.M. (Patrick) Joosen,
regiodirecteur
W. (Helma) Born, regiodirecteur

Regio Zuid

Eindhoven

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

Stafdirecteuren

- R.W.K. (Wim) de Haas,
directeur bouw- en
gebiedsmanagement
- M.A.F.W. (Maarten) Janssen,
directeur human resources
- A. (Anoeska) van Leeuwen,
directeur marketing &
communicatie
- D.J.M. (Desirée) Uitzetter,
directeur gebiedsontwikkeling
- J. (Jan) Werkman,
directeur verkoop &
gebiedsmarketing

BPD RCF Fundmanagement B.V.

Amsterdam

T.H. (Tak) Lam, funddirector
N.J.T. (Niels) Bossink, directeur
finance, risk & operations

Duitsland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Frankfurt

A. (Alexander) Heinzmann,
Geschäftsführer/Sprecher
F.-J. (Franz-Josef) Lickteig,
Geschäftsführer
R. (Raymond) van Almen,
Geschäftsführer

Regio Noord

Hamburg

M. (Marko) Pabst, regiodirecteur

Regio Oost

Berlijn & Leipzig

C. (Carsten) Hartwig, regiodirecteur

Regio West

Düsseldorf & Keulen

J. (Joachim) Siepmann, regiodirecteur
C. (Carl) Smeets, regiodirecteur

Regio Midden

Frankfurt

I. (Ingo) Schilling, regiodirecteur

Regio Zuid-Oost

Nürnberg & München

J. (Jochen) Saam, regiodirecteur

Regio Zuid-West

Stuttgart

V. (Verena) Sommerfeld,
regiodirecteur

Kerngegevens

		2022	2021
Resultatenrekening			
Resultaat na belastingen	€ miljoen	126	169
Omzet	€ miljoen	1.312	1.647
Cost to Income Ratio (C/I)	%	48	41

Balans			
Eigen vermogen	€ miljoen	1.095	1.069
Balans totaal	€ miljoen	3.188	2.924
Rendement eigen vermogen	%	12	17
Solvabiliteit	%	34	37

Productie			
Woningtransacties (inclusief projecten van derden)	aantal	6.081	8.903
– Nederland		5.133	6.376
– Duitsland		948	2.527

Medewerkers			
Fte's	aantal	773	760
– Nederland		457	442
– Duitsland		316	318

Financieel beleid en resultaat

Financieel beleid

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

Financieel resultaat

Het resultaat over 2022 bedraagt € 126 miljoen positief, tegen € 169 miljoen positief over 2021. Het resultaat na belastingen valt in vergelijking met 2021 lager uit. Deze vermindering is vooral het gevolg van de afname van het aantal woningtransacties.

Risico's en onzekerheden

Verschillende factoren in 2022 hebben tot vertraging geleid bij het gunnen en in verkoop nemen van nieuwe projecten. Hieronder behoren omgevingsfactoren en veranderde marktomstandigheden. We noemen de oorlog in Oekraïne, klimaatwetgeving, sterk gestegen hypotheekrente, de stijging van bouwkosten en vertraging van afgifte van bouwvergunningen door de gemeentelijke overheden, alsmede het gebrek aan ambtelijke capaciteit en een gestegen marktrente, waardoor de afnamezijde afkoelt. De ontwikkeling van het bedrijfsresultaat is verder in lijn met de verwachtingen zoals uitgesproken in het Jaarverslag 2021.

- In Nederland zijn in 2022 5.133 woningtransacties gerealiseerd (2021: 6.376);
- In Duitsland zijn in 2022 948 woningtransacties gerealiseerd (2021: 2.527);

Kasstromen en financieringsbehoefte

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn in 2022 gedaald ten opzichte van 2021 (van € 9 miljoen positief naar € 123 miljoen negatief). De daling ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk verklaard door een lager netto resultaat en hogere investeringen in voorraden vastgoed.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten (van € 17 miljoen positief naar € 39 miljoen negatief) zijn voornamelijk afgenomen door hogere investeringen in vastgoedbeleggingen.

Door per saldo hogere ontvangen financieringen is de kasstroom uit financieringsactiviteiten positiever dan in 2021 (van € 61 miljoen positief naar € 130 miljoen positief).

Voor eventueel benodigde financiering kan BPD de krediet-faciliteit benutten die de Rabobank ter beschikking heeft gesteld. Deze kredietfaciliteit bedraagt per 31 december 2022 € 1,85 miljard. Hiervan is per 31 december 2022 € 1,35 miljard opgenomen. De solvabiliteit per 31 december 2022 is met 34% licht gedaald ten opzichte van 2021 (31 december 2021: 37%). ■

Park Ludenberg, Düsseldorf



Algemene Vergadering van Aandeelhouders

BPD Europe is een 100% dochteronderneming van Rabobank. De Groepsdirectie van Rabobank heeft het toezicht op BPD Europe gedelegeerd aan een gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA), bestaande uit mevrouw Drs. M.P.J. (Mariëlle) Lichtenberg en Dr. J.J. (Jan) Bos. Deze AVA krijgt advies van drie externe adviseurs met specifieke vastgoedexpertise: mevrouw Drs. Ing. C.M. (Cindy) Kremer, de heer Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge en de heer drs. R.C. (Rob) Haans MBA.

De AVA heeft in 2022 vier keer regulier vergaderd. Er was één extra vergadering van de AVA in het kader van permanente educatie. Daarbij vonden projectbezoeken plaats en is een nadere toelichting gegeven op de ontwikkelingen in de woningmarkt in Duitsland en bij BPD Woningfonds.

Tijdens de reguliere vergaderingen en de extra PE-vergadering – in aanwezigheid van de Managing Board van BPD – zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest. De marktomstandigheden en de algemene gang van zaken bij BPD kwamen telkens aan bod. Daarbij is de strategie van BPD en de uitvoering ervan besproken. In de vergaderingen kwamen de financiële en risk-rapportages van de betreffende periode aan de orde. De CFRO van BPD gaf daarop een toelichting.

In de vergadering in april 2022 heeft de externe accountant, PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., een toelichting gegeven op de bevindingen naar aanleiding van de controle van de jaarrekening. In dezelfde vergadering is het jaarverslag 2021 goedgekeurd en is het besluit genomen om een dividenduitkering te doen aan de aandeelhouder. Andere onderwerpen die werden besproken waren de Medium Term Planning, de RAS-limieten en de conceptbegroting voor 2023. Verheugend is dat de nieuwe groeistrategie van BPD is goedgekeurd door de Groepsdirectie van Rabobank.

BPD heeft de AVA voorgesteld om de cao op te zeggen en daarvoor in de plaats een arbeidsvoorwaardenregeling (AVR) met de werknemers overeen te komen. De AVA heeft daarmee ingestemd. Ook de werknemers van BPD deden dat. De OR werd vanaf dat moment de gesprekspartner voor de werkgever rond arbeidsvoorwaarden.

Bij de besprekingen van de kwartaalrapportages van Audit & Compliance waren de internal auditors van Rabobank en het hoofd Compliance & Privacy van BPD aanwezig bij de vergadering. Dit om een nadere toelichting te geven op de jaarplannen en de kwartaalrapportages. De COO heeft de periodieke litigation reports toegelicht.

Tot slot was er een aantal vergaderingen rond successieplanning, deels buiten aanwezigheid van de Managing Board.

Vastgoed Investeringscommissie (VIC)

Naast de AVA is een Vastgoed Investeringscommissie (VIC) actief. Deze keurt projectvoorstellen van BPD goed conform het fiatteringskader. De commissie bestaat eveneens uit mevrouw Drs. M.P.J. Lichtenberg en de heer Dr. J.J. Bos, en daarnaast uit een vertegenwoordiger vanuit CLR (Compliance, Legal & Risk) van Rabobank: mevrouw C. Dekkers MBA. Projectvoorstellen buiten de bevoegdheid van de VIC worden ook aan de Groepsdirectie van Rabobank voorgelegd.

De VIC krijgt advies van de drie eerdergenoemde externe adviseurs van de AVA met specifieke vastgoedexpertise.

In 2022 heeft de commissie elf keer vergaderd over investeringsvoorstellen, revisievoorstellen en updates van lopende projecten die conform het fiatteringskader moeten worden voorgelegd aan de VIC. Ook heeft de VIC intern de gang van zaken tijdens de vergaderingen geëvalueerd. De uitkomsten hiervan worden in 2023 besproken. ■



Marktontwikkelingen 2022 en vooruitzichten 2023

Nederland

Kentering economisch klimaat, woningmarkt verandert, behoefte blijft groot

De naweeën van de coronapandemie en het uitbreken van de oorlog in Oekraïne brachten een snelle kentering van het economisch klimaat teweeg. Zeer hoge inflatie, een historisch laag consumentenvertrouwen en de energiecrisis bepaalden de economie in 2022. De inflatie en energiecrisis leidden ertoe dat consumenten minder te besteden kregen. De onzekere toekomst was debet aan een historisch laag consumentenvertrouwen. De gevolgen van al deze ontwikkelingen voor de woningmarkt konden niet uitblijven. In de zomer werden de eerste signalen van een kentering van het klimaat op de woningmarkt dan ook zichtbaar.

Dalend consumentenvertrouwen zorgt er sowieso al voor dat mensen huiverig worden om een grote aankoop (zoals een huis) te doen. In combinatie met de sterk gestegen hypotheekrente volgde in eerste instantie een stabilisatie in de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen. In het derde kwartaal werd dat gevolgd door een prijsdaling.

De kosten om een nieuwbouwwoning te produceren blijven intussen hoog, door gestegen bouwkosten en onveranderd hoge grondprijzen. Hierdoor is er voor de nieuwbouw nauwelijks ruimte om prijsontwikkelingen met de conjunctuur te laten meebewegen. De prijsverschillen tussen een bestaande koopwoning en een nieuwbouwwoning lopen meer uit elkaar. Dit komt vooral vanwege de duurzaamheidsmaatregelen die voor nieuwbouw koopwoningen op energieneutraal worden ingesteld.

De behoefte aan nieuwbouwwoningen is echter wel groot. De bevolking groeide in 2022 hard, vooral door migratie. Ook laten demografische trends zien dat het aantal huishoudens sterk blijft groeien. Daarnaast is een energiezuinige nieuwbouwwoning populair vanwege de lage energielasten. Een nieuwbouwoopwoning is echter voor een steeds kleinere groep bereikbaar geworden.

Prijsontwikkelingen bestaande bouw en nieuwbouw

In 2022 wisselden 193.103 bestaande koopwoningen van eigenaar. Dat is een daling van 14,6% ten opzichte van

2021. Over het gehele jaar genomen was de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning 428.591 euro tegenover 386.714 euro in 2021. Daarmee waren de prijzen van bestaande koopwoningen 13,6% hoger in 2022 vergeleken met heel 2021.¹ De prijsontwikkelingen van jaar op jaar lieten de sterkste stijging zien bij vrijstaande woningen en de kleinste prijsstijging bij appartementen². Het is duidelijk dat een overall prijsstijging wordt veroorzaakt door sterke prijsstijgingen in de eerste helft van het jaar. De Nederlandse woningmarkt staat er aan het eind van 2022 namelijk totaal anders voor dan in het begin van het jaar.

In de eerste helft van 2022 stegen de prijzen van woningen nog flink door. De trend van de sterke prijsstijgingen van de jaren ervoor werd daarmee doorgezet. De eerste voorzichtige signalen van een afname van de verhitte werden rond de zomer zichtbaar: het aantal woningen dat te koop stond, nam toe. Ook werd er minder overboden door de toename van het aanbod. Na de zomer werd de kentering in de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen voor het eerst echt goed zichtbaar. De prijsontwikkeling van maand op maand over augustus liet voor het eerst een daling in de prijzen zien.³ Daarna bevestigden de kwartaalcijfers over het derde kwartaal van NVM en vervolgens CBS de prijsdaling van kwartaal op kwartaal van bestaande koopwoningen. De redenen voor de prijsdalingen in de bestaande bouw zijn de gestegen hypotheekrente, in combinatie met de opgelopen woonlasten door inflatie en energiekosten.

Daarbovenop leidt de economische onzekerheid ertoe dat mensen langer wachten met de aankoop van een woning. Dit negatieve sentiment wordt weerspiegeld in enkele indicatoren: het consumentenvertrouwen van het CBS, en de Eigen Huis Marktindicator van Vereniging Eigen Huis.

Nieuwbouw

De nieuwbouwoopmarkt laat een ander patroon in prijsontwikkeling zien. De prijzen van nieuwbouwwoningen kunnen door de gestegen bouwkosten en de hoge grondprijzen niet meebewegen met de prijsdalingen van

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

2 <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83910NED/table>

3 <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table>



Park Langendijk, Breda

de bestaande koopwoningen. Hierdoor zijn nieuwbouwwoningen relatief duur geworden in aanschaf ten opzichte van bestaande koopwoningen. Volgens NVM-cijfers is de mediane verkoopprijs van een bestaande koopwoning 407.000 euro, tegenover 498.000 euro bij een nieuwbouwwoning. Kopers van een nieuwe woning betalen gemiddeld 9,6% meer per vierkante meter dan een jaar geleden, terwijl de gemiddelde vierkantemeterprijs van bestaande woningen in deze periode met 4,1% is afgenomen.⁴ Deze relatief dure aanschafwaarde, gecombineerd met de gestegen hypotheekrente, zorgt ervoor dat een gemiddelde nieuwbouwwoning voor grote groepen mensen niet bereikbaar is.

In de Monitor Koopwoningmarkt⁵ van de TU Delft wordt een inschatting gegeven over het totaal aantal transacties van nieuwbouwoopwoningen in 2022. De voorspelling is dat het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen aan particulieren uitkomt op tussen de 25 en 26 duizend woningen. Dat zijn er ruim 10 duizend minder dan in heel 2021. Als belangrijke reden hiervoor wordt gegeven dat het vooral lastig is om nieuwe woningen in verkoop te brengen.

Productie nieuwbouw in zwaar weer

Volgens CBS-cijfers groeide de totale woningvoorraad door nieuwbouw in 2022 in totaal met 74.000 woningen. Dit zijn zowel huur- als koopwoningen. De groei van de woningvoorraad is de grootste sinds jaren. Dit lag in lijn der verwachtingen met de afgegeven vergunningen van de jaren 2020 en 2021. De vergunningen die in 2022 zijn afgegeven vullen op hun beurt de pijlpijn voor de woningbouw

in de komende jaren. De indicatoren voor de toekomstige productie zien er echter minder rooskleurig uit. De verwachte totale productie voor 2023 en 2024 zal op basis van de afgegeven vergunningen zo tussen de 55 duizend en 60 duizend liggen.

In heel 2022 zijn er 63 duizend vergunningen voor nieuwbouwwoningen verleend.⁶ Dit is 16% minder dan in heel 2021. Daarvan werd voor 34 duizend koopwoningen een vergunning afgegeven, dat is een daling van 31% ten opzichte van 2021. Het aantal vergunde woningen bestemd voor de verhuur nam juist toe, met 9% ten opzichte van 2021.

De daling in het aantal vergunningen geeft aan dat er de komende jaren flink minder woningen zullen worden opgeleverd dan de 100.000 woningen per jaar waarop het overheidsbeleid gericht is. Het woningtekort is inmiddels opgelopen tot 315.000 en 4% van de totale woningvoorraad. Dit is sinds midden jaren '60 niet meer voorgekomen. Het is de vraag waarom er minder vergunningen zijn verleend. De oorzaken ervan lopen uiteen. Bouwprojecten komen moeilijk van de grond door complexe en steeds weer veranderende regelgeving. Daarnaast leiden langlopende bezwaarprocedures regelmatig tot vertragingen in het vergunningenproces.

Over heel 2022 zijn de bouwkosten⁷ in totaal met 9,1% gestegen ten opzichte van 2021. Hierin zijn de kosten voor personeel en materiaal verdisconteerd. De gestegen energieprijzen werken door in veel grondstoffen voor de

⁴ <https://www.nvm.nl/media/hupdryxx/bijlage-1-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2022.pdf>

⁵ <https://www.tudelft.nl/bk/samenwerken/kenniscentra/expertisecentrum-woningwaarde/monitor-koopwoningmarkt>

⁶ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/07/minder-vergunde-nieuwbouwwoningen-in-2022>

⁷ <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80444ned/table?fromstatweb>

bouw. En niet alleen de gestegen bouwkosten zorgen voor druk. Cijfers van het Kadaster laten zien dat de gemiddelde prijs van een bouwkaai in 2022 607 euro per vierkante meter bedroeg. Het jaar daarvoor was dit nog 502 euro per vierkante meter.⁸

In grotere (vaak binnenstedelijke) bouwprojecten trekken ontwikkelaars meestal samen op met een belegger. Deze schaft een deel van de woningen aan voor de verhuur in het middensegment of duurdere huur. Door de stijging van de rente op de kapitaalmarkt, de hoge inflatie en diverse nieuwe regulerende maatregelen is het voor woningbeleggers steeds lastiger geworden om langjarig rendement te behalen of het rendement goed in te schatten.⁹ Daardoor haakten in 2022 beleggers vaker af en kwamen bouwprojecten niet van de grond.

Demografische ontwikkelingen, woningtekort en kwalitatieve vraag

In 2022 is de bevolking in Nederland bijna twee keer zo snel gegroeid als in 2021. De enorme groei wordt volledig verklaard door grotere aantallen buitenlandse migranten. De groep Oekraïners maakte een kwart uit van het totaal.¹⁰ Daarnaast is er door individualisering en vergrijzing al een jarenlange trend naar huishoudensverduunning. We zien verder een grote groep jonge mensen met een latente verhuiswens die tot nu toe geen passende betaalbare woning hebben kunnen vinden. Ze wonen daarom nog bij hun ouders.¹¹

Al deze trends samen leiden ertoe dat de toekomstige woningvraag alleen maar groeit, naast het al bestaande woningtekort. Nu het sentiment en het klimaat op de woningmarkt veranderen, wordt bouwen voor de passende vraag nog belangrijker.

Uit het WoON-onderzoek bleek - in navolging van eerdere edities - opnieuw dat de totale vraag voor zo'n 60% uit eengezinswoningen bestaat en voor het overige deel uit appartementen. Er is dus sprake van een steeds grotere mismatch tussen de vraag en het aanbod van het type woningen. Daarnaast is er meer vraag naar koopwoningen dan naar huurwoningen. Uit onderzoek naar binnenlandse verhuisbewegingen kwam nog iets anders naar voren: de trend dat meer mensen de Randstad verlaten dan

ernaartoe trekken, zet door.¹² Ook daarom wordt bouwen voor de passende en realistische vraag belangrijker. De eventuele gevolgen voor BPD strekken zich uit tot zo'n vijf locaties in Nederland.

Stikstof

De landelijke stikstofproblematiek kan leiden tot procedurele vertragingen bij woningbouw. Toch heeft deze problematiek beperkte gevolgen voor BPD-ontwikkelingen, omdat veruit de meeste BPD-ontwikkelingen niet in de nabijheid van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden liggen. Bij een vijftal projecten waarbij dit wel het geval is, lopen we vertraging in het planningsproces en besluitvorming op doordat bijvoorbeeld een extra natuurvergunning aangevraagd moet worden. Verreweg de meeste woningbouwplannen van BPD kunnen zonder belemmeringen, of met beperkte aanpassingen, doorgang vinden.

Doorkijk 2023 voor de nieuwbouwmarkt

Voor de ontwikkelingen van de prijzen van koopwoningen is de hypotheekrente een belangrijke graadmeter. De ontwikkeling van de inflatie en mogelijke ingrepen van de ECB in de rentestanden veroorzaken onderliggend weer fluctuaties in de hypotheekrente. De drie grote banken - ING, Rabobank en ABN Amro - verwachten dat de hypotheekrente zich in de loop van 2023 zal stabiliseren en rond de 4% zal blijven bewegen.

Omdat de prijzen van nieuwbouwwoningen naar verwachting nauwelijks kunnen dalen door de hoge productiekosten, zal de nieuwbouwmarkt in 2023 onder druk blijven staan. Een steeds kleinere groep kopers kan zich een nieuwbouwoopwoning veroorloven. Daarbij zullen in deze onzekere tijden kopers van nieuwbouwwoningen huiverig zijn om een huis te kopen waarvan ze pas over enkele jaren pas de sleutel krijgen.

De NVM geeft een aantal adviezen om ervoor te zorgen dat projectuitval zoveel mogelijk kan worden voorkomen. Het zijn de lessen die zijn geleerd in de woningmarktcrisis van 2013-2014. Doordat de productie destijds sterk terugliep, liep het woningtekort op. De markt heeft dit tekort in feite nog steeds niet ingehaald.

Voor marktpartijen wordt het de komende jaren de kunst om de realisatiekosten te verlagen. Dat kan onder meer door werk te maken van schaalvergroting en een betere toepasbaarheid van fabrieksmatig bouwen. Daarnaast is

⁸ <https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoedinformatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/bouwkaais>

⁹ <https://www.cbre.nl/insights/reports/nl-real-estate-market-outlook-2023>

¹⁰ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/43/bevolking-gegroeid-naar-17-8-miljoen-inwoners-vooral-door-migratie>

¹¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/47/meer-mensen-willen-verhuizen-maar-kunnen-geen-woning-vinden>

¹² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/32/trek-uit-de-randstad-blijft-toenemen>

het belangrijk om te bouwen voor de kwalitatieve vraag op lokaal niveau. Dat betekent: vooral bouwen in het betaalbare segment, voor specifieke doelgroepen, zoals starters, middeninkomens en senioren. Het betekent ook: lokaal goed beoordelen met welk woningprogramma de doorstroom optimaal mogelijk kan worden gemaakt.

Duitsland

Behoefte aan woningen blijft hoog, maar werkelijke vraag loopt sterk terug

De coronapandemie heeft nauwelijks invloed gehad op de vraag naar woningen in Duitsland. De oorlog in Oekraïne, met als gevolg een sterke stijging van de rente, stijgende energiekosten en bouwkosten, had des te meer effect. De Duitse woningmarkt lag in de periode van april tot december bijna stil. Desondanks is de algemene economische situatie vrij positief. De omwentelingen hadden nauwelijks invloed op de arbeidsmarkt. De economische groei bedroeg 1,9%.

Door de stijgende rente en de zeer hoge energiekosten kunnen veel burgers zich geen nieuwe woningen meer veroorloven. Het consumentenvertrouwen is gekelderd: de oorlog in Oost-Europa is niet ver van de Duitse grens, de vluchtelingenstroom is voelbaar in het dagelijkse leven, en de energiekosten zijn soms wel verviervoudigd. Dit maakt Duitsers onrustig en afwachtend.

In 2022 zijn meer dan 1,1 miljoen mensen geëmigreerd, voornamelijk uit Oekraïne. Een deel van deze mensen zal permanent blijven, de behoefte aan huisvesting zal toenemen met nog eens 200.000.

Extra vraag op de huurwoningmarkt, grondverwervingsprijzen nauwelijks gedaald

Door de stijgende rente zijn huurappartementen voor veel mensen beter betaalbaar dan koopwoningen. Hierdoor ontstaat extra vraag op de huurwoningmarkt, terwijl tegelijkertijd de vraag naar vastgoed is ingezakt, met name doordat mensen geen koopwoningen meer kunnen betalen. Zelfs wie onroerend goed kan kopen zonder financiering, lijkt op dit moment af te wachten. Aan de ene kant speculeren eigenaar-bewoners op dalende prijzen, aan de andere kant hebben kleinschalige particuliere investeerders – traditioneel belangrijk in Duitsland – alternatieven voor hun investeringen.

Hetzelfde geldt voor institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen. Ook zijn sommige portefeuillehouders door de rentestijging genooddaakt appartementen te verkopen. Hetzelfde geldt voor particuliere eigenaren. Vooral in het

voorjaar en de zomer van 2022 probeerden zij bestaande appartementen snel van de hand te doen. Dit alles verhoogde het aanbod op korte termijn terwijl de vraag tegelijkertijd daalde.

Anderzijds zijn de grondverwervingsprijzen nauwelijks gedaald. Eigenaren waren in 2022 nog niet bereid om hun hoge prijsverwachtingen aan de nieuwe marktomstandigheden aan te passen. Liever wachten ze op betere tijden. De bouwkosten bleven stijgen. Dat kwam voornamelijk door leveringsknelpunten als gevolg van de coronapandemie en de oorlog (vooral voor staal- en verwarmingstechniek), maar ook door toenemende eisen op het gebied van duurzaamheid, waarvan sommige van een regelgevende aard. De prijsstijgingen werden ook veroorzaakt door marktprocessen, zoals bijvoorbeeld kopers die geen gaskachels meer accepteerden. Plannings- en bouwautoriteiten hebben nog steeds grote capaciteitsproblemen om bestemmingsplannen voor nieuwe woonwijken te maken.

Te weinig aanbod, vraag is stilgevallen

Als gevolg van al deze ontwikkelingen is er qua behoefte te weinig woningaanbod op de markt, aangezien deze met de komst van ruim 1 miljoen vluchtelingen uit Oekraïne fors is toegenomen. Tegelijkertijd is er momenteel een ruimer aanbod doordat de vraag sterk is teruggevallen, nu mensen een eigen woning niet langer kunnen betalen. In de officiële statistieken is daar nog niet veel van te merken, omdat vergunningen nog steeds worden verkregen en gestarte projecten worden afgerond. De juiste indicator voor de huidige ontwikkeling zou het

Zweiblick, Nürnberg



begin van bouwaankondigingen zijn, maar deze worden niet statistisch vastgelegd. Er is echter een lichte daling in goedkeuringen en opleveringen te zien.

In 2021 zijn in Duitsland 315 duizend woningen opgeleverd. In 2022 zullen dat er – naar inschatting van experts – ongeveer 310 duizend zijn (bron: voorjaarsrapport 2023, ZIA). Het hoge aantal opleveringen komt niet overeen met de werkelijkheid: door de coronapandemie werkten veel medewerkers van de bouwtoezichtkantoren vanuit huis en was er in 2021 een opleveringsachterstand die in 2022 in de statistieken zal opduiken. In 2021 zijn voor 384 duizend woningen bouwvergunningen verstrekt, voor 2022 zijn dit er naar schatting 364 duizend (bron: voorjaarsrapport 2023, ZIA). Het aantal bouwvergunningen is dus gedaald, maar alleen op het gebied van eengezinswoningen. In 2023 en 2024 wordt een sterke daling van bouwvergunningen en opleveringen verwacht.

In de huidige marktsituatie wacht de vraagzijde af. Met name gezinnen blijven nu langer wonen in hun huurappartement. Ze stellen de aanschaf van een woning uit. Ook zijn er ontwijkende bewegingen van kopers waarneembaar: van bezit naar huur, van de stad naar de voorsteden of mooie landelijke regio's, van huis naar appartement, of van groot naar iets kleiner. Alleen de verhuisbewegingen van duurdere nieuwbouw naar de goedkopere bestaande bouw laten geen verschuiving zien, aangezien de bestaande bouw problematisch is vanwege de energie-uitdagingen en nieuwbouwwoningen energie-efficiënter zijn.

Woonbeleid tot prioriteit verheven

In november 2021 is een nieuwe federale regering aantreden. Deze heeft het bouw- en woonbeleid tot prioriteit verheven. Zo is er een Ministerie voor Huisvesting opgericht met een minister en drie staatssecretarissen. De regering-Scholz had toegezegd jaarlijks 400.000 nieuwe woningen te (laten) bouwen, waarvan 100.000 sociale huurwoningen en koopappartementen. Het huidige woningtekort is inmiddels opgelopen tot bijna 1 miljoen. Net als in Nederland geldt dat het moeilijk zal zijn om dit tekort in te lopen. Door de oorlog in Oekraïne zakte het bouw- en huisvestingsbeleid echter ver naar beneden op de agenda. De effecten van de inzinking van de bouwactiviteit zijn nog niet zichtbaar. Ze komen pas sinds het begin van 2023 in de pers, vanwege de vertraging in de publicatie van landelijke statistieken.

Op het gebied van steunprogramma's concentreert de overheid zich momenteel op veel andere zaken. Het bevorderen van eigenwoningbezit wordt ofwel gekoppeld aan strenge energie-eisen of aan een onrealistisch laag

inkomen. Alleen de subsidieprogramma's van enkele deelstaten voor sociale huisvesting zijn opeens aantrekkelijk geworden voor investeerders, gezien de gestegen rentevoeten.

Nog geen goedkopere locaties buiten de steden, steeds meer regelgeving

Het feit dat de vraag naar woningen op dit moment en waarschijnlijk ook de komende jaren niet kan worden gedekt, heeft in de planning niet geleid tot een ontwikkeling van goedkopere locaties buiten de steden. De ontwikkeling van nieuwe woonwijken aan de stadsrand heeft nog steeds een lagere politieke prioriteit dan binnenstedelijke verdichting. De zogenoemde 30 hectare-doelstelling (per dag mag in Duitsland als geheel maximaal 30 hectare onbebouwde grond tot bouwland gemaakt worden) is voor het Duitse ruimtelijkeorderingsbeleid ongeveer net zo belangrijk als de stikstofdiscussie in Nederland, die omgekeerd in Duitsland niet bestaat.

Door de druk op de huizenmarkten in bijna alle metropolen en middelgrote steden in Duitsland zijn de koopprijzen in het verleden fors gestegen. Nu de rente hoger is en tegelijkertijd het aantal huishoudens groeit, zullen de huren de komende jaren omhoog moeten. Dit zal de betaalbaarheidsproblemen verergeren. Het zal echter niet snel genoeg gaan om nieuwe prikkels voor investeringen te creëren.

Politici grijpen steeds vaker in op nationale en lokale markten met regelgevende maatregelen. Er wordt gesproken over verdere aanscherping van het huurrecht, zoals aftopping van indexhuurovereenkomsten die gekoppeld zijn aan de inflatie. Bouwers moeten tot 50% van hun nieuwbouwproductie realiseren in sociale en goedkope woningen. Publieke en zelfs private portefeuillehouders, die nu publiekelijk hebben aangekondigd hun nieuwbouw af te bouwen, worden dienovereenkomstig onder druk gezet.

Grote regionale verschillen

De absolute verkoopprijzen vertonen nog steeds grote regionale verschillen: een nieuw appartement in München kost eind 2022 gemiddeld € 13.300/m², in Hamburg € 8.750/m², in Frankfurt € 9.000/m², in Düsseldorf € 8.400/m², in Berlijn € 8.800/m² en in Nürnberg € 7.300/m². In de geliefde provincie Baden-Württemberg liggen de prijzen rond de € 5.000/m². Ten opzichte van 2020 zijn de prijzen met zo'n 15-20% gestegen. De consument moet in de stad München en in de regio's rond Berlijn, Hamburg, Düsseldorf en Frankfurt zo'n 1.500.000 euro betalen voor een twee-onder-een-kapwoning, net als in Baden-Württemberg. (Bron: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-commissie 4e kwartaal 2022). ■



Interne ontwikkelingen

Corona

In 2022 is de situatie rondom het coronavirus in Nederland en Duitsland genormaliseerd en voor de zorg beheersbaar geworden. Daarmee kon BPD weer terug naar de situatie waarin onze medewerkers op grotere schaal werken vanuit onze kantoren, zoals gebruikelijk vóór de pandemie. Dit heeft ook onze voorkeur voor de toekomst. Tegelijkertijd integreren we hybride varianten van samenwerken, voor zover relevant, in onze werkwijze. Onze medewerkers bleken en bleven zeer flexibel en betrokken gedurende de coronaperiode. BPD is daar bijzonder trots op.

Vertrek CFRO BPD Europe

Per juli 2023 vertrekt Carl-Jan Kreikamp, CFRO BPD Europe, na dertig jaar dienstverband bij BPD. De zoektocht naar een opvolger is inmiddels gestart. Carl-Jan Kreikamp zal zijn werkzaamheden in april overdragen aan de overige leden van de Managing Board.

Directie Nederland

Vanaf 1 februari 2022 is er een zelfstandige directie voor het Nederlandse ontwikkelbedrijf benoemd. Harm Janssen is per deze datum algemeen directeur BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Per 1 oktober 2022 heeft Ruud van Dam de Nederlandse directie versterkt als financieel directeur.

Van cao naar arbeidsvoorwaardenregeling

BPD heeft in september 2022 de eigen bedrijfs-cao 2020-2022 bij de vakbonden opgezegd. In goed overleg met de ondernemingsraad (OR) is besloten om vanaf 1 januari 2023 een arbeidsvoorwaardenregeling met de OR overeen te komen. Hiervoor is met de OR een convenant gesloten. In het eerste jaar is afgesproken uitsluitend over de loonparagraaf te onderhandelen. Die onderhandelingen hebben inmiddels geleid tot een principeakkoord. Het is ter goedkeuring voorgelegd aan het personeel.

Pensioenregeling

Per 31 december 2022 gaat BPD over op een nieuwe pensioenregeling. We volgen daarmee de gewijzigde pensioenregeling van Rabobank. De wijziging is onder andere ingegeven door het nieuwe pensioenstelsel dat momenteel ter besluitvorming bij de Eerste Kamer ligt.

Werving

In Duitsland is BPD dit jaar gegroeid met 10 interne medewerkers: van 360 (311,2 fte's) naar 370 (311,03 fte's) medewerkers. Dat is een groei van 2,8%. Het personeelsverloop in Duitsland bedroeg 12,6% (46 medewerkers). Per saldo zijn er dus 56 nieuwe medewerkers aangenomen.

Als gevolg van de teruglopende verkopen in Duitsland is in het eerste kwartaal van 2023 een reorganisatie aangekondigd in het Duitse bedrijf. Deze bestaat uit een reductie van personeelskosten en overige kosten. Voor wat betreft de reductie van personeelskosten is besloten om tijdelijke contracten niet te verlengen en per regio kritisch te bezien welke medewerkers gezien de huidige marktomstandigheden niet meer nodig zijn en daar afscheid van te nemen. In totaal gaat het om een reductie van 41 personeelsleden. Daarnaast worden de regionale nevenkantoren in Dortmund en Mannheim gesloten.

In Nederland is BPD dit jaar gegroeid met 30 interne medewerkers: van 388 (366 fte) naar 418 (391 fte) medewerkers. Dat is een groei van 7,7%. Het personeelsverloop in Nederland bedroeg 7,4% (30 medewerkers). Per saldo zijn er dus 60 nieuwe medewerkers aangenomen. Deze groei vond plaats in een zeer krappe (vastgoed)arbeidsmarkt. Desondanks zijn én blijven we een aantrekkelijke werkgever. De belangrijkste pijlers daarvoor zijn een aantrekkelijke en concurrerende arbeidsvoorwaardenregeling, onze visie en strategie op en voor de woningmarkt, verantwoordelijkheden die laag in de organisatie liggen en een hoge mate van zelfstandigheid voor onze medewerkers bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Diversiteit in de top

Eind september 2021 is het wetsvoorstel 'Evenwichtiger verhouding tussen mannen en vrouwen in bestuur en raad van commissarissen' aangenomen door de Eerste Kamer. Deze wet trad per 1 januari 2022 in werking.

De wet beoogt de verhouding tussen het aantal mannen en vrouwen in de top van grote bedrijven evenwichtiger te maken. BPD valt onder de genoemde criteria. De wet bevat een verplichting om passende en ambitieuze doelen in de vorm van een streefcijfer vast te stellen om de verhouding tussen het aantal mannen en vrouwen in het

bestuur en de raad van commissarissen evenwichtiger te maken, evenals de verhouding in de subtop.

BPD streeft naar minimaal 33% vrouwen in de(sub)top.

De situatie in Nederland per ultimo 2022 is:

- AVA: 1 vrouw op totaal 2 personen = 50%
- MB: 1 vrouw op totaal 3 personen = 33,3%
- Subtop = executives: 5 vrouwen op totaal van 19 personen = 26%

In Duitsland bestaat (nog) geen wettelijke regeling die de verhouding tussen mannen en vrouwen in bestuur vastlegt. De situatie per ultimo 2022 in Duitsland is:

Bestuur: 0 vrouwen op totaal 3 personen - 0%

- Subtop = executives: 2 vrouwen op totaal van 9 personen = 22%

In de AVA en het MB voldoet BPD aan haar eigen streefcijfers. Dat geldt niet voor de subtop. Hier is speciale aandacht voor. Met name bij de werving van externen en benoemingen van interne kandidaten op executives functies zal de voorkeur uitgaan naar vrouwelijke kandidaten. Hierbij moet aangetekend worden dat de werving soms complex is omdat er nog relatief weinig vrouwen in technische beroepen werkzaam zijn.

Werkbeleving en werktevredenheid

In december heeft Monitorgroep een werkbelevingsonderzoek gehouden onder alle medewerkers van BPD

Nederland. Met een respons van 87%, een tevredenheidsscore van 7,7, een score op werkgeluk van 7,4, en een employee net promoter score van 51% (landelijk 30%) kunnen we met recht trots zijn. De resultaten zijn iets lager dan in 2020, maar liggen nog steeds ruim boven de benchmark van Monitorgroep. Waar nodig zullen we in de verschillende bedrijfsonderdelen verbetertrajecten starten.

Tussen april en mei heeft marktonderzoeksbureau Ipsos een werkbelevingsonderzoek afgenomen onder alle medewerkers van BPD Duitsland met een respons van 83%. Uit de resultaten van de werknemers van BPD blijkt nog steeds een zeer hoge mate van identificatie met BPD en een grote bereidheid om te presteren. De resultaten liggen op een vergelijkbaar niveau als in 2021.

Strategieprogramma Nederland: Ambitie26

In 2022 is het lopende strategieprogramma van BPD afgerond. De nieuwe strategie is in Nederland gelanceerd: Ambitie26. Hierin zijn de lijnen uitgezet voor de koers van BPD voor de komende vier jaar, dus tot en met 2026.

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

Ambitie 26 heeft drie speerpunten:

- *Speerpunt 1:* BPD wil wonen bereikbaar en betaalbaar houden. We willen een betaalbaar thuis voor iedereen realiseren, onder meer door in te zetten op schaalvergroting in nieuwe gebiedsontwikkelingen, intensief samen te werken met woningcorporaties, meer acquisities te doen voor ons eigen middenhuurfonds BPD Woningfonds, en door gebruik te maken van serie- en fabrieksmatig gebouwde woningen van onze bouwpartners.
- *Speerpunt 2:* BPD beschouwt iedere gebiedsontwikkeling als aanjager van landschappelijke kwaliteit en duurzame transitie. We zien dit als een kans om onze ambities op het gebied van natuur, landschap en klimaat waar te maken. Deze ambities zijn ook vastgelegd in onze duurzaamheidsstrategie Duurzaam Versnellen.

Proeftuin Erasmusveld, Den Haag



- **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 ambitie waarmaken. Dit willen we onder meer bereiken door blijvend te investeren in de kennis en kunde van onze medewerkers.

De komende jaren zullen we diverse initiatieven ondernemen om onze strategische ambities concreet invulling te geven.

Strategieprogramma Duitsland: Vorsprung26

Vorsprung26 zet de lijnen uit voor de strategie van BPD Immobilienentwicklung GmbH tot en met 2026. Dit programma richt zich op het verbeteren van de samenwerking: extern met stakeholders aan complexe gebiedsontwikkelingen, intern in teams en tussen regio's en centrale afdelingen. Het motto daarbij is: 'Met het beste team de beste leefomgevingen ontwikkelen'. Aan de implementatie van dit programma, geïntroduceerd in 2022, werken diverse, breed samengestelde teams voor en met elkaar.

Vorsprung26 heeft vijf speerpunten:

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

Parallel aan en in afstemming met het Nederlandse kennismanagementprogramma organiseert BPD Immobilienentwicklung diverse kennisprogramma's, zowel thematisch als functiegericht. In 2022 lag de nadruk op een masterclass 'Gebietsentwicklung' voor senior (commerciële) projectontwikkelaars en gebiedsontwikkelaars. Ook introductiebijeenkomsten voor nieuwe medewerkers en trainingen ter ondersteuning van de invoering van nieuwe digitale tools en processen kwamen aan bod.

Kennis en kunde

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

Masterclasses voor ontwikkelaars en gebiedsontwikkelaars

We investeren in langlopende masterclassprogramma's voor onze (senior) ontwikkelaars en gebiedsontwikkelaars. Dit jaar is de masterclass ontwikkeling & realisatie voor ontwikkelaars, gebiedseconomen en afdeling Bouwzaken afgerond. De laatste twee modules gingen over project- en procesmanagement. Eerder stonden modules over beïnvloeden, overtuigen en stakeholdermanagement op het programma. De Academie Gebiedsontwikkeling heeft het afgelopen jaar twee modules gepresenteerd. Daarbij is ingezoomd op klimaat, landschap, water en biodiversiteit en op participatie en partnerships. Beide modules speelden in op nieuwe uitdagingen die ook terug zijn te zien in het nieuwe strategieprogramma.

Incompany trainingen

BPD heeft veel expertise in huis. Om het kennisniveau van de BPD-collega's voortdurend te verhogen zijn weer verschillende trainingen georganiseerd, in samenwerking met onze eigen experts. De trainingen richten zich zowel op de theorie als op de toepassing ervan in de dagelijkse BPD-praktijk. Zo hebben in meerdere sessies vele collega's de Incompany Fiscale Zaken en de Incompany Vastgoed-rekenen gevolgd. Hierin frissen interne docenten de basics op, maar delen ze meteen ook nieuwe, actuele kennis. Tot slot is er een Incompany georganiseerd over de Omgevingswet.

BPD College Tour

In de BPD College Tour kwamen afgelopen jaar weer allerlei actuele onderwerpen aan bod, aan de hand van online interviews. Steeds staat de 'hoe dan?'-vraag centraal. Grote, soms nog abstracte onderwerpen worden zo concreet. Medewerkers krijgen handvatten om met die thema's aan de slag te gaan, terwijl BPD-experts de kans krijgen om hun kennis in de organisatie te verspreiden. In 2022 zijn onder meer uitzendingen geproduceerd over parametrisch ontwerpen, wijktevredenheid, duurzame gebiedsontwikkeling, morele besluitvorming en BPD Whize (doelgroepensegmentatie). Alle uitzendingen zijn achteraf terug te kijken. Relevante rapporten, modellen en documenten worden aan de dossiers toegevoegd.

Digitale transformatie

Bij de digitale transformatie markeerde 2022 de overgang van fase 1 ('kwartiermaken') naar fase 2, waarin een start is gemaakt met de eerste concrete transformaties. Om focus te krijgen is de integrale bedrijfsvoering van BPD explicieter centraal gesteld. Voorbeelden van markante projecten die in 2022 zijn gestart:

- *Parametrisch ontwerpen* – doorstart met focus op de organisatorische borging van de vaardigheid van parametrisch ontwerpen in vroege fases van gebiedsontwikkelingen;
- *Proeftuin 3D+Ontwikkelen* – verkenning gericht op optimaliseren van de samenwerking met externe stakeholders in de locatie- en opstalontwikkeling, door gebruik te maken van 3D-technologie;
- *BIMLegal* – gericht op verbetering van de samenwerking met het notariaat, verbetering van de dienstverlening naar kopers, en het bereiken van voordelen voor procesefficiency;
- *PROMIS* – gericht op versterking van de interne samenwerking en het leggen van de basis om steeds meer datagedreven te kunnen werken;
- *Klant- en pandreis BPD Woningfonds* – gericht op de aansluiting van BPD Woningfonds op de innovaties die BPD Ontwikkeling heeft ingezet in het klant- en panddomein.

De projecten maken de betekenis van de digitale transformatie in delen van ons proces concreet. De stap naar de invoering betekent dat medewerkers en operationele managers van verschillende afdelingen meer dan tot nu toe betrokken zijn geweest. Daardoor heeft de transformatie een expliciete organisatiecomponent gekregen.

Om ruimte te maken voor de eerste implementaties heeft de Digital Board het aantal onderhanden projecten in 2021 fors teruggedrongen (met 60%). Daardoor konden we de gekozen projecten starten en gericht aandacht besteden aan de opzet van leer- en implementatiemethodieken die bij BPD passen.

Integriteit en privacybescherming

De afdeling Compliance & Privacy was volop in ontwikkeling. BPD moet voldoen aan de steeds verder toeneemende wet- en regelgeving en aan de eisen van onze aandeelhouder. Zelf willen we *compliant by desire* zijn, met een organisatie die aantoonbaar *in control* is.

Daarom is een volgende stap gezet op weg naar een bestendige, verder geprofessionaliseerde compliance-organisatie. Dat is een organisatie die bijdraagt aan de beheersing van de integriteitsrisico's. Via een aantal projecten hebben we ons gericht op een meer datagedreven compliance-organisatie, meer gestandaardiseerde processen, een duidelijker eigenaarschap van compliance in de eerste lijn, en een versterking van de Duitse compliance-organisatie. Dit alles heeft eraan bijgedragen dat ons integriteitsklimaat verder is versterkt.

Door dilemmasessies, presentaties over een veilig werkklimaat en verschillende blogs en communicatieberichten was er veel aandacht voor cultuur en gedrag. We bouwden daarbij voort op eerdere uitkomsten van de integriteitsmeting. Bij de dilemmasessies spraken medewerkers in kleine groepen over de dilemma's in hun dagelijkse werk. Dit helpt onder meer om het morele kompas scherp afgesteld te houden. Ook kunnen we zo verder werken aan een gezamenlijke taal en aan een gedeeld kader voor integer handelen, waar iedereen achter staat en waar iedereen zich aan houdt. Zo kunnen we nog beter het juiste doen, elke dag opnieuw.

Om te voorkomen dat BPD zaken doet met partijen die onze reputatie kunnen schaden, hanteren we het Business Partner Due Diligence (BPDD)-beleid. Dit zorgt ervoor dat integriteitsrisico's rond het aangaan van zakelijke relaties in kaart worden gebracht. De screening van onze business partners doen we nu in de regio's. Per 1 januari 2023 verandert dat. Een centraal, specialistisch team neemt vanaf dat moment de screening ter hand. Dat draagt bij aan een uniforme werkwijze en aan meer efficiency en kwaliteitsverbetering van de BPDD-toetsen. Nieuwe BPD-medewerkers moeten een BPDD e-learning volgen en afronden als ze bij ons in dienst komen.

BPD heeft een eigen privacybeleid, een retentiebeleid en een beleid rond datalekken. Nieuwe medewerkers van BPD dienen een privacy e-learning afronden als ze in dienst treden. Ook zijn registers opgesteld voor de rapportage aan de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Er is sprake van een toegenomen bewustzijn rond privacy-gerelateerde onderwerpen. Daarbij geven we geregeld aanvullende awareness-trainingen.

BPD heeft een eigen *compliance policy framework*. Hierin zijn beleidsdocumenten in lijn gebracht met de wettelijke vereisten én het beleid van onze aandeelhouder.

Om te kunnen zien of BPD haar compliancerisico's effectief beheerst – anders gezegd: aantoonbaar *in control* is – heeft de afdeling Compliance & Privacy het Compliance Risico Control Framework (Compliance RCF) opgezet. Het startpunt ervoor is de jaarlijkse Systematische Risico Analyse (SIRA). De resultaten van de monitoring worden direct gedeeld met de eerste lijn, zodat we leer- en verbetereffecten kunnen gebruiken. De SIRA is ook in 2022 uitgevoerd. De afdeling Compliance & Privacy speelde hierbij een faciliterende en coördinerende rol. De risico's die voortvloeien uit de SIRA zijn als integraal onderdeel opgenomen in het compliance-jaarplan 2023.

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

BPD Cultuurfonds.

BPD Cultuurfonds is in 1988 opgericht op initiatief van Bouwfonds en haar toenmalige aandeelhouders, de Nederlandse gemeenten. Sinds de oprichting hebben zij meer dan 1.300 kunst- en cultuurprojecten ondersteund. Tegenwoordig wordt het BPD Cultuurfonds mogelijk gemaakt door BPD en wordt het fonds bestuurd door een onafhankelijk deskundig bestuur, bestaand uit o.a. burge-meesters, dat aanvragen voor financiële ondersteuning beoordeelt en toekent. Het is een bewuste keuze van BPD om bij te dragen aan de kwaliteit en de beleving van de openbare ruimte in Nederland door middel van kunst en cultuur.

De verantwoordelijkheid voor BPD Cultuurfonds ligt bij de afdeling Kunst & Cultuur van BPD. Deze afdeling vormt een expertisecentrum op het gebied van kunst en cultuur binnen BPD en adviseert ook regelmatig gemeenten en provincies over hun kunstprojecten in de openbare ruimte. Het afgelopen jaar heeft BPD Cultuurfonds in samenwerking met Noorderlicht een meerjarenprogramma opgezet om aandacht te geven aan het getroffen aardbevingsgebied in Groningen. Onder de titel 'Hernieuwde energie' zetten zij een programma vol tentoonstellingen, publicaties en publieksactiviteiten neer. Hoe kan Groningen veranderen en toch zichzelf blijven? Dat is de cruciale opgave voor mens en landschap.

Sponsoring

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

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

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

BPD Woningfonds

Na een sterke uitbouw van de woningportefeuille in 2020 en 2021 werd 2022 gekenmerkt door een stagnatie van de aanwas van nieuwe projecten. Dit was het gevolg van oplopende inflatie en stijgende bouwkosten. In 2022 zijn

Zuiver Bosrijk, Eindhoven





Wiesentalviertel, Lübeck

voorts ruim 1.000 woningen van (in voorgaande jaren) gecommitteerde projecten in aanbouw genomen.

Ultimo 2022 zijn er 1.027 woningen in exploitatie en ruim 2.700 woningen in aanbouw en in de gecommitteerde pijplijn. De managementorganisatie is versterkt met 2 fte. Daarmee omvat de totale bezetting ultimo 2022 10,4 fte. Op het gebied van digitalisering heeft BPD Woningfonds diverse stappen gezet. Functionele ontwerpen voor de primaire processen zijn ingericht. Verschillende nieuwe dashboarding- en backoffice-applicaties zijn in gebruik genomen.

De portefeuillestrategie van BPD Woningfonds is verbreed met zorgwoningen voor ouderen. Tot de doelgroep senioren behoren ook ouderen met een middelzware tot zware zorgbehoefte. Uiteraard richten wij ons bij deze doelgroep ook op de middeninkomens. Onze portefeuillestrategie, gericht op middeninkomens en de uitbreiding van de doelgroep van senioren, sluit goed aan bij het rijks-overheidsbeleid en de demografische ontwikkelingen in Nederland. De uitbreiding kan goed worden ingepast in de grootschalige gebiedsontwikkelingen van BPD Ontwikkeling.

ESG

Gedurende 2022 werd duidelijk dat de inwerkingtreding van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) voor grote ondernemingen in de EU met minimaal een of twee jaar is uitgesteld – afhankelijk tot welke categorie bedrijven een organisatie behoort. BPD wordt uiterlijk vanaf 2025 verplicht om te rapporteren over duurzaamheid (E), maatschappelijke impact (S) en goed ondernemingsbestuur en transparantie (G). BPD zal dit gaan doen conform een te formaliseren ESG-beleid en de behaalde resultaten. In 2024 zullen we – conform de in 2023 vast te leggen strategie en bijbehorende prestatie indicatoren – onze informatiesystemen inrichten om de benodigde data te verzamelen zodat we hierover in 2025 kunnen rapporteren.

In 2021 is een multidisciplinaire, interne projectgroep samengesteld ter voorbereiding hierop. In 2022 zijn onder begeleiding van een extern gespecialiseerd adviesbureau de eerste stappen gezet met het komen tot een ESG-visie en de ontwikkeling van een op maat gemaakte ESG-strategie en concrete doelstellingen voor BPD. Een roadmap is opgesteld om vanaf 1 januari 2025 te kunnen rapporteren over ESG.

In 2022 zijn er interviews afgenomen met interne stakeholders in Nederland en Duitsland en met externe stakeholders in Nederland. Deze interviews hebben geleid tot een eerste overzicht op welke onderwerpen binnen deze ESG-domeinen BPD het meest impact kan maken. Deze opgehaalde input is geanalyseerd en de belangrijkste onderwerpen zijn middels een materialiteitsmatrix in kaart gebracht. Op basis van deze matrix zal in 2023 onze strategie worden bepaald en geformuleerd. Ook hebben er twee workshops met leden van het BPD kernteam plaatsgevonden waarin op basis van de materialiteitsmatrix een eerste concept is opgesteld voor het ESG raamwerk en de bijbehorende prestatie indicatoren en doelstellingen gekoppeld aan de Sustainable Development Goals (SDGs).

In 2023 zullen we de eerste versie van de BPD ESG strategie vastleggen en formaliseren, inclusief concrete doelstellingen en hoe deze te meten. Daarmee ligt BPD volgens de opgestelde roadmap en planning op schema om te komen tot haar ESG-strategie om tijdig te kunnen rapporteren conform de EU CSRD vanaf 2025.

Duurzaamheid

Als grootste gebiedsontwikkelaar van Nederland neemt BPD haar verantwoordelijkheid in de duurzaamheidstransitie. We komen met concrete oplossingen die bijdragen aan de verduurzaming van de samenleving via nieuwbouw en herontwikkeling. Doordat BPD veel woningen realiseert in grootschalige gebiedsontwikkelingen hebben wij een sterke positie en een unieke mogelijkheid om de transitie naar een duurzame samenleving te versnellen.

In het afgelopen jaar hebben wij de koers verder uitgezet voor de ontwikkeling en realisatie van duurzame en gezonde gebieden en gebouwen. De leidraad hiervoor

is onze duurzaamheidsstrategie (gepubliceerd op bpd.nl/duurzaam-versnellen). We geven hiermee antwoord op de maatschappelijke en urgente opgave van klimaatverandering en laten zien hoe gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan de aanpak ervan.

BPD realiseert duurzame leefomgevingen door samenhangende oplossingen te bieden vanuit vier duurzaamheidspijlers: klimaat & landschap, energie, circulariteit en mobiliteit. Die pijlers staan niet los van elkaar. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om integratie en verbinding van beschikbare kennis en oplossingen. De mogelijkheden om te verduurzamen beoordelen we daarom altijd in hun onderlinge samenhang. We vertalen ze in een integraal duurzaamheidsconcept. De invulling kan van gebied tot gebied verschillen. Denk aan groen in de wijk om waterberging én recreatie mogelijk te maken. Of aan vernieuwende combinaties van collectieve en individuele wko-systemen, gevoed door aquathermie.

Duurzaamheidsprestaties en monitoring

Om de uitvoering van onze duurzaamheidsambities te bewaken, hebben we onze landelijke duurzaamheids-KPI's in Nederland geborgd in de business balanced scorecard. De KPI's zijn via deze scorecard versleuteld voor onze vier Nederlandse regio's. Ze geven richting aan het beleid dat elke regio de komende jaren voert. Zo hebben we een middel om voor iedereen zichtbaar te maken welke duurzaamheidsdoelstellingen we nastreven, zowel nationaal als regionaal. Elk kwartaal houden we onze prestaties bij. We rapporteren hierover aan onze aandeelhouder Rabobank.

Dit zijn de behaalde KPI-prestaties voor 2022:

Energieprestatie

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

Een energieneutrale woning wekt de gebouwgebonden energie zelf op. Daarbij hoort een BENG 2=0, wat energieneutraal gebouw of energieneutrale woning betekent. De BENG 2-prestatie van onze grondgebonden woningen is gemiddeld 72% beter dan de wettelijke norm. Daarvan is 54% van de woningen energieneutraal. De BENG 2-prestatie van onze appartementen is 25% beter dan de wettelijke norm.



Circulair

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

- Het materiaalgebruik is over de gehele levensduur van het bouwwerk geoptimaliseerd (waardebehoud, minder kosten, meer hergebruik en minder milieubelastend);
- De bouw reduceert zoveel mogelijk CO₂-emissies, zowel in de productie- en bouwphase als in de gebruiksfase;
- De bouw is een innovatieve sector die proactief inspeelt op veranderingen in de samenleving en op de vraag van markt en consument.

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een indicator van de milieubelasting van de materialen in een gebouw. Een MPG-berekening is verplicht bij een omgevingsvergunning. Per 1 juli 2021 geldt een landelijke grenswaarde van maximaal 0,80 voor nieuwe woningen. Deze wordt de komende jaren stapsgewijs aangescherpt tot 0,50 in 2030. De gemiddelde milieubelasting van de materialen die in BPD-woningen zijn toegepast (MPG) bedraagt 0,61.

Klimaat & landschap

Een groene omgeving in of nabij een wijk of werkplek draagt bij aan het welzijn van mensen. Mensen voelen zich gezonder, hebben aantoonbaar minder stress en komen minder vaak bij de huisarts. Niet alleen door de frisse lucht, maar ook door de positieve werking van de natuur. Natuurinclusief ontwikkelen is een vorm van duurzaam ontwikkelen waarbij het bouwwerk en de omliggende openbare ruimte bijdragen aan de lokale biodiversiteit en algemene natuurwaarden. Bij klimaatadaptatie is ons uitgangspunt dat we onze gebiedsontwikkelingen zo realiseren dat ze bestand zijn tegen uitdagingen op het gebied van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Dit sluit grotendeels aan op de afspraken die gemaakt zijn in de convenanten Klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland, Utrecht en MRA/Noord-Holland. BPD heeft deze convenanten medeondertekend.

In 71% van onze gebiedsontwikkelingen zijn klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen toegepast. In 58% van onze projecten zijn voorzieningen in gebouwen en/of openbare ruimte aangebracht (zoals nestkastjes) om leefgebied te scheppen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.

Mobiliteit

In 71% van onze projecten geven we op diverse en integrale manieren (via het STOMP-principe) invulling aan het mobiliteitsvraagstuk van het betrokken gebied. STOMP staat voor Stappen, Trappen, OV, MaaS (Mobility as a Service) en de Privéauto. De S heeft de meeste prioriteit, gevolgd door de T, de O, de M en dan pas de P. De meest toegepaste maatregelen zijn actieve mobiliteit (wandelen en fietsen, 64%) en ontsluiting via passend openbaar vervoer (40%). In 15% van de projecten doen we dat ook door toepassing van (elektrische) deelmobiliteit (hubs) en slimme laadinfrastructuur (26%).

In 2022 heeft BPD verder gewerkt aan de meetbaarheid van haar duurzaamheidsprestaties. Onze ambities op dit gebied zijn structureel in onze besluitvormingsprocessen geborgd. Ze worden elk kwartaal gemonitord. In een duurzaamheidsdatabase, inmiddels in gebruik bij alle regiokantoren, zijn de duurzaamheidsprestaties van de verschillende BPD-projecten geborgd. Informatie hieruit is te filteren uit de database en projectspecifiek te maken voor toekomstige projecten. Daardoor kunnen we onze duurzaamheidsinnovaties opschalen. Door de aanwezige kennis te gebruiken is het mogelijk om sneller een goede duurzaamheidsstrategie voor een project te bepalen. Onze database groeit continu met kengetallen en leerervaringen uit onze projecten.

Nulmeting CO₂-uitstoot eigen bedrijfsvoering

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

In 2022 is een nulmeting uitgevoerd om inzicht te krijgen in de CO₂-voetafdruk van onze eigen bedrijfsvoering. Hieruit kwam naar voren dat circa 75% van onze voetafdruk is gerelateerd aan mobiliteit: zakelijke reizen en woon-werkverkeer op land en in de lucht. Circa 25% van onze voetafdruk is afkomstig uit verwarming en elektriciteitsverbruik van de kantoren. In 2023 zullen we (in samenhang met de ESG-strategie) onze CO₂-reductiedoelstellingen verder uitwerken en concretiseren, zowel voor onze gebiedsontwikkelingen als onze eigen bedrijfsvoering.

Screening van onze projecten volgens NL Greenlabel

Klimaatadaptieve en natuurinclusieve gebiedsontwikkeling brengt natuur en mens dicht bij elkaar en zorgt voor aantrekkelijke en gezonde leefomgevingen. Door een screening van NL Greenlabel is inzichtelijk gemaakt hoe we hier in de praktijk invulling aan geven. Ook laat de screening zien hoe we werken aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en hoe onze projecten zich verhouden tot onze duurzaamheidsstrategie.

We scoren met onze gebiedsontwikkelingen gemiddeld label B of hoger (de wettelijke norm is label G). Op basis van de screening kan worden geconcludeerd dat het ambitieniveau van onze duurzaamheidsstrategie in de praktijk is terug te zien. In onze rol van opdrachtgever blijken we daar niet voldoende op te sturen. Er liggen nog kansen om duidelijke randvoorwaarden mee te geven waaraan een partij, dienst of product moet voldoen om duurzaamheid te borgen in de buitenruimte.

Om samenhangende duurzaamheid in die buitenruimte te borgen, is het noodzakelijk dat het juiste onderzoek plaatsvindt op het juiste moment. Wettelijk onderzoek is vaak niet voldoende om het gebied van toegevoegde waarde te laten zijn voor mens en dier. Deze onderzoeken en adviezen vormen daarnaast bewijslast die de samenhangende duurzaamheid in het planproces aantoont. Denk aan een uitgebreid bodemonderzoek, waarbij er ook aandacht is voor verrijking van het bodemleven. Of aan werken met modelberekeningen voor wateroverlast, hittestress en droogte. Een ander goed voorbeeld is uitgebreid ecologisch onderzoek waarbij een ecooloog tijdens een project kan worden betrokken.

Op basis van deze inzichten heeft BPD een eigen routekaart ontwikkeld om de aanbevolen procesaanpak toe te passen in de dagelijkse praktijk. Dit helpt ons bij de interne bewustwording van mogelijkheden in elke stap van het ontwikkelproces.

Kennisdeling & partnerships

De ruimtelijke opgaven zijn groot. Veel duurzaamheidstransities vragen om ruimte. Als we al die ruimtevragers zouden willen honoreren, zouden we een gebied wel vier of vijf keer gebruiken. Dat kan niet. We moeten dus integrale afwegingen en keuzes maken. Bijvoorbeeld door een optimale combinatie te zoeken tussen het gebruik van de ondergrond voor wateropslag, infrastructuur en groen. De duurzaamheidsopgaven en bijbehorende innovatieve oplossingen volgden elkaar ook in 2022 in

rap tempo op. Ze werkten door in allerlei onderdelen die ons werk raken.

Het Expertteam Duurzaamheid werkt – samen met BPD-collega's en aangewezen duurzaamheidsambassadeurs in alle regiokantoren – aan de permanente (door)ontwikkeling van kennis, kunde en vaardigheden op duurzaamheidsgebied. Hiervoor organiseren we bijeenkomsten, trainingen, academies en masterclasses. Die hebben altijd een duidelijke link met onze duurzaamheidsstrategie. Dit doen we om effectief en wendbaar te zijn, maar ook onderscheidend en vernieuwend. Omdat kennis en ideeën pas waarde krijgen bij de toepassing ervan, ligt de nadruk op samenwerken en delen: zowel binnen de organisatie, maar ook van buiten naar binnen en andersom. Zo voerden we uitgebreide 'botsproeven' uit op (lokale) regelgeving en beleid in ontwikkeling. Nieuwe ambities en normen spiegelden en toetsten we aan de praktijk van onze projecten.

Deze inzichten delen we zoveel mogelijk met onze ketenpartners en relaties. Bijvoorbeeld door deel te nemen aan de werkgroepen van kennisprogramma's en convenanten. Enkele voorbeelden in 2022: MRA Green Deal Houtbouw, Toekomstbestendig Bouwen Zuid-Holland, Intentieovereenkomst Klimaatbestendige bouw (MRA en Utrecht), DGBC EU Taxonomy, DGBC framework for climate adaptive buildings, Lenteakkoord 2.0 en Emissieloze Nieuwbouw G4.

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

Uitgelicht: Duurzaamheid in BPD-projecten

Poortmeesters Delft

PoortMeesters is een stoer woongebouw met stadswoningen en appartementen. In het woongebouw komen 114 woningen in verschillende woningtypen, waardoor PoortMeesters geschikt is voor alle levensfasen. In PoortMeesters passen we innovatieve technieken toe. Blikvangers zijn de twee poorten die toegang geven tot het grootste waterneutrale dak van Nederland. Het vormt een spectaculaire, groene collectieve binnentuin waaraan privétuinen grenzen, met een hightech bergings- en afwateringssysteem. Het houdt het water zo lang mogelijk vast in de bodemlagen van de tuin en voert het vervolgens af naar onderliggende waterreservoirs. De poorten worden bekleed met een 3D-geprint Delfts Blauw keramiek kunstwerk, bestaande uit 4.000 tegels. De warmte-installatie



PoortMeesters, Delft

wordt verzorgd door PVT-panelen. Ze leveren elektra én warmte aan een warmtepomp. Het gehele plan is energie-neutraal. Auto's worden geparkeerd in de parkeergarage onder de binnentuin.

2 De Wielewaal Rotterdam

De Wielewaal is een groene wijk met 675 woningen. Daarvan vallen er 248 in de categorie betaalbaar. De wijk

heeft van oudsher een sterke sociale cohesie. Community building met oude en nieuwe bewoners is daarom een belangrijk onderdeel van de herstructurering. Hiermee is al voor de start van de bouw begonnen. Het Wielewaal-huis, de deeltuin en de virtuele Wielewaal vormen de spil van de community. Hier ontmoeten de bewoners elkaar en zijn er allerlei activiteiten. In de deeltuin kunnen ze struiken en bloemen voor hun voortuin kiezen. Huur of koop je een huis in de Wielewaal, dan heb je automatisch een aandeel in de wijk. Bewoners zijn met hun burens verantwoordelijk voor het onderhoud van de gedeelde openbare ruimte en de gedeelde ontmoetingsruimten. De diversiteit in woningtypen maakt de buurt aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Een groot deel van de oud-Wielewalers keert dan ook terug naar de buurt. Samen met aannemer Kraaijeveld helpt BPD mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan werk. Rotterdammers die graag hun twee rechterhanden uit de mouwen steken, kunnen aan de slag in de nieuwe Wielewaal. In oktober 2022 is het Wielewaal Bouwcollege geopend. Op het Wielewaal Bouwcollege krijgen Rotterdamse praktijk-school-leerlingen het bouwvak in de praktijk bijgebracht. Een uniek initiatief dat door samenwerking tussen BPD, Learn2Work, Van Wijnen, de praktijkscholen in Rotterdam Zuid en corporatie Woonstad Rotterdam tot stand is gekomen.

Wielewaal, Rotterdam





De Caai, Eindhoven

3 De Caai Eindhoven

BPD transformeert De Caai, het coöperatieve melkindustrieterrein aan de Kanaaldijk-Zuid in Eindhoven, tot een duurzame wijk met 700 woningen, aangevuld met circa 18.000 m² aan commerciële voorzieningen in de historische gebouwen. Diverse monumenten blijven als industrieel erfgoed behouden, zoals de karakteristieke hoge schoorsteen, het kantoor, de ijsfabriek en het ketelhuis. Na een uitvoerig participatietraject – onder andere met omwonenden en oud-werknemers – grijpt BPD deze gebiedstransformatie aan om de gebouwen een nieuw leven te geven. Ze worden onderdeel van een gezonde leefomgeving, met een echte community. In de zeer ruime kelder van de oude melkfabriek wordt straks bijvoorbeeld voedsel geproduceerd. Bewoners en omwonenden kunnen zich tegen een maandelijkse vergoeding inschrijven om mee te werken. In ruil daarvoor krijgen ze elke week een tas met groenten. Zo heeft de uitbater van deze urban farm minder personeel nodig en zijn er minder vervoersbewegingen, wat duurzamer is. Op het oude fabrieksterrein stond welgeteld één boom. Ook daar brengt de nieuwe wijk rigoureuze verandering in. De Caai wordt een groene wereld met een rijke variatie aan bomen en planten. Ook hier speelt

de gemeenschap een rol in het gebruik en beheer van de semi-openbare ruimte. De waterkringloop wordt gesloten met behulp van een innovatief waterbergingssysteem, dat in natte periodes gevuld wordt met water. Het wordt bewaard voor droge periodes. Een circulair principe van warmte-koudeopslag zorgt voor de energievoorziening: op 80 meter diepte wordt een warmte-koudebron aangeboord. Zodoende krijgen gebouwen warmte en koeling door slim gebruik te maken van de isolerende werking van bodemlagen.

4 Park Langendijk Breda

Op het voormalige Amphia-terrein aan de Langendijk in Breda maakt het oude ziekenhuiscomplex plaats voor een nieuwbouwwijk met circa 291 woningen. Het is een gedifferentieerd programma, met 50 sociale huurwoningen, 62 middenhuurwoningen en 179 koopwoningen. BPD en de Stichting Struikroven stelden de omwonenden in staat om het groen op het terrein mee naar huis te nemen. Struiken en planten die normaal gesproken verloren zouden zijn gegaan bij de sloop, kregen zo een tweede leven in de tuinen van de wijk. Mooie bijvangst: het struikroven stimuleerde ook de maatschappelijke binding. Buren kwamen elkaar tegen,

leerlingen van lokale groenopleidingen hielpen mee door groen zorgvuldig uit te graven. Ook bij de sloop van het pand is gekozen voor de circulaire aanpak. Herbruikbare materialen werden geïnventariseerd ('urban mining') en vervolgens ontmanteld en uitgesorteerd. Het bedrijf New Horizon zorgt er vervolgens samen met andere partijen voor dat deze materialen elders opnieuw worden ingezet. Zelfs het beton dat bij de sloop van de ziekenhuisgebouwen vrijkomt wordt hergebruikt in andere nieuwbouwprojecten. Daarmee besparen we flink op de uitstoot van CO₂ die anders zou vrijkomen bij de productie van nieuw beton. Het sluit naadloos aan op de koers van BPD: duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgevingen realiseren.

5 Nieuwe Defensie Utrecht

De Nieuwe Defensie is een binnenstedelijke stadswijk. Een gebiedsontwikkeling met een hoge verdichting, tegemoetkomend aan de grote woningbehoefte in Utrecht. Toekomstige bewoners zijn erbij betrokken. Aanvankelijk bestond het stedenbouwkundig plan uit 600 woningen,

waarvan 480 koopwoningen in de vrije sector en 120 sociale huurwoningen, plus 800 m² commercieel vastgoed. Inmiddels is het plan uitgebreid met 100 sociale huurwoningen, 150 betaalbare koopwoningen en 100 middenhuurwoningen. De teller staat daarmee op 950 nieuwe woningen. De Nieuwe Defensie wordt gebouwd volgens de principes van gezond stedelijk wonen. Alle bewoners hebben straks vanuit hun woning direct zicht op het groen, in de vorm van grote daktuinen, groene speelplekken en autovrije groene hoven. Bijzonder is het 'sky-walk'-park op het dak. Het verbindt een aantal dak(moes)tuinen met elkaar, biedt voldoende ruimte voor ontspanning en ontmoeting en garandeert een mooi uitzicht over Utrecht. De wijk is straks grotendeels autovrij. Dat nodigt uit om buiten te spelen en de openbare ruimte dagelijks te gebruiken. Inmiddels zijn de eerste 100 woningen gereed. Bij de toewijzing van de sociale huurwoningen hebben vitale beroepsgroepen (zorg, onderwijs, politie en defensie) voorrang gekregen. Ook komen er middenhuurwoningen voor de middeninkomens. Deze woningen neemt BPD Woningfonds in portefeuille. ■

De Nieuwe Defensie, Utrecht





Risicobeheersing

Dit hoofdstuk geeft inzicht in het risicoprofiel en het risicomanagement van BPD. Onderdeel van risicomanagement vormen de risicocategorieën en de beheersmaatregelen die in 2022 zijn genomen om deze risico's te mitigeren.

Risicoprofiel

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

Ontwikkelen vastgoed

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

Het uitoefenen van verkregen ontwikkelrechten en investeringen in nieuwe vastgoedposities kent overwegend een korte doorlooperperiode (< 5 jaar). Voor dergelijke posities definiëren wij het risicoprofiel als gematigd.

Voor posities met een langere horizon bestaat meer onzekerheid over de ontwikkelmogelijkheden en te realiseren rendementen. Deze posities hebben om deze redenen een hoger risicoprofiel.

Een verslechtering van de marktomstandigheden door bijvoorbeeld een daling van het consumentenvertrouwen en overheidsmaatregelen, is een andere factor welke leidt tot een hoger risicoprofiel.

Fundmanagement ten behoeve van derden

Sinds 2020 doet BPD RCF Fund Management B.V. het fundmanagement voor het BPD Woningfonds. BPD Woningfonds is, als onderdeel van Rabobank, een gelieerde partij. De risico's voor de fundmanagementactiviteiten worden als laag ingeschat, vanwege het lage vermogensbeslag.

Risicomanagement

Algemeen

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

In de landen en regio's werkt BPD op basis van gedelegeerde bevoegdheden. Investeringsprojecten zijn gekoppeld aan vijf verschillende fasen van het ontwikkelingsproces: haalbaarheid, verwerving, voorbereiding, realisatie en nacalculatie. Aan elke faseovergang is een fasedocument gekoppeld, waarbij de besluitvorming is gebaseerd op een gelaagde fiatteringsstructuur. De Managing Board beoordeelt te allen tijde grondaankopen, grondverkoop en opstalontwikkelingen. Voor het nemen van majeure investeringsbeslissingen is de Vastgoed Investeringscommissie (VIC) ingericht.

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

Business Control Framework

In de processen van BPD worden risico's geïdentificeerd en voorzien van controlemaatregelen. Deze maatregelen testen we regelmatig op effectiviteit en werking. De methode is vervat in het zogenoemde Business Control Framework (BCF), een afgeleide van het COSO-framework. BPD heeft dit framework ingevoerd vanuit de wens om zelf in control te zijn.

Ons BCF verbindt onze eigen processen op het gebied van risicobeheersing aan de wet- en regelgeving, zoals onder andere het Burgerlijk Wetboek, de Wet op de jaarrekening, fiscale wetgeving (BTW, overdrachtsbelasting, VPB, Loonbelasting etc.), de Aanbestedingswet en compliance gerelateerde regelingen (onder andere de AVG). Met betrekking tot de fiscale wetgeving is een separaat Tax Control Framework opgesteld met bijbehorend risico-assessment en testwerk. Daarnaast is het BCF verbonden met de Risk Appetite en de Toprisico-analyse van Rabobank. In het BCF wordt de wet- en regelgeving verbonden met de volgende processen van BPD:

Primaire processen

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

Ondersteunende processen

- Financieel management
- Human Resources-management
- Personeels- en salarisadministratie
- Informatiemanagement

Door dilemmasessies, presentaties over een veilig werkklimaat en communicatieberichten is er veel aandacht voor cultuur en gedrag. We bouwen daarbij voort op eerdere uitkomsten van de integriteitsmeting. Dit helpt onder meer om het morele kompas juist afgesteld te houden gericht op het integer handelen.

In de gedragscode die alle medewerkers van BPD hebben ondertekend zijn onze normen en waarden verankerd in vier ethische principes:

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

Risicomanagement op basis van het BCF is een continu, cyclisch proces, gericht op continu leren en verbeteren. Hiertoe is binnen BPD, onder eindverantwoordelijkheid van de Managing Board, het Risk Management Committee (hierna: RMC) ingericht. Het RMC komt tot 10 keer per jaar bijeen en bestaat uit de CFRO, de Senior Manager Operations, afdeling Compliance & Privacy, de Controller Hoofdkantoor en de Manager Finance (regio).

Het RMC is verantwoordelijk voor:

- Uitvoering van risicoanalyses door middel van periodieke riskassessments;
- Coördinatie en aansturing van regionale en centrale testactiviteiten gericht op de aanwezigheid, het bestaan en de werking van maatregelen (controls).

Onafhankelijke functionarissen voeren het testwerk uit. Ze rapporteren aan het RMC. De uitkomsten vormen de input voor de BCF-rapportage, opgesteld door de CFRO. De BCF-rapportage, alsmede de rapportage van afdeling Compliance, maken onderdeel uit van de kwartaalrapportage Financieel en Risico ten behoeve van de Managing Board. Daarnaast steunen zowel interne als externe auditors op onze BCF-werkzaamheden. Het RMC heeft in 2022 de jaarlijkse risicoanalyse en testwerkzaamheden uitgevoerd. Het houdt onder andere in dat in elke vergadering een risicoanalyse van een proces opnieuw wordt bekeken (in de re-assessmentsessie) en dat uitgevoerde testen een uitgebreide analyse ondergaan. Op basis hiervan kunnen aanscherpingen van het testwerk mogelijk zijn. In 2022 heeft het een en ander niet tot majeure aanpassingen geleid.

In Control Statement

Het control framework van BPD is gebaseerd op het Rabobank In-Control Manual. In dit framework zijn de risico's met betrekking tot de belangrijkste posten in de jaarrekening geïdentificeerd. Met betrekking tot deze risico's zijn controls gedefinieerd. De controls zijn in 2022 getest. Het heeft geresulteerd in een In Control Statement van de directie aan de Rabobank. De risico's en controls worden jaarlijks door middel van een assessment beoordeeld en waar nodig aangepast.

Risk Appetite

Het Risk Appetite Statement (RAS) definieert de mate van het risico dat BPD bereid is te aanvaarden om zijn doelstellingen te bereiken. Het RAS is overeengekomen met Rabobank. De risicobereidheid is gebaseerd op een risicostrategie die in lijn ligt met de ondernemingsstrategie. Ze is uitgewerkt door indicatoren te formuleren per risicocategorie. Per indicator is een risk appetite vastgelegd die het maximaal te accepteren risiconiveau definieert, en een *early warning* level dat fungeert als waarschuwningsniveau waarbij het management actie kan ondernemen om te voorkomen dat de risk appetite wordt overschreden. Binnen het RAS acteert BPD op een maatschappelijk verantwoorde wijze, in het belang van de verschillende stakeholders.

Elk kwartaal ontvangen de Managing Board en de Vastgoed Investeringscommissie een rapportage waarin is vermeld of er binnen de limieten van de RAS-indicatoren is gewerkt. Bij overschrijding van deze limieten neemt de Managing Board mitigerende maatregelen. Jaarlijks wordt het RAS herzien en indien nodig aangepast. In 2022 waren er geen overschrijdingen van RAS-limieten en early warnings.

De vraag naar woningen is in 2022 afgenomen; de verkoopprijzen lopen licht af. Het gerealiseerde aantal transacties is lager dan afgegeven in de begroting over 2022 en de realisatie over voorgaand jaar. De gemiddelde marge per woning is lager dan de begroting en voorgaand jaar.

Risicocategorieën

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

- **Integrated risk:** hierbij worden algemene risico's verbonden aan het realiseren van de ondernemingsstrategie, uitgedrukt in rendement van de onderneming. Indicator: Commercial Return on Invested Capital (CROIC)
- **Climate risk:** dit betreft onder andere schade door overstromingen, hittestress en droogte (o.a. funderingsschade). Indicator: o.a. KNMI-scenario's en BENG-normen.
- **Kredietrisico:** het risico dat een tegenpartij niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen. Indicator: Hoogte financiering samenwerkingspartners
- **Balansrisico:** hieronder vallen het rente-, valuta- en liquiditeitsrisico. Indicatoren: External assets, kredietruimte en bankgaranties, duration Eigen Vermogen
- **Marktrisico:** het risico dat de verandering van marktvariabelen, als gevolg van wijzigingen in het algemene economische of politieke klimaat, leidt tot winsten of verliezen op aangehouden posities. Indicatoren: Woningen in aanbouw, onverkochte woningen, totaal investering in bouwterreinen, vastgoed in exploitatie
- **Risico strategisch grondbezit:** dit betreft het risico voor posities die naar verwachting voorlopig geen woonbestemming krijgen. Indicator: Gronden zonder bestemming waarvan de bestemmingswijziging niet binnen vijf jaar wordt verwacht
- **Risico vastgoed in exploitatie op de balans:** dit betreft het risico op waardedalingen van vastgoed in exploitatie. Indicator: Balanspost vastgoed in exploitatie

- **Non-Financial Risk:** een categorie met een brede scope; hieronder vallen bijvoorbeeld operationele incidenten, business continuity management (BCM), information security, fraude, compliance en business conduct.

Indicator: Schade uit en frequentie van operationele incidenten, fraudes, voldoen medewerkers aan registratieverplichtingen gedragscode.

In de tabel op de volgende pagina staat aangegeven welke risico's BPD identificeert. Per risico is een inschatting gemaakt van de kans op het voordoen van een risico en de impact ervan. Vervolgens is per categorie een toelichting op de inschatting van de impact en het risico van voordoen opgenomen.

Integrated Risk

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

- Politieke risico's, zoals:
 - Regelgeving en het tempo van vergunningverlening (bijvoorbeeld stikstof/PFAS, ambities van gemeenten bij invulling van woningplannen en het gebrek aan ambtelijke capaciteit)
 - Langdurige bestemmingsplanprocedures
 - Ontwikkelingen klimaatbeleid
- Beperkte bouwcapaciteit bij aannemers en oplopende bouwkosten, voor zowel materialen als arbeid. Woningnood bij met name de middengroepen en betaalbaarheid voor kopers van woningen.
- De beschikbaarheid van bouwlocaties. Er is een 'strijd om de ruimte' gaande tussen wonen, landbouw, klimaat, energietransitie en natuur.

Risico middel: De genoemde ontwikkelingen bieden voor BPD zowel risico's als kansen. Zo leiden de stikstof (PAS) en PFAS-uitspraken tot plan- en besluitvormingsvertraging. Toch heeft deze problematiek beperkte gevolgen voor BPD-ontwikkelingen. De meeste ontwikkelingen van BPD liggen namelijk niet in de buurt van Natura 2000-gebieden. Voor een nadere uiteenzetting van de genoemde ontwikkelingen verwijzen we naar de hoofdstukken Marktonwikkelingen 2022 en Vooruitzichten 2023.

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

Risicocategorie	Risico voordoen (hoog/middel/laag)	Impact (hoog/middel/laag)	Risk appetite overschreden 2022 (J/N)	Early warning level overschreden 2022 (J/N)
Integrated risk	middel	hoog	N	N
Climate risk	middel	middel	N	N
Kredietrisico	laag	laag	N	N
Balansrisico	laag	laag	N	N
Marktrisico	hoog	hoog	N	N
Risico strategisch grondbezit	middel	hoog	N	N
Risico vastgoed in exploitatie op de balans	middel	laag	N	N
Non-Financial Risk	laag	laag	N	N

Climate Risk

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

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

Kredietrisico

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

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

Balansrisico

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

Marktrisico

Risico middel: De risico's en kansen die van invloed zijn voor BPD op het Integrated Risk zijn evenzo van toepassing voor het Marktrisico en het Risico strategisch

grondbezit. Voor de toelichting verwijzen wij naar het onderdeel Integrated Risk.

Impact hoog: Als zich waardedalingen van vastgoed voordoen, heeft dat voor BPD gevolgen voor het directe vastgoedbezit en de verkoopprijzen van te ontwikkelen woningen. Daarmee is er grote impact op de financiële situatie van BPD.

Onder direct vastgoedbezit wordt verstaan: de grondportefeuille, het onverkochte vastgoed in aanbouw, onverkocht maar al opgeleverd vastgoed, en vastgoed in exploitatie.

Per 31 december 2022 was de omvang van het direct vastgoedbezit € 2.591 miljoen (2021: € 2.270 / 2.212 miljoen). BPD heeft individuele risico-limieten bepaald voor vastgoed in exploitatie, bouwterreinen, gronden zonder bestemming waarvan de bestemmingswijziging niet binnen 5 jaar wordt verwacht, aantal onverkochte woningen in aanbouw en opgeleverd, onverkocht commercieel vastgoed (in aanbouw en opgeleverd) in m² BVO. In 2022 zijn geen risico-limieten overschreden. Jaarlijks wordt de waardering intern beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten die de Management Board heeft vastgesteld. De economische marktomstandigheden zijn verslechterd door de oorlog in Oekraïne. Grondstofprijzen en inflatie zijn toegenomen en de hypotheekrente is fors gestegen. Dit uit zich door lagere woningverkoop in de tweede helft van 2022. Hierdoor is het marktrisico gestegen (van middel naar hoog). De druk op de woningmarkt blijft echter onverminderd hoog. De schaarste aan met name betaalbare woningen neemt verder toe. Op termijn verwachten wij dat het aantal woningverkoop weer zal toenemen.

Risico strategisch grondbezit

Risico middel: De risico's en kansen die van invloed zijn voor BPD op het Integrated Risk zijn evenzo van

toepassing voor het Marktrisico en het Risico strategisch grondbezit. Voor de toelichting verwijzen wij naar het onderdeel Integrated Risk.

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

Risico vastgoed in exploitatie op de balans

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

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

Non-Financial Risk

De Non-Financial Risks zijn verdeeld in de volgende categorieën:

- Operationele incidenten (risico laag; impact laag)
- Business Continuity Management (BCM) en information security (risico middel; impact laag)
- Compliance en business conduct (risico laag; impact middel)
- Fraude (risico laag; impact laag)

Operationele incidenten worden beperkt door een stelsel van interne beheersmaatregelen. Het risico op voordoen schatten wij daarom laag in. Operationele incidenten hebben veelal een beperkte omvang, zodat de impact laag is.

Voor zowel BCM en information security als voor compliance en business conduct zijn intern beheersmaatregelen genomen om de risico's te beperken. De risico-inschatting en de implementatie van interne beheersmaatregelen voor de non-financial risks gebeurt integraal, onder andere als onderdeel van de primaire en ondersteunende processen in het BCF. Voor deze items schatten we de risico's op voordoen, danwel de impact, hoger in dan voor operationele incidenten. Dit komt door een grotere kans op bijvoorbeeld een IT-hack en doordat de impact van non-compliance een groter effect heeft voor reputatie- en/of financiële schade.

Frauderisico

Jaarlijks voeren wij een frauderisicoanalyse uit als onderdeel van onze Systematic Integrity Risk Analysis (SIRA). De SIRA is een middel om inzicht te verkrijgen in de integriteitsrisico's en hoe BPD deze risico's beheerst. De SIRA

vormt zo de basis voor de inrichting van een beheerste en integere bedrijfsvoering. In deze risicoanalyse maken we onderscheid tussen bruto en netto risico's. Bruto risico's zijn de risico's waarbij ervan wordt uitgegaan dat er geen beheersmaatregelen aanwezig zijn. Echter heeft BPD beheersmaatregelen in plaats (bijvoorbeeld via beleid, een gedragscode en trainingen) dan wordt het risico dat nog overblijft, het netto-risico genoemd. De resultaten van de SIRA in 2022 laten zien dat het risicoprofiel dit jaar licht is toegenomen. Al bevinden alle risico's zich binnen de risk acceptatie van zowel BPD als de Rabobank, scoren vier risico's het hoogst: cultuur en gedrag, data privacy, belangenverstrengeling en eerlijke klantbehandeling. Op basis van de uitkomsten van de SIRA 2022 zijn er aandachtspunten (waaronder aanvullende beheersmaatregelen zoals beleidsupdates en kennissessies) geformuleerd voor 2023.

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

De belangrijkste potentiële frauderisico's met betrekking tot ons bedrijf zijn: omkoping en corruptie, persoonlijke conflicts of interest, transacties met frauduleuze partijen, zelfverrijking en manipulatie-risico's. Uit deze frauderisico-analyse blijkt dat voor de geïdentificeerde frauderisico's afdoende mitigerende maatregelen zijn getroffen. De doorgevoerde functiescheidingen, autorisatiestructuren en de wijze waarop besluitvorming en volmachten zijn ingebed bij BPD, en trainingen op het gebied van ethiek en integriteit dragen hier in belangrijke mate aan bij.

De controls op (zowel interne als externe) fraude zitten verwerkt in het Business Control Framework. Deze controls worden getest via het Risk Management Committee van BPD Europe en via themaonderzoeken getoetst door Audit Rabobank. Controls zoals functiescheiding en autorisatiestructuur in systemen scoren net iets hoger dan fiatteringskader en bewustwording campagnes (phishing e.d.).

Het totale residuele risico op fraude is via de SIRA in 2022 als laag beoordeeld en valt dus binnen de risicobereidheid van BPD. BPD is niet op de hoogte van interne of externe fraude die mogelijk kan leiden tot materiele afwijkingen in de financiële overzichten. ■

Toekomst

Vooruitzicht

In 2022 gingen de woningbouwontwikkeling en de woningverkoop in de eerste maanden van het jaar nog volop door, maar daarna werd de situatie steeds uitdagender. Dat kwam en komt vooral door geopolitieke spanningen, stijgende bouwkosten, sterk oplopende rente na een periode van historisch lage rente en een hoge inflatie, grotendeels het gevolg van de energiecrisis. Dat alles leidde tot een zeer laag consumentenvertrouwen. Ook woningaankopen worden daardoor uitgesteld. Het resultaat van 2022 was € 126 miljoen netto winst, bij 6.081 woningtransacties.

Helaas lijken deze onzekere tijden nog niet achter ons te liggen. Ook de impact van de PAS- en PFAS-problematiek op ons werk in Nederland blijft procedurele onzekerheden (en daarmee vertraging bij de realisatie van een beperkte hoeveelheid BPD-projecten) met zich meebrengen. Desondanks heeft deze problematiek beperkte gevolgen voor onze ontwikkelingen. De meeste BPD-ontwikkelingen liggen namelijk niet in de buurt van Natura 2000-gebieden.

Wij verwachten dat de onzekerheden in 2023 zowel in Nederland als Duitsland nog voortduren. De druk op de

Karaat, Groningen



woningmarkt blijft echter onverminderd hoog. De schaarste aan met name betaalbare woningen neemt verder toe. Op termijn zal het aantal woningverkoop dus weer toenemen. Het is echter moeilijk te voorzien wanneer die opwaartse beweging begint.

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

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

In lijn met onze duurzaamheidsstrategie zien we iedere gebiedsontwikkeling als een kans om onze ambities waar te maken op het gebied van natuur, landschap en klimaat. Aan de stadsranden en in het buitengebied vormen klimaat, landschap en wonen de basis van onze visie- en plantwikkeling. Binnenstedelijk zetten we maximaal in op klimaatbestendigheid, biodiversiteit, stedelijke natuur en groene openbare ruimte. In iedere gebiedsontwikkeling vergroten we expliciet de biodiversiteit en de gebruiksmogelijkheden. We versterken natuurwaarden en maken het landschap breed toegankelijk. Onze ambitie is nieuwe gebiedsontwikkelingen die netto energieleverend zijn. We zetten ons in voor toename van duurzaam gebruik en hergebruik van materialen.

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

Bouwen aan de stadsranden

BPD vindt dat er niet alleen moet worden gebouwd in de stad, maar ook aan de stadsranden. 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. Gebieden waar slimme oplossingen worden geïntegreerd om met water- en hittestress om te gaan en om duurzame energie te gebruiken.

BPD Woningfonds biedt perspectief

BPD Woningfonds zal, zoals eerder in dit jaarverslag toegelicht, de komende jaren worden gevuld met nieuwbouw middenhuurwoningen. Het zal uitgroeien tot een fonds met 15.000 duurzame huurwoningen. 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

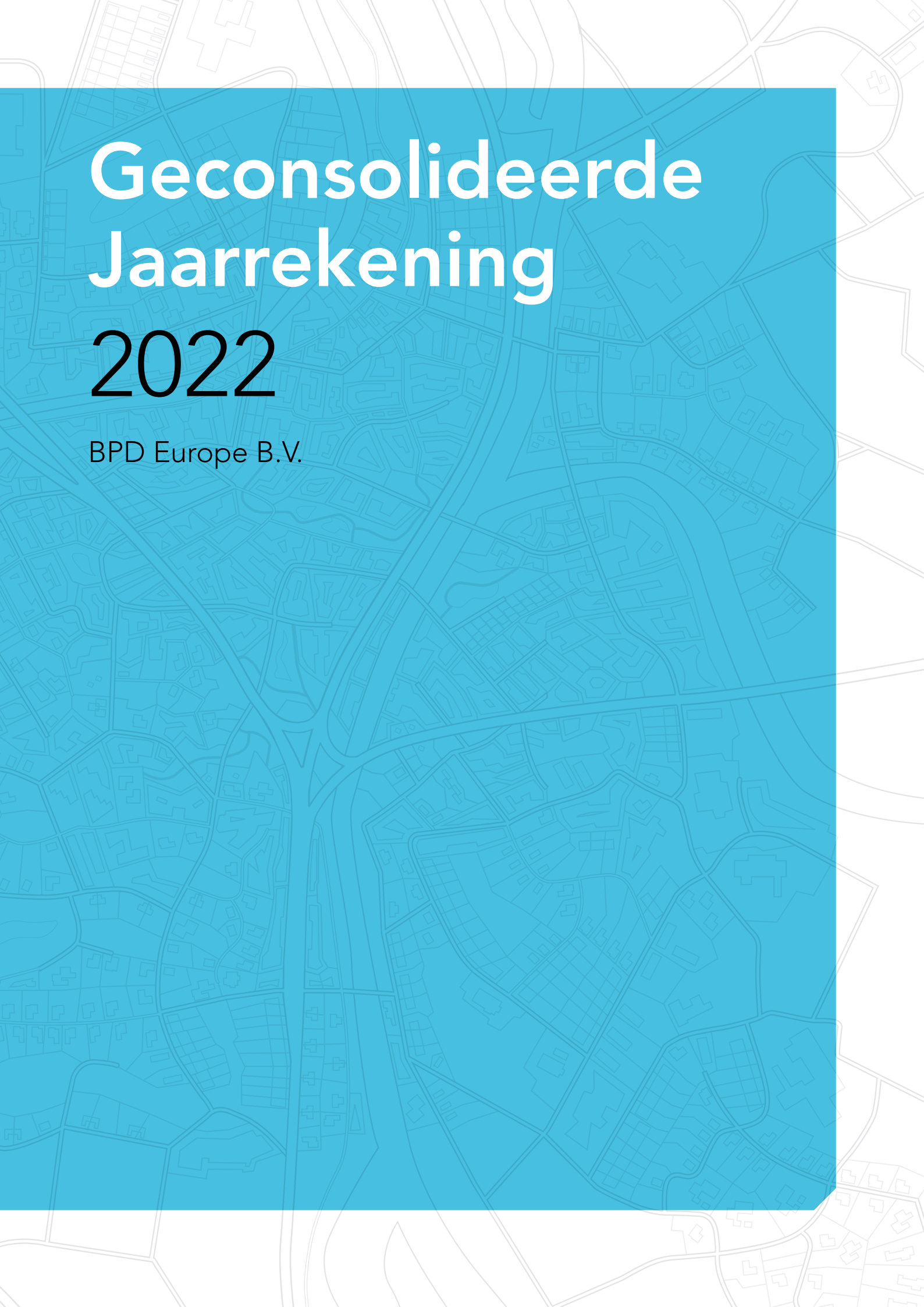
Toekomstige investeringen en financieringen zullen naar verwachting in lijn met de omvang en exposure van de organisatie meebewegen. Eventuele personele ontwikkelingen zullen in lijn daarmee volgen.

Interne organisatie

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

Inhoud jaarrekening 2022

Geconsolideerde jaarrekening	39	20 Contract activa	74
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	40	21 Handelsdebiteuren	74
Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	41	22 Kortlopende vorderingen	75
Geconsolideerde balans	42	23 Acute belastingvorderingen	75
Geconsolideerd vermogensoverzicht	44	24 Overlopende activa	76
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	46	25 Liquide middelen	76
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	48	26 Vaste activa aangehouden voor verkoop	76
1 Algemene informatie	48	27 Eigen vermogen	77
2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen	48	28 Leningen	77
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	62	29 Leaseverplichtingen	78
3 Netto-omzet en Overige opbrengsten	62	30 Voorzieningen	78
4 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	62	31 Contract verplichtingen	80
5 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	63	32 Acute belastingverplichtingen	80
6 Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode'	63	33 Overige kortlopende schulden	81
7 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	63	Overige informatie	82
8 Personeelskosten	64	34 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	82
9 Overige bedrijfskosten	64	35 Reële waarde	83
10 Financiële baten en lasten	65	36 Honoraria conform artikel 2:382a BW	85
11 Belastingen	66	37 Bezoldiging bestuurders	85
Toelichting op de geconsolideerde balans	67	38 Risk management	85
12 Materiële vaste activa	67	39 Verbonden partijen	90
13 Right-of-use activa	67	40 Gebeurtenissen na balansdatum	90
14 Vastgoedbeleggingen	68	41 Resultaatbestemming 2022	90
15 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'	69	Enkelvoudige jaarrekening	91
16 Financiële activa tegen reële waarde	70	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	92
17 Langlopende vorderingen	70	Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)	93
18 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	71	Toelichting op de enkelvoudige balans	94
19 Voorraden vastgoed	72	Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen	97
		Overige gegevens	98
		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	98
		Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming	106

The background of the entire page is a light gray map of a city, showing streets, buildings, and green spaces. A large, solid blue rectangle is overlaid on the left and center of the page, containing the title text. The title is written in white and black sans-serif fonts.

Geconsolideerde Jaarrekening 2022

BPD Europe B.V.

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2022	2021
Netto omzet	3	1.312	1.647
Overige opbrengsten	3	-	-
Totaal netto omzet en overige opbrengsten		1.312	1.647
Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	4	2	(5)
Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	5	14	20
Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	6	(7)	-
Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	7	993	1.274
Personeelskosten	8	108	99
Overige bedrijfskosten	9	25	32
Afschrijvingen	12,13,14	15	14
Bedrijfslasten		1.150	1.434
Bedrijfsresultaat		162	213
Financiële baten	10	4	4
Financiële lasten	10	(29)	(25)
Resultaat Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	15, 30	29	37
Resultaat voor belastingen		166	229
Belastingen	11	(39)	(59)
Resultaat na belastingen		127	170
Resultaat toekomend aan belang derden		1	1
Resultaat toekomend aan aandeelhouder		126	169

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

Toelichting

2022

2021

Resultaat na belastingen (gerealiseerd)		127	170
--	--	------------	------------

Niet-gerealiseerde resultaten

Die in toekomstige perioden naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-
Die in toekomstige perioden niet naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-

Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen		127	170
--	--	------------	------------

Toe te rekenen aan

Aandeelhouder		126	169
Derden		1	1

Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen

Toe te rekenen aan aandeelhouders, gesplitst in:

Voortgezette bedrijfsactiviteiten		126	169
Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten		-	-
Totaal		126	169

Geconsolideerde balans

Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2022	2021
Vaste activa			
Materiële vaste activa	12	11	12
Right-of-use activa	13	19	19
Vastgoedbeleggingen	14	211	206
Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	15	104	105
Financiële activa tegen reële waarde	16	2	2
Langlopende vorderingen	17	76	70
Latente belastingvorderingen	18	8	6
Totaal vaste activa		431	420
Vlottende activa			
Voorraden vastgoed	19	2.079	1.649
Contract activa	20	265	390
Handelsdebiteuren	21	83	88
Kortlopende vorderingen	22	43	42
Acute belastingvorderingen	23	26	65
Overlopende activa	24	120	141
Liquide middelen	25	82	113
Vaste activa aangehouden voor verkoop	26	59	16
Totaal vlottende activa		2.757	2.504
Totaal activa		3.188	2.924



Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2022	2021
Eigen vermogen	27	1.095	1.069
Belang derden		3	2
Groepsvermogen		1.098	1.071
Langlopende verplichtingen			
Leningen	28	786	777
Leaseverplichtingen	29	21	17
Voorzieningen	30	61	94
Latente belastingverplichtingen	18	41	55
Totaal langlopende verplichtingen		909	943
Kortlopende verplichtingen			
Leningen	28	714	459
Leaseverplichtingen	29	6	13
Contract verplichtingen	31	257	177
Handelscrediteuren		49	67
Acute belastingverplichtingen	32	85	115
Overige kortlopende schulden	33	70	79
Totaal kortlopende verplichtingen		1.181	910
Totaal verplichtingen		2.090	1.853
Totaal verplichtingen en eigen vermogen		3.188	2.924

Geconsolideerd vermogensoverzicht

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

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



(x € 1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Overige reserves	Totaal eigen vermogen aandeelhouder	Belang derden	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2021	23	468	162	347	1.000	1	1.001
Toevoeging resultaat	-	-	(162)	162	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	169	-	169	1	170
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	169	509	1.169	2	1.171
Dividenduitkering	-	-	-	(100)	(100)	-	(100)
Bijdrage eigen vermogen inclusief transactiekosten	-	-	-	-	-	-	-
Stand per 31 december 2021	23	468	169	409	1.069	2	1.071

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2022	2021
Netto resultaat uit voortgezette activiteiten		127	170
Netto resultaat uit niet-voortgezette activiteiten		-	-
Aanpassingen voor:			
Financiële baten en lasten	10	35	21
Vennootschapsbelasting	11	39	59
Afschrijvingen	12, 13, 14	15	15
Waardemutaties vastgoedbeleggingen en voorraad	4, 5	16	15
Resultaat deelnemingen	15, 30	(29)	(37)
Ontvangen interest (financiële baten)	10	2	2
Netto mutatie werkkapitaal		(236)	(164)
Kasstroom uit operaties		(31)	81
Betaalde interest (financiële lasten)	10	(38)	(24)
Betaalde vennootschapsbelasting	23, 32	(60)	(48)
Ontvangen vennootschapsbelasting	23, 32	6	-
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		(123)	9
Investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa	12	(2)	(4)
Desinvesteringen in materiële vaste activa	12	-	-
Investerings in vastgoedbeleggingen	14	(67)	(14)
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	14	1	-
Investerings in deelnemingen	15, 30	(1)	(22)
Desinvesteringen in deelnemingen	15, 30	17	21
Dividenden deelnemingen	15, 30	16	11
Investerings financiële activa tegen reële waarde en leningen u/g	16, 17, 22	(37)	(32)
Desinvesteringen financiële activa tegen reële waarde en leningen u/g	16, 17, 22	34	57
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(39)	17
Financieringsactiviteiten			
Ontvangsten vanuit leningen	28	953	1.044
Terugbetalingen van leningen	28	(723)	(883)
Uitkering dividend	27	(100)	(100)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		130	61
Netto positie liquide middelen eind van het jaar	25, 28	67	99
Netto positie liquide middelen begin van het jaar	25, 28	99	12
Netto mutatie liquide middelen		(32)	87



De netto positie liquide middelen wordt als volgt gespecificeerd:

		2022	2021
Liquide middelen	25	82	113
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	28	(15)	(14)
Netto positie liquide middelen eind van het jaar		67	99
Liquide middelen	25	113	56
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	28	(14)	(44)
Netto positie liquide middelen begin van het jaar		99	12



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 2022 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 de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard door de Europese Unie (EU) en met Titel 9 Boek 2 BW. Op grond van de geboden mogelijkheid in artikel 402 van Titel 9 Boek 2 BW neemt BPD in haar enkelvoudige jaarrekening een verkorte winst-en-verliesrekening op. De jaarrekening luidt in euro's, de functionele en rapporteringsvaluta van BPD, afgerond op het dichtstbijzijnde miljoen, tenzij anders weergegeven.

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

Het bestuur heeft deze jaarrekening op 8 mei 2023 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. Daarnaast hebben we vastgesteld dat de jaarrekening van Rabobank is gedeponereerd en opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

2.3 Vergelijkende cijfers/presentatiewijziging

De vergelijkende cijfers zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar, met uitzondering van een vrijwillige reclassificatie van de vastgoedbeleggingen (zie toelichting 14) naar de vaste activa aangehouden voor verkoop (zie toelichting 26).

2.4 Nieuwe standaarden van toepassing in 2022

De groep heeft de volgende wijzigingen die van toepassing zijn voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022, voor het eerst toegepast:



- Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendments to IAS 16.
- Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract – Amendments to IAS 37.
- Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2020.
- Reference to the Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3.

De hierboven vermelde wijzigingen hebben geen belangrijk effect op de geconsolideerde jaarrekening.

2.5 Nieuwe, gewijzigde standaarden en voorgestelde veranderingen nog niet toegepast

Bepaalde nieuwe standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties zijn gepubliceerd, maar niet verplicht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2022 en zijn niet vervroegd toegepast door de groep. Van deze standaarden, wijzigingen of interpretaties wordt niet verwacht dat ze een materiële impact op de entiteit hebben in de huidige of toekomstige verslagperiodes.

2.6 Valuta

De jaarrekening is opgesteld in euro's. Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode worden in de jaarrekening verwerkt tegen de koers van afwikkeling. Eventuele koersverschillen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

2.7 Beoordelingen en schattingen

De opstelling van de geconsolideerde jaarrekening is in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard door de EU en vereist dat beoordelingen en schattingen worden gemaakt die van invloed zijn op de opname en waardering van activa en verplichtingen, de informatieverschaffing over voorwaardelijke vorderingen en schulden per de datum van de jaarrekening en de gerapporteerde baten en lasten over de verslagperiode. Hoewel deze beoordelingen

en schattingen met betrekking tot gebeurtenissen en handelingen naar beste weten van het management worden gemaakt, kunnen de daadwerkelijke uitkomsten uiteindelijk afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden prospectief verwerkt.

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

Significant

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

Overige

- het inschatten of belangen waar sprake is van gezamenlijke zeggenschap moeten worden geconsolideerd (zie voor verdere uitwerking 2.8)
- het schatten van financiële gegevens voor nog ontbrekende perioderapportages voor joint arrangements waarvan BPD niet de penvoerder is (zie 2.8),
- het inschatten of activiteiten verantwoord moeten worden als niet-voortgezette activiteiten (2.15).
- het tussentijds verantwoorden van opbrengsten op verkochte projecten in het kader van vastgoedontwikkeling (2.22).

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



2.8 Grondslagen voor consolidatie

Dochterondernemingen

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

Het belang van derden in het eigen vermogen en het nettoresultaat wordt afzonderlijk gepresenteerd in respectievelijk de balans en de winst-en verliesrekening.

Eliminatie van transacties bij consolidatie

Verhoudingen en transacties tussen groepsmaatschappijen en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening. Niet-gerealiseerde winsten op transacties met deelnemingen en met entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend, worden geëlimineerd naar rato van het belang dat BPD in de onderneming heeft. Niet-gerealiseerde verliezen worden eveneens geëlimineerd, tenzij uit de transactie blijkt dat er sprake is van een bijzondere waardevermindering van het overgedragen actief.

Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

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

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

Wanneer een activiteit wordt aangemerkt als niet-voortgezette bedrijfsactiviteit, wordt deze activiteit zowel in de winst-en-verliesrekening als in de balans afzonderlijk op een regel gepresenteerd. Salderen in de balans is daarbij niet toegestaan. In de winst-en-verliesrekening

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

Geassocieerde deelnemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend

Geassocieerde deelnemingen

Geassocieerde deelnemingen zijn alle entiteiten waarop de groep invloed van betekenis heeft, maar geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap. Dit is doorgaans het geval wanneer de groep tussen 20% en 50% van de stemrechten bezit. Investerings in deelnemingen worden verantwoord volgens de nettovermogenswaarde (zie toelichting joint ventures hieronder), na aanvankelijk te zijn opgenomen tegen kostprijs.

Joint arrangements

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

Ieder samenwerkingsverband kent haar eigen juridische structuur, die afhankelijk is van de wensen en eisen van de betrokken partijen. Qua rechtsvorm wordt in de regel gebruik gemaakt van de zogenaamde 'CV-BV-structuur' of de 'VOF-structuur', dan wel een afgeleide/vergelijkbare structuur. Bij de CV-BV-structuur is het risico van een



deelnemende partij in beginsel beperkt tot het gestorte kapitaal en heeft men alleen recht op het netto actief uit de entiteit. Bij een Vennootschap onder Firma ('VOF') is iedere deelnemende partij in beginsel onbeperkt aansprakelijk en heeft het in beginsel naar rato recht op de activa en kent het naar rato verplichtingen ter zake van de passiva van de entiteit. Puur op basis van de rechtsvorm classificeert een CV-BV-structuur dan ook als een 'joint venture' en een VOF-structuur als een 'joint operation'. De contractuele voorwaarden en overige relevante feiten en omstandigheden kunnen echter tot een andere conclusie leiden.

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

Joint operations

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

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

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

Joint ventures

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

gewaardeerd tegen 'equity methode' nadat deze initieel zijn gewaardeerd tegen kostprijs.

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

2.9 Netto-omzet

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

Projectbaten uit vastgoedontwikkeling

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

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

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



Identificeer het contract/de overeenkomst

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

Onderken de te leveren prestaties

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

Stel de transactieprijs vast

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

Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd. In beginsel volgt de levering van de prestatie kort op de betaling van die prestatie door de koper. BPD maakt gebruik van de praktische 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. Voor zover in Nederland full-service projecten worden ontwikkeld, wordt de omzet 'over-time' verantwoord omdat 'control' over de grond wordt overgedragen aan het begin van het project en door natrekking de koper gefaseerd eigenaar wordt van de daarop gebouwde opstallen. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten. In Duitsland wordt in zijn algemeenheid 'over time' omzet genomen, omdat de onderneming geen alternatief gebruik is toegestaan en er een afdwingbaar recht tot ontvangst van de betaling gedurende de voortgang van de ontwikkeling van de woningen bestaat. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten.

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

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



in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd.

Betaalvoorwaarden

Voor gesplitste koop/ aanneemovereenkomsten (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.

Huurskortingen worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt over de looptijd van de leaseovereenkomst.

2.10 Bijzondere waardeverminderingen vastgoedbeleggingen en voorraden vastgoed

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

2.11 Kosten gronden hulpstoffen en uitbesteed werk

Kosten gronden hulpstoffen bestaat uit kostprijs van aangekochte gronden/kavels en aannemers voor de vastgoedontwikkeling en operationele exploitatielasten voor de vastgoedbeleggingen.

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen van waardering

en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

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

2.12 Personeelskosten

Korte-termijnpersoneelsbeloningen

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

Toegezegde-bijdrageregeling

Voor de medewerkers in Nederland en Duitsland zijn pensioen- of andere oudedagregelingen getroffen in overeenstemming met de in die landen bestaande voorschriften en gebruiken. Deze regelingen zijn bij afzonderlijke pensioenfonds of bij andere externe partijen ondergebracht. Met ingang van 1 augustus 2008 vallen de werknemers van BPD in Nederland onder de pensioenregeling van het Rabobank Pensioenfonds. De pensioenregeling van BPD kwalificeert als een toegezegde bijdrageregeling, waarbij de verplichting van BPD in principe beperkt is tot de verschuldigde premiebetalingen onder aftrek van reeds betaalde bijdragen. In Duitsland kent BPD geen pensioenregeling. Verplichtingen in verband met bijdragen aan toegezegde bijdrageregelingen worden verwerkt als kosten wanneer de gerelateerde prestaties worden verricht. Vooruitbetaalde bijdragen worden opgenomen als actief voor zover er een terugbetalingsverplichting in contanten of een verlaging van toekomstige betalingen is.

Overige lange-termijnpersoneelsbeloningen

De nettoverplichting van BPD uit hoofde van langetermijnpersoneelsbeloningen betreft de aanspraken die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun diensten in de verslagperiode en voorgaande perioden. Deze



aanspraken worden verdisconteerd om de contante waarde te bepalen. Herwaarderingen worden verwerkt in het resultaat in de periode waarin zij optreden. De grondslagen voor de bepaling van de hoogte van de overige personeelsvoorzieningen worden nader toegelicht in 2.26 Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen worden verwerkt als last indien BPD het aanbod van die vergoeding niet langer kan intrekken of, indien dit eerder is, als ze de lasten van de reorganisatie verwerkt. Indien vergoedingen naar verwachting niet geheel binnen twaalf maanden na de verslagdatum worden afgewikkeld, worden zij contant gemaakt. De grondslagen voor de bepaling van de hoogte van de herstructureringsvoorziening worden nader toegelicht in 2.26 Voorzieningen.

2.13 Resultaat deelnemingen

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

2.14 Financiële baten en lasten

Financiële baten en lasten van BPD bestaan uit:

- Rentebaten;
- Rentelasten

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

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

Rentebaten na bijzondere waardevermindering worden opgenomen op basis van de effectieve-rente bij aangaan van het instrument. De grondslagen voor de bepaling van de reële waarde van uitstaande kredieten en de

daarmee samenhangende waardevermindering worden nader toegelicht in paragraaf 2.20 Financiële activa en verplichtingen.

2.15 Resultaat uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

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

Transacties tussen voortgezette groepsmaatschappijen en niet-voortgezette groepsmaatschappijen en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, tenzij deze worden voortgezet na beëindiging van de niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten.

2.16 Materiële vaste activa

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

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

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

De afzonderlijk identificeerbare componenten worden geactiveerd en per component afgeschreven. Alle overige lasten worden als last in de winst-en-verliesrekening opgenomen op het moment dat zij worden gemaakt. Wanneer materiële vaste activa buiten gebruik worden gesteld of worden afgestoten, wordt het verschil tussen de verkoopopbrengst minus kosten en de boekwaarde opgenomen in de winst-en-verliesrekening.



Investerings in gehuurde gebouwen (langetermijnverbeteringen of verbouwingen van gehuurde objecten) worden tegen kostprijs (verkrijgingsprijs) opgenomen en lineair afgeschreven op basis van de gebruiksduur (gewoonlijk gelijk aan de resterende looptijd van de betreffende huurovereenkomst).

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

BPD hanteert in het algemeen de volgende geschatte gebruiksduur:

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

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

2.17 Leases waar BPD optreedt als lessee

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

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

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

- vaste betalingen, verminderd met eventuele te ontvangen kortingen;
- variabele leasebetalingen die zijn gebaseerd op een index of een koers;

- bedragen die naar verwachting door de groep moeten worden betaald met betrekking tot overeengekomen restwaarden;
- de uitoefenprijs van een aankoopoptie indien redelijkerwijs zeker is dat de optie wordt uitgeoefend;
- boetes voor het beëindigen van de leaseovereenkomst.

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

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

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

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

Voor zover de groep is blootgesteld aan mogelijke toekomstige verhogingen van variabele leasebetalingen op basis van een index of tarief, zijn die niet opgenomen in de leaseverplichting totdat ze van kracht worden.

Leasebetalingen worden gesplitst in hoofdsom en financieringskosten. De financieringskosten worden gedurende de leaseperiode ten laste van de winsten-verliesrekening gebracht om een evenredige periodieke rentelast op het resterende saldo van de verplichting te verantwoorden.



Right-of-use activa worden initieel gewaardeerd tegen kostprijs en vervolgens verminderd met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs bestaat uit:

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

BPD hanteert in het algemeen de volgende geschatte gebruiksduur:

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

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

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

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

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

2.18 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen, voornamelijk bestaand uit commerciële vastgoedobjecten worden niet door BPD zelf gebruikt. Een deel van de vastgoedbeleggingen wordt aangehouden voor de langetermijn huurbaten. Het andere deel bestaat uit commerciële vastgoedobjecten, welke onderdeel zijn van een ontwikkelingsproject en in afwachting van de herontwikkeling voor een periode van minimaal zes maanden worden verhuurd. Vastgoedbeleggingen worden verantwoord als langetermijnbelegging en opgenomen tegen kostprijs na aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De vastgoedbeleggingen aangehouden voor langetermijn huurbaten worden lineair afgeschreven over 40 jaar, rekening houdende met de per object bepaalde restwaarde. Voor vastgoedbeleggingen als onderdeel van een ontwikkelproject wordt lineair afgeschreven over de periode van start verhuur tot aan einde verhuur of de start van de ontwikkeling van het project. Ten behoeve van de toelichting op de Vastgoedbeleggingen en ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen, wordt de reële waarde bepaald op de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs per balansdatum in de markt kan worden verkregen. De reële waarde is gebaseerd op de huidige prijzen in een actieve markt voor soortgelijk vastgoed op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

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

2.19 Vaste activa aangehouden voor verkoop

Vaste activa (met uitzondering van financiële vaste activa) worden geclassificeerd als 'vaste activa aangehouden voor verkoop' als hun boekwaarde voornamelijk zal worden



gerealiseerd via een verkooptransactie in plaats van voortgezet gebruik en een verkoop als zeer waarschijnlijk wordt beschouwd.

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

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

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

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

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

2.20 Financiële activa en verplichtingen

Rubricering

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

Liquide middelen

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

(Langlopende) vorderingen

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

Financiële activa

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

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

Leningen

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

Leaseverplichtingen

De leaseverplichtingen worden toegelicht bij 2.17 Leases.

Handelscrediteuren

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

Opname in en verwijdering van balans

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

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



- niet alle economische risico's en voordelen worden overgedragen of behouden maar de zeggenschap over het actief wordt overgedragen.

Indien BPD de zeggenschap over het actief behoudt, maar niet nagenoeg alle risico's en voordelen, wordt het actief verantwoord overeenkomstig de mate van de aanhoudende betrokkenheid van BPD. Het verschil tussen de boekwaarde en de overgedragen waarde van het actief wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien sprake is van niet-gerealiseerde resultaten worden die alsnog gerealiseerd.

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

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

Waardering

De eerste waardering van financiële activa en verplichtingen geschiedt tegen reële waarde, met inbegrip van direct toerekenbare transactiekosten (met uitzondering van financiële activa met een vervolgwaardering tegen reële waarde). De vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs met gebruik van de effectieve-rentemethode, met uitzondering van de financiële activa tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening.

Rente gerealiseerd of te betalen op financiële activa en verplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'Financiële baten en lasten'.

Waardeverminderingen van financiële activa en contract activa

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

2.21 Acute en uitgestelde belastingen

Verschuldigde belastingen worden als resultaat opgenomen in de periode waarin deze ontstaan, op basis van

de geldende belastingwetgeving in het desbetreffende rechtsgebied.

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

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

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

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

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

2.22 Voorraden vastgoed

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

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



Bouwterreinen en vereveningsfondsen

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

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

Gereed product

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

Voorraden vastgoed classificatie als vastgoedbeleggingen Voorraden vastgoed kunnen in aangewezen gevallen in aanmerking komen voor herclassificatie naar vastgoedbeleggingen.

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



2.23 Contract activa en contractverplichtingen

Contract activa en contractverplichtingen betreffen:

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

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

Contract activa worden afgewaardeerd indien er geen redelijke verwachting is dat deze geïnd worden. Een bijzondere waardevermindering voor de contract assets is gebaseerd op de vereenvoudigde ECL-methodiek.

2.24 Handelsdebiteuren

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

2.25 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bestaat uit een geplaatst en gestort 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 aandeel-

houder is gestort voor de uitgegeven aandelen en bevat onder andere kapitaalstortingen en dividenduitkeringen die in het verleden zijn gedaan door of voor de aandeelhouder. Het resultaat lopend boekjaar wordt jaarlijks toegevoegd of onttrokken aan de geaccumuleerde resultaten na het besluit van de algemene vergadering. Dividend op gewone aandelen wordt ten laste van het eigen vermogen gebracht in de periode waarin het door de algemene vergadering wordt goedgekeurd.

2.26 Voorzieningen

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

Voorziening Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'

Als het aandeel van BPD in de verliezen van een investering gewaardeerd tegen 'equity-methode' gelijk is aan of groter dan haar belang in de betreffende Investering, 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 waardevermindering-verliezen zijn genomen op de activa die aan dat contract zijn toegewezen.

Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen

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

Garantiefonds

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

Herstructureringsvoorzieningen

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

Overige voorzieningen

Overige voorzieningen betreffen hoofdzakelijk andere garanties en juridische claims.

2.27 Overzicht van kasstromen

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

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

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

2.28 Leases waar BPD optreedt als lessor

Operationele leaseovereenkomsten waar BPD optreedt als lessor hebben met name betrekking op vastgoedbeleggingen en worden toegelicht in 15 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 en Overige opbrengsten

De netto-omzet bestaat uit:

	2022	2021
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.246	1.527
Commercieel vastgoed	36	99
Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling (netto omzet uit contracten met kopers)	1.282	1.626
Huurbaten vastgoedbeleggingen	22	16
Overige	8	5
Totaal netto-omzet	1.312	1.647

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
2022	540	706	36	-	576	706	1.282
2021	719	808	99	-	818	808	1.626

Per ultimo boekjaar heeft BPD contractuele leveringsverplichtingen met een omzetwaarde van € 1.211 miljoen.

De verplichtingen worden als volgt verdeeld:

Toekomstige omzetwaarde	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal contractuele leveringsverplichtingen		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2023	176	716	-	-	176	716	892
2024	66	199	-	-	66	199	265
2025	20	30	-	-	20	30	50
na 2025	-	4	-	-	-	4	4
Totaal per 31 december 2022	262	949	-	-	262	949	1.211
Totaal per 31 december 2021	209	1.273	53	-	262	1.273	1.535

4 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen

De bijzondere (terugname) waardevermindering bestaat uit € 3 miljoen impairment en € 1 miljoen terugname van eerder getroffen impairments.

5 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed

Waardemutaties als gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	2022	2021
Per type vastgoed:		
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	14	20
Commercieel vastgoed	-	-
Totaal waardemutaties als gevolg van mutatie NRW	14	20

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

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

Bij de periodieke beoordeling van de impairments op de deelnemingswaarden is gebleken dat € 7 miljoen kon worden teruggenomen.

7 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk

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

	2022	2021
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	947	1.167
Commercieel vastgoed	36	98
Totaal kostprijs projectontwikkeling	983	1.265
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	9	7
Overige	1	2
Totaal kosten grond- en hulpstoffen	993	1.274

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

	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal kostprijs projectontwikkeling		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2022	339	608	36	-	375	608	983
2021	491	676	98	-	589	676	1.265



8 Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit:

	2022	2021
Salarissen (inclusief variabele beloningen en overige)	74	68
Pensioenlasten	8	7
Sociale lasten	9	8
Inleenkrachten	6	7
Overige personeelskosten	11	9
Totaal personeelskosten	108	99
Aantal werknemers (intern/fte)	702	677
Aantal inleenkrachten (extern/fte)	71	83
Totale formatie (fte)	773	760

Van de totale formatie zijn 316 FTE's werkzaam in het buitenland (2021: 318).

9 Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit:

	2022	2021
Huisvestingskosten	3	3
Kantoorkosten	2	2
Automatiseringskosten	14	12
Verkoop- en reclamekosten	2	2
Diensten van derden	4	3
Algemene kosten	9	8
Dotatie voorzieningen	(9)	2
Totaal overige bedrijfskosten	25	32

De Overige bedrijfskosten hebben voor € 5 miljoen (2021: € 2 miljoen) betrekking op verbonden partijen.



10 Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit:

	2022	2021
Rentebaten	4	4
Totaal financiële baten	4	4
Rente leaseverplichtingen	(1)	(1)
Rentelasten	(28)	(21)
Bijzondere waardeveranderingen vorderingen	-	(3)
Totaal financiële lasten	(29)	(25)

De rentebaten hebben voor € 2 miljoen (2021: € 2 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De rentelasten hebben voor € 25 miljoen (2021: € 19 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De bijzondere waardeveranderingen vorderingen betreft de afwaardering van leningen verstrekt aan een joint venture.



11 Belastingen

Deze post betreft de over het resultaat verschuldigde vennootschapsbelasting.

Aansluiting tussen de opgenomen belasting en het bedrag dat resulteert uit toepassing van het Nederlandse belastingtarief op het resultaat over boekjaren 2022 en 2021:

	2022	2021
Resultaat vóór belastingen	166	229
Tegen nominaal belastingtarief in Nederland van 25,8% (2021: 25,0%)	43	57
Effect afwijkende belastingdruk Duitsland	1	4
Effect (niet gewaardeerde) latentie	-	1
Effect belastingen voorgaande jaren	(3)	2
Overig *	(2)	(5)
Totaal belastingen	39	59
Effectieve druk	23,6%	25,8%

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

	2022	2021
Actuele winstbelastingen		
Verslagjaar	57	48
Vorige jaren	(3)	2
Uitgestelde winstbelastingen	(15)	9
Totaal belastingen	39	59

Toelichting op de geconsolideerde balans

12 Materiële vaste activa

De boekwaarde van materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

	2022	2021
Aanschafwaarde	27	23
Cumulatieve afschrijvingen	(15)	(12)
Stand per 1 januari	12	11
Investerings	2	4
Desinvesteringen aanschafwaarde	(1)	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	1	-
Afschrijvingen	(3)	(3)
Mutaties boekjaar	(1)	1
Aanschafwaarde	28	27
Cumulatieve afschrijvingen	(17)	(15)
Stand per 31 december	11	12

De materiële vaste activa bestaan uit bedrijfsmiddelen.

13 Right-of-use activa

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

	2022	2021
Aanschafwaarde	33	32
Cumulatieve afschrijvingen	(14)	(9)
Stand per 1 januari	19	23
Investerings	6	1
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(6)	(5)
Mutaties boekjaar	-	(4)
Aanschafwaarde	39	33
Cumulatieve afschrijvingen	(20)	(14)
Stand per 31 december	19	19

De boekwaarde van de Right-of-use activa per 31 december 2022 bestaat uit:

- Huurcontracten kantoorpanden 15 (2021: 16)
- Leaseovereenkomsten auto's 4 (2021: 3)

Geleasde activa zijn niet gebruikt als onderpand voor leningsdoeleinden.



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

	2022	2021
Afschrijvingen huurcontracten kantoorpanden	4	4
Afschrijvingen leaseovereenkomsten auto's	2	1
	6	5

14 Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van vastgoedbeleggingen vertoonde het volgende verloop:

	2022	2021
Aanschafwaarde	261	259
Cumulatieve afschrijvingen	(55)	(26)
Stand per 1 januari	206	233
Investerings	67	14
Desinvesteringen aanschafwaarde	(1)	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	-	-
Afschrijvingen	(6)	(6)
Bijzondere waardevermindering	(1)	-
Herrubricering van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling naar Voorraden	14	(20)
Herrubricering naar Vaste activa aangehouden voor verkoop	(68)	(16)
Mutaties boekjaar	5	(28)
Aanschafwaarde	248	261
Cumulatieve afschrijvingen	(37)	(55)
Stand per 31 december	211	206

* Een bedrag van € 16 miljoen welke in de jaarrekening 2021 gepresenteerd was als vastgoedbeleggingen is geherrubriceerd naar Vaste activa aangehouden voor verkoop. Zie voor een nadere toelichting Vaste activa aangehouden voor verkoop (toelichting 26).

De Vastgoedbeleggingen per 31 december zijn verdeeld in:

Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige resultaten uit projectontwikkeling	211	138
Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige exploitatie- en beleggingsresultaten	-	68

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

Huurbaten vastgoedbeleggingen	22	16
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	(10)	(7)



Reële waarde en taxaties

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt eind 2022 € 211 miljoen (2021: € 233 miljoen).

Per 31 december 2022 zijn de vastgoedbeleggingen volledig intern getaxeerd (2021: 39% extern getaxeerd).

Bij de taxaties van de verschillende typen vastgoedbeleggingen wordt een groot aantal parameters gebruikt, die zoveel mogelijk afkomstig zijn uit de contracten en marktgegevens. Een zekere mate van beoordeling en schatting is over het algemeen onvermijdelijk. Als gevolg hiervan zijn alle vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de reële waardeclassificatie onder IFRS 13 als categorie III aangemerkt. Voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden, afhankelijk van het soort vastgoed, onder andere de volgende parameters gebruikt: de huidige en verwachte toekomstige markthuur per m², huidige en verwachte toekomstige

leegstandpercentages, locatie van het vastgoed, courantheid van het vastgoed, de gemiddelde disconteringsvoet en eventuele kredietrisico's.

In 2022 is gerekend met een disconteringsvoet van gemiddeld 4,1% (2021: 5,8%). BPD heeft in 2022 gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op haar vastgoedbeleggingsportefeuille.

Hieruit is naar voren gekomen dat een mutatie van de disconteringsvoet met 0,25% (2021: 0,25%) een effect heeft van € 2 miljoen (2021: € 4 miljoen) op de taxatiewaarde.

Operationele leaseovereenkomsten

De vastgoedbeleggingen bestaan per 31 december 2022 voornamelijk uit commerciële gebouwen. De begrote jaarlijkse huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen zijn € 4 miljoen (2021: € 7 miljoen).

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

	2022	2021
Stand per 1 januari	105	84
Investeringsen	1	22
Desinvesteringsen	(17)	(21)
Resultaten	30	31
Dividenden	(16)	(11)
Overig	1	-
Mutaties boekjaar	(1)	21
Stand per 31 december	104	105



Joint ventures en deelnemingen binnen BPD

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

deerd, deels dient te worden geconsolideerd of op basis van de nettovermogenswaarde dient te worden opgenomen. De joint ventures worden gebruikt om de risico's met betrekking tot ontwikkelingen binnen de samenwerking te houden zodat BPD hieraan niet bloot wordt gesteld.

16 Financiële activa tegen reële waarde

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

€ 1,8 miljoen (belang 31 december 2022: 13,4%/ 31 december 2021: 15,2%) en Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. € 0,4 miljoen (belang 31 december 2022 2,16%; 31 december 2021 2,16%).

17 Langlopende vorderingen

De boekwaarde van langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2022	2021
Kredieten vastgoedontwikkeling	70	89
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 1 januari	70	89
Verstreckte vorderingen	24	25
Ontvangen aflossingen	(4)	(12)
Dotatie/vrijval voorziening	-	-
Geactiveerde interest	2	1
Herrubriceringen	(16)	(33)
Mutaties boekjaar	6	(19)
Kredieten vastgoedontwikkeling	76	70
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 31 december	76	70

Het saldo langlopende vorderingen bestaat voor € 58 miljoen uit vorderingen op verbonden partijen (2021: € 65 miljoen).

De verstreckte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen langer dan een jaar, aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreckte kredieten is voor € 28 miljoen (2021: € 40 miljoen) aan zekerheden verkregen.

18 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen van 2021 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	1 januari 2021		Mutaties 2021		31 december 2021	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst-en-verlies-rekening	Via vermogen	Vorderingen	Verplichtingen
Voorraden vastgoed/contract activa	-	42	9	-	4	55
Geactiveerde compensabele verliezen	2	-	-	-	2	-
Totaal	2	42	9	-	6	55

Uit hoofde van IFRS 16 Leases zijn per 31 december 2022 (gesaldeerde) latente belastingvorderingen en -verplichtingen verantwoord voor de Right-of-use activa van € 4 miljoen (2021: € 4 miljoen) en de leaseverplichtingen van € 4 miljoen (2021: € 4 miljoen). Per 31 december 2021 zijn de vorderingen en schulden gesaldeerd gepresenteerd met een saldo van nihil (2021: 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 verlies-compensatie zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar.
- Per eind 2022 is voor alle compensabele verliezen een actieve belastinglatentie opgenomen (2021: voor € 5 miljoen aan compensabele verliezen geen actieve belastinglatentie verantwoord).



19 Voorraden vastgoed

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

	2022	2021
ACTIVA		
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	2.126	1.781
Afwaarderingen bouwterreinen	(313)	(338)
	1.813	1.443
Onderhanden werk	287	209
Afwaarderingen onderhanden werk	(25)	(10)
	262	199
Gereed product	5	9
Afwaarderingen gereed product	(1)	(2)
	4	7
Totaal voorraad vastgoed	2.079	1.649

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

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

De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten.
Het verloop van de afwaarderingen is voor 2021 als volgt:

	Stand per 1 januari 2021	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2021
Opgenomen onder Voorraden Vastgoed				
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	400	(21)	(41)	338
Onderhanden werk	9	3	(2)	10
Gereed product	12	(8)	(2)	2
	421	(26)	(45)	350

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



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

	2022	2021
Bouwrijpe kavels	597	349
Lopende grondexploitaties	238	232
Overige terreinen met bestemmingsplan	5	12
Terreinen zonder bestemmingsplan <5 jaar	820	707
Terreinen zonder bestemmingsplan 5-10 jaar	148	138
Terreinen zonder bestemmingsplan >10 jaar	5	11
Vereveningsfondsen	-	(6)
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	1.813	1.443

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

	2022	2021
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	261	197
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	1	2
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	262	199

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

Per saldo is in 2022 € 0 miljoen van de voorziening voor onderhanden werk vrijgevallen (2021: € 3 miljoen vrijval).

In 2022 is een bedrag van € 19 miljoen (2021: € 17 miljoen) aan rente gealloceerd en geactiveerd op onderhanden werk. Het toegepaste rentepercentage voor de bepaling van de te activeren rentekosten ligt tussen 1,0% tot 3,6% (2021: 1,0% tot 4,0%).

De netto positie van het gereed product kan als volgt worden onderverdeeld:

	2022	2021
Woningbouwprojecten	4	5
Commercieel vastgoedprojecten	-	2
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	4	7



20 Contract activa

Het verloop van de activa contracten wordt als volgt gespecificeerd:

	2022	2021
Stand per 1 januari	390	329
Toevoegingen	18	369
Afnames	(143)	(308)
Mutaties boekjaar	125	61
Stand per 31 december	265	390

De Contract activa hebben volledig betrekking op woningbouw en hebben per 31 december 2022 alle een verwachte looptijd < 1 jaar. Per 31 december 2022 worden geen voorzieningen noodzakelijk geacht (2021: nihil).

21 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren bestaan uit vorderingen op kopers van woningbouw en commercieel vastgoed van € 83 miljoen (2021: € 88 miljoen). Vorderingen worden voor GKA-debiteuren (uiteindelijk) voldaan bij juridische levering van het vastgoed, waardoor onderpand niet nodig

wordt geacht. Voor full service- en commerciële debiteuren zijn contractgaranties van toepassing, waardoor ook voor deze debiteuren geen onderpand nodig wordt geacht. De voorziening op debiteuren bedraagt € 1 miljoen (2021: € 1 miljoen).

22 Kortlopende vorderingen

De boekwaarde van kortlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2022	2021
Kredieten vastgoedontwikkeling	42	49
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 1 januari	42	49
Verstreckte vorderingen	13	6
Ontvangen aflossingen	(30)	(45)
Geactiveerde interest	1	1
Vrijval/benutting voorziening	-	-
Herrubriceringen	17	31
Mutaties boekjaar	1	(7)
Kredieten vastgoedontwikkeling	43	42
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 31 december	43	42

De verstreckte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen korter dan een jaar aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreckte kredieten is voor € 31 miljoen aan zekerheden verkregen (2021: € 35 miljoen).

Per ultimo boekjaar zijn geen voorzieningen op de kortlopende vorderingen gevormd (2021: nihil).

Het saldo kortlopende vorderingen bevat € 40 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen (2021: € 28 miljoen).

23 Acute belastingvorderingen

De acute belastingvorderingen bestaan uit:

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	4	12
Omzetbelasting	22	53
Totaal acute belastingvorderingen	26	65

BPD Europe B.V. en haar Nederlandse belangen >90% zijn (voor zover wettelijk mogelijk) onderdeel van de fiscale eenheid vennootschapsbelasting van Rabobank. BPD kiest ervoor de belastingpositie op zelfstandige wijze te berekenen en te presenteren als belastingvordering of –schuld en niet als rekeningcourant-verhouding met

Rabobank. Afrekening van de acute VPB-vordering zal via Rabobank plaatsvinden. Het saldo omzetbelasting per 31 december 2022 bestaat voor € 12 miljoen uit een vordering in Duitsland met betrekking tot voorgaande jaren (2021: € 38 miljoen).



24 Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

	2022	2021
Vooruitbetaald op grondaankopen	109	134
Overige overlopende activa	11	7
Totaal overlopende activa	120	141

25 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 € 82 miljoen (2021: € 113 miljoen). Alle liquide middelen zijn vrij beschikbaar. De liquide middelen bestaan voor € 49 miljoen (2021: € 80 miljoen) uit tegoeden bij verbonden partijen.

26 Vaste activa aangehouden voor verkoop

De activa aangehouden voor verkoop in 2021 en 2022 betreffen vastgoedbeleggingen die voldoen aan de vereisten vanuit IFRS5.

De ultimo 2021 verantwoorde vastgoedbeleggingen ad € 16 miljoen zijn in 2022 verkocht.

In de jaarrekening 2021 waren deze vastgoedbeleggingen

gepresenteerd onder de Vastgoedbeleggingen in plaats van Vaste activa aangehouden voor verkoop. In de jaarrekening 2022 zijn de vergelijkende cijfers gewijzigd (zie toelichting 2.3 vergelijkende cijfers/presentatiewijziging en 14 vastgoedbeleggingen)

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

	2022	2021
Vastgoedbeleggingen	59	16
Right-of-use assets	-	-
Liquide middelen	-	-
Totaal Vaste activa aangehouden voor verkoop	59	16
Lease Liability	-	-
Overige kortlopende schulden	-	-
Totaal passiva aangehouden voor verkoop	-	-
Saldo activa en passiva aangehouden voor verkoop	59	16
Resultaat behaald bij verkoop vastgoedbeleggingen	-	-
Totaal resultaat na belastingen uit vaste activa aangehouden voor verkoop	-	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	16	-
Totaal kasstromen uit vaste activa aangehouden voor verkoop	16	-



27 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 22.510.500 (2021: € 22.510.500) en bestaat uit 45.021 geplaatste en volgestorte aandelen. De aandelen hebben een nominale waarde van € 500 elk.

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

28 Leningen

De schulden bestaan uit:

	2022	2021
Termijn- en geldmarktdeposito's	1.378	1.145
Verplichtingen uit hoofde van grondaankopen	40	9
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	15	14
Overige schulden	67	68
Totaal schulden	1.500	1.236

De boekwaarde van de leningen toont het volgende verloop:

	2022	2021
Stand per 1 januari	1.236	1.111
Toevoegingen	988	1.036
Afnames	(724)	(883)
Herrubriceringen	-	(28)
Mutaties boekjaar	264	125
Stand per 31 december	1.500	1.236

De leningen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	714	459
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	786	777

De schulden hebben voor € 1.389 miljoen (2021: € 1.138 miljoen) betrekking op verbonden partijen. De totaal door Rabobank ter beschikking gestelde krediet-faciliteit is € 1.850 miljoen (2021: € 1.650 miljoen). Hiervan is per 31 december 2022 opgenomen € 1.350 miljoen (lang en kort) (2021: € 1.111 miljoen).

Een bedrag van € 70 miljoen (2021: € 95 miljoen) heeft een resterende looptijd > 5 jaar. De schulden < 1 jaar zijn verantwoord onder de Kortlopende schulden.

De gemiddelde rente in 2022 op de langlopende schulden was 3,2% (2021: 2,4%). Er zijn geen zekerheden verstrekt op de deposito's, daggelden en opvraagbare kredietsaldi en de overige schulden.



29 Leaseverplichtingen

De boekwaarde van de leaseverplichtingen toont het volgende verloop:

	2022	2021
Stand per 1 januari	31	31
Toevoegingen	8	25
Afnames	(12)	(27)
Interest	-	1
Mutaties boekjaar	(4)	(1)
Stand per 31 december	27	30

De leaseverplichtingen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	6	13
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	21	17

De leaseverplichtingen met een looptijd > 5 jaar bedragen € 3 miljoen (2021: € 3 miljoen). De rentelasten op de leaseverplichtingen bedragen in 2022 € 1 miljoen (2021:

€ 1 miljoen). De leaseverplichtingen hebben betrekking op de Right-of-Use activa toegelicht bij 13 Right-of-use activa en 20 Voorraden vastgoed.

30 Voorzieningen

Deze post omvat de volgende korte- en langetermijn voorzieningen:

	2022	2021
Voorzieningen op joint ventures	9	9
Voorziening op gronden en projecten*	10	18
Personeelsvoorzieningen	3	3
Garantiefonds	20	19
Overige voorzieningen	19	45
Totaal langlopende voorzieningen	61	94
Kortlopende deel voorzieningen	-	-
Totaal kortlopende voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	61	94

* De voorziening op gronden en projecten bestaat voor € 9 miljoen uit gronden (2021: € 15 miljoen) en € 1 miljoen uit opstal (2021: € 3 miljoen).

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

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

De boekwaarde van de overige voorzieningen vertoonde in 2021 het volgende verloop:

	Personeels- voorzieningen	Voorzieningen op joint ventures	Voorzieningen gronden/ projecten	Garantiefonds	Overige voorzieningen	Totaal
Stand per 1 januari	3	18	17	21	40	99
Toevoeging ten laste van resultaat	-	-	1	4	1	6
Vrijval ten gunste van resultaat	-	(6)	-	-	-	(6)
Onttrekkingen/wijzigingen in groepssamenstelling	-	-	-	(2)	-	(2)
Overige mutaties	-	(3)	-	(4)	4	(3)
Stand per 31 december	3	9	18	19	45	94

Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen

Deze voorziening betreft de jubileumuitkering, senioren-regeling en uitkeringen aan niet-actieve medewerkers. De looptijd van deze voorzieningen varieert van 1 tot 50 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.

Garantiefonds

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

Overige voorzieningen

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



31 Contract verplichtingen

De contract verplichtingen bestaan uit:

	2022	2021
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	252	139
Commercieel vastgoed	5	38
Totaal passiva contracten	257	177

Het verloop van de contract verplichtingen wordt als volgt gespecificeerd:

	2022	2021
Stand per 1 januari	177	170
Toevoegingen	285	237
Afnames	(205)	(230)
Mutaties boekjaar	80	7
Stand per 31 december	257	177

De contractverplichtingen per 31 december 2022 zijn nog uit te voeren contractuele leveringsverplichtingen vanuit de reeds verantwoorde omzet. Voor een specificatie van de totale contractuele leveringsverplichting van BPD per 31 december 2022 verwijzen wij naar onderdeel 3 Netto-omzet en Overige opbrengsten.

Het saldo Contract verplichtingen per 1 januari 2022 was € 177 miljoen. Het volledige bedrag is in de winst-en- verliesrekening 2022 als omzet projectontwikkeling verantwoord.

De Contract verplichtingen per 31 december 2022 hebben allen een looptijd < 1jaar.

32 Acute belastingverplichtingen

De acute belastingverplichtingen bestaan uit:

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	75	82
Omzetbelasting	6	31
Overige belastingen	4	2
Totaal Acute belastingverplichtingen	85	115

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



33 Overige kortlopende schulden

De Overige kortlopende schulden bestaan uit:

	2022	2021
Nog te betalen rente	-	9
Overige kortlopende schulden	70	70
Totaal Overige kortlopende schulden	70	79

Het saldo Nog te betalen rente bestaat volledig uit schulden aan verbonden partijen (Rabobank).

34 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

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

verplichtingen aangegaan in verband met onderhanden projecten.

Voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen bestaan uit:

	2022	2021
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven garanties	552	484
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven concerngaranties	132	139
Voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen	530	516
Onvoorwaardelijke verplichtingen uit terreinen	75	136
Verplichtingen derden inzake woningbouw	643	532
Verplichtingen derden inzake commercieel vastgoed	1	20
Totaal voorwaardelijke verplichtingen	1.933	1.827

De voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven (concern)garanties zullen voor een groot deel verlopen bij beëindiging van het project zonder dat zij geheel of gedeeltelijk tot betaling leiden. Dit betekent dat de opgevoerde bedragen niet de verwachte toekomstige kasstromen weergeven. Er is geen sprake van activa die zijn verpand of als zekerheid werden gesteld. Met hoofdelijke aansprakelijkheid ten aanzien van verplichtingen van samenwerkingsverbanden met derden wordt in de balans slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft. Juridische claims zijn verantwoord als voorzieningen indien het waarschijnlijk is dat de afwikkeling tot een uitstroom van middelen leidt en een betrouwbare inschatting van de verwachte uitstroom kan worden gemaakt.

Daarnaast heeft BPD geen (2021: geen) juridische claims ontvangen waarbij de afwikkeling eventueel tot een uitstroom van middelen kan leiden maar dit niet als waarschijnlijk wordt geacht.

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 2022 bedraagt € 11 miljoen (2021: € 10 miljoen).

Hoofdelijkheid fiscale eenheden belastingdienst

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

35 Reële waarde

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

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

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

	2022		2021	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa tegen reële waarde	2	2	2	2
Langlopende vorderingen	76	76	70	70
Kortlopende vorderingen	43	43	42	42
Liquide middelen	82	82	113	113
Totaal financiële activa	203	203	227	227

	2022		2021	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Langlopende schulden	714	787	777	797
Kortlopende schulden	786	731	459	432
Totaal financiële passiva	1.500	1.518	1.236	1.229

Reële waarde van financiële activa en verplichtingen

De reële waarde van variabel rentende vorderingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt verondersteld gelijk te zijn aan de boekwaarde. De reële waarde van vast rentende vorderingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt berekend door de contractuele kasstromen te verdisconteren tegen de actuele marktrente voor soortgelijke kredieten en leningen. De reële waarde van vast rentende schulden, die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt berekend door de contractuele kasstromen te verdisconteren tegen de actuele marktrente voor soortgelijke verplichtingen. De bepaling van de reële waarde van financiële activa die in de jaarrekening tegen

reële waarde zijn opgenomen, wordt nader toegelicht in 2.20 Financiële activa en verplichtingen. Op financiële activa opgebouwde rente (per balansdatum) wordt opgenomen in de boekwaarde van de financiële activa.

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

In de tabellen op de volgende pagina wordt weergegeven welke waarderingmethoden 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 markttarieven; en
- Categorie III:** Waardering op basis van waarderingstechnieken waarbij veronderstellingen worden gehanteerd die niet geheel worden ondersteund door marktprijzen of markttarieven.

Waardering financiële activa en verplichtingen in 2022:

	Reële waarde			
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	2	2
Langlopende vorderingen	-	76	-	76
Kortlopende vorderingen	-	43	-	43
Liquide middelen	-	82	-	82
Totaal financiële activa	-	201	2	203

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	787	-	787
Kortlopende schulden	-	731	-	731
Totaal financiële passiva	-	1.518	-	1.518

Waardering financiële activa en verplichtingen in 2021:

	Reële waarde			
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	2	2
Langlopende vorderingen	-	70	-	70
Kortlopende vorderingen	-	42	-	42
Liquide middelen	-	113	-	113
Totaal financiële activa	-	225	2	227

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	797	-	797
Kortlopende schulden	-	432	-	432
Totaal financiële passiva	-	1.229	-	1.229

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



36 Honoraria conform artikel 2:382a BW

(x € 1.000)	2022	2021
Jaarrekeningcontrole	928	922
Andere opdrachten	1.290	491
Totaal honoraria	2.218	1.413

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de vennootschap en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe 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 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Voor de jaarrekeningcontrole 2022 bedraagt het bedrag voor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. € 770.000 (2021: € 800.000).

37 Bezoldiging bestuurders

De Managing Board, welke tezamen wordt aangemerkt als keymanagement, is vermeld op pagina 7 van het jaarverslag. In 2022 bedroeg de bezoldiging van de

Managing Board en haar rechtsvoorgangers € 1,8 miljoen (2021: € 1,8 miljoen).

Dit bedrag is opgenomen onder personeelskosten en bestaat uit:

(x € 1.000)	2022	2021
Korte termijn personeelsbeloningen	1.591	1.470
Pensioenregelingen	87	85
Andere lange termijn personeelsbeloningen	130	233
Totaal bezoldiging bestuurders	1.808	1.788

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt (2021: geen).

38 Risk management

38.1 Governance

Het Bestuur van BPD is collectief verantwoordelijk voor het risicoprofiel van BPD en hanteert daarbij een 'Risk Appetite Statement' (RAS). Het RAS definieert de mate van risico dat BPD bereid is te aanvaarden teneinde haar doelstellingen te bereiken. In concreto betekent dit dat

per risicocategorie eerst in kwalitatieve termen en vervolgens met kwantitatieve normen is vastgelegd wat de risicobereidheid is.

Het Bestuur staat bij haar vaststelling van de risicobereidheid en het risicomanagementbeleid onder toezicht van de Aandeelhoudersvergadering.



38.2 Financiële instrumenten

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

38.3 Meting, normering en rapportage

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

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

38.4 Marktrisico

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

De posities op de vastgoedmarkt deelt BPD in naar 'vastgoed in ontwikkeling' en 'vastgoed in beheer'. Een besluit om te investeren of te desinvesteren in ieder van deze categorieën wordt genomen op basis van een gelaagde fatteringsstructuur en een oordeel van ervaren risicoanalisten. Een Customer Due Diligence (CDD) onderzoek is een vast onderdeel van de risicoanalyse. BPD mag

binnen het eigen mandaat fatteren, terwijl voor de meest omvangrijke investeringen goedkeuring moet worden verkregen van de Vastgoed Investeringscommissie (VIC). Deze fatteringsstructuur wordt jaarlijks geëvalueerd.

Marktrisico van vastgoed

Waardedalingen op de vastgoedmarkt hebben rechtstreeks impact op het 'direct' vastgoedbezit van BPD. Onder 'direct' vastgoedbezit wordt verstaan de grondportefeuille, het onverkochte vastgoed in aanbouw, onverkocht maar reeds opgeleverd vastgoed en vastgoed in exploitatie. Per 31 december 2022 was de omvang van het 'direct' vastgoedbezit € 2.349 miljoen (2021: € 1.871 miljoen).

Marktrisico van financiële activa

BPD heeft ook 'indirect' vastgoedbezit, omdat in voorkomende gevallen een belang wordt aangehouden in beleggingsfondsen met vastgoed als onderliggende waarde. Per 31 december 2022 was de omvang van deze portefeuille met participaties € 2 miljoen (2021: € 2 miljoen). De participaties in fondsen waarvoor geen actieve markt is, worden gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.

38.5 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 2022 was 2,4 (2021: 2,0). Een parallelle stijging van de rentecurve met 100 basispunten leidt bij die positie per 31 december 2022 tot een daling van de waarde van het eigen vermogen van € 23 miljoen (2021: € 20 miljoen). Voor deze waardemutatie is een durationlimiet ingesteld. BPD is daar ruimschoots onder gebleven.

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 2022 (evenals per ultimo 2021) zeer beperkte vreemde valutaposities. Rentemarge en overig resultaat onderhevig aan valutakoersschommelingen zijn niet materieel. Daarom vindt geen indekking van die posities plaats.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat BPD niet tijdig aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Dit kunnen renten 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 2022 voor ruim 90% uit verplichtingen aan Rabobank. De kredietfaciliteit geeft voldoende ruimte om kortlopende schulden te herfinancieren.

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

Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2022:

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

Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2021:

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
Verplichtingen						
Langlopende leningen	-	-	-	682	95	777
Leaseverplichtingen	-	8	5	14	3	30
Kortlopende leningen	14	56	389	-	-	459
Totaal financiële passiva	14	64	394	696	98	1.266



38.6 Kredietrisico

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

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

Maximale kredietrisicopositie

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

Maximale kredietrisicopositie:

	2022	2021
Langlopende vorderingen	76	70
Kortlopende vorderingen	43	42
Totaal maximale risicopositie op uitstaande vorderingen	119	112

Kredietrisicoconcentratie in de bedrijfstak 'Woningbouw' is inherent aan de activiteiten en marktpositie van BPD.

Zekerheden

BPD verstrekt kredieten aan projectvennootschappen waarin zij zelf participeert. Het beleid van BPD is erop gericht passende zakelijke zekerheden te verlangen voordat kredieten ter beschikking worden gesteld. De belangrijkste vorm van zekerheid die BPD accepteert is hypothecaire zekerheid. De waardeontwikkeling van het als onderpand verkregen vastgoed is onderdeel van een revisiebeleid waarbij alle aspecten van een verstrekking, die bijdragen aan het kredietrisico, periodiek worden herzien. Ook worden aan BPD garanties verstrekt als

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

Kredietkwaliteit

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



Kwaliteit uitstaande kredieten:

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

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
Financiële vorderingen					
Langlopende vorderingen	3	-	67	-	70
Kortlopende vorderingen	16	-	26	-	42
Per 31 december 2021	19	-	93	-	112

In 2022 en 2021 was geen sprake van uitstaande kredieten die vervallen zijn, maar niet afgewaardeerd.

De boekwaarde van leningen die een waardevermindering hebben ondergaan is vóór waardevermindering nihil (2021: nihil). De reële waarde van het onderpand van de leningen die een waardevermindering hebben ondergaan is nihil (2021: nihil). Het onderpand was in alle gevallen onroerend goed.

38.7 Operationeel risico

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

BPD beperkt deze risico's door het hanteren van eenduidig en concreet beleid en logische procedures voor de

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

Ieder kwartaal stelt BPD dashboards op die inzicht geven in omissies bij het testen van controls binnen de bedrijfsprocessen, in de positie van risico-indicatoren en in de classificatie van operationele incidenten. Ook wordt inzicht gegeven in de verhouding tot de 'risk appetite' van BPD voor operationele risico's, in de kwaliteit van het framework voor beheersing van operationele risico's, en in de weerslag die de kwaliteit heeft in termen van het economisch kapitaal voor operationele risico's. Ook in de managementrapportage is er aandacht voor niet-financiële risico's en voor de risicobereidheid van BPD dienaangaande.



39 Verbonden partijen

De verbonden partijen van BPD zijn de dochterondernemingen, de joint ventures, de deelnemingen en de bestuurders (zie 37 Bezoldiging bestuurders), de uiteindelijke moedermaatschappij Rabobank en andere belangrijke deelnemingen van de Rabobank.

In het kader van de gewone bedrijfsuitoefening gaat BPD een aantal transacties met verbonden partijen aan. Deze transacties worden uitgevoerd tegen commerciële voorwaarden en tegen markttarieven. Conform IAS 24.4

wordt in de geconsolideerde jaarrekening geen melding gemaakt van transacties binnen BPD. Voor kredieten aan verbonden partijen zijn in 2022 en 2021 geen voorzieningen wegens oninbaarheid getroffen.

De transacties gedurende 2022 en 2021 en openstaande bedragen ultimo 2022 en 2021 tussen BPD enerzijds en Rabobank, de joint ventures, de deelnemingen en de overige verbonden partijen anderzijds zijn opgenomen in onderstaande tabel.

	Jaar	Verkopen aan verbonden partijen	Aankopen van verbonden partijen	Te ontvangen van verbonden partijen	Verschuldigd aan verbonden partijen
Verbonden partijen					
Rabobank *	2022	-	29	49	1.384
Rabobank *	2021	-	22	80	1.138
Joint ventures	2022	31	78	102	4
Joint ventures	2021	42	60	87	10
Overige verbonden partijen **	2022	137	-	2	-
Overige verbonden partijen **	2021	59	-	1	-

* 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 2022 aan Rabobank voor € 100 miljoen dividend uitbetaald (2021: € 100 miljoen).

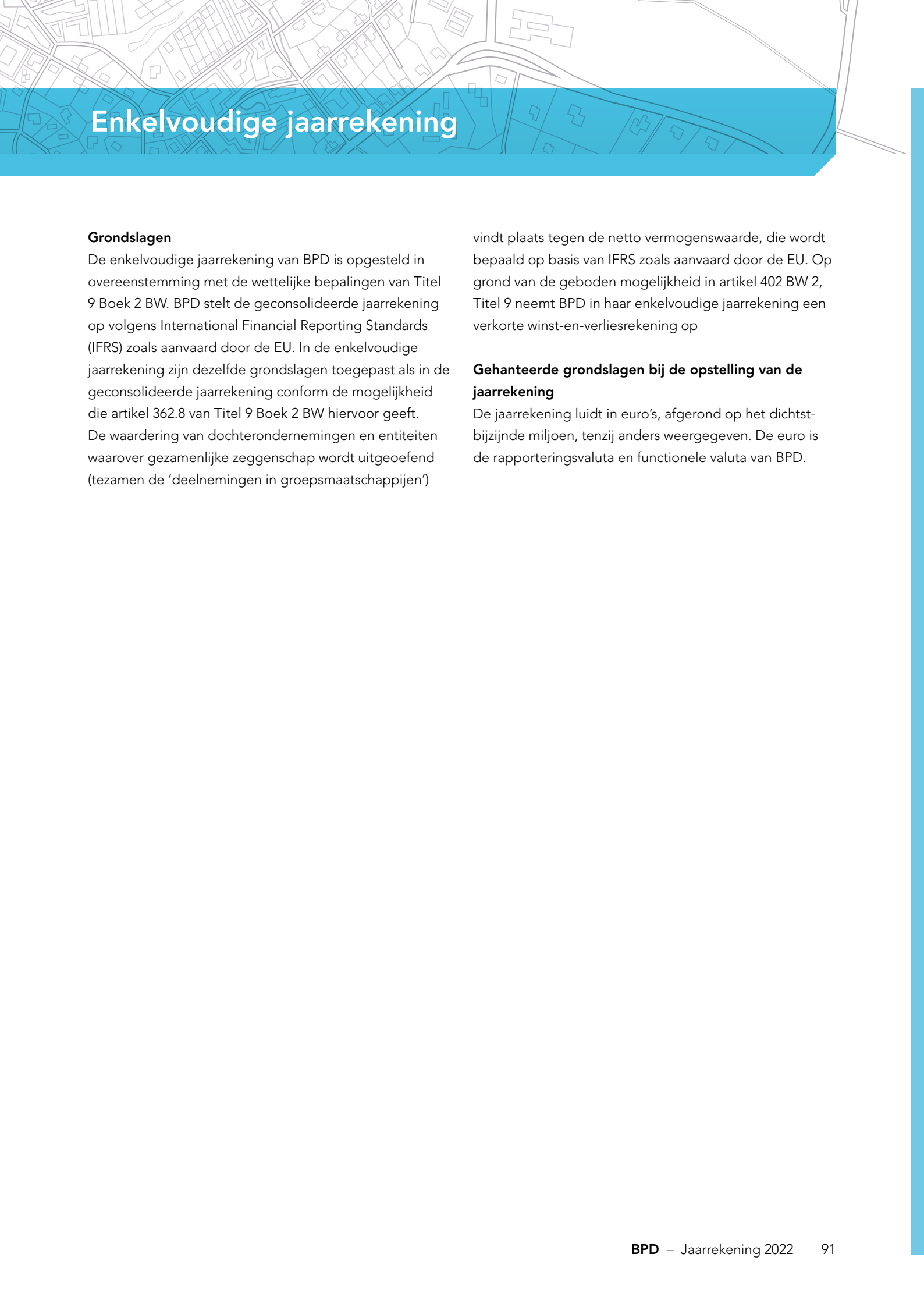
** Onder de overige verbonden partijen zijn gelieerde vastgoedondernemingen en diverse deelnemingen van Rabobank opgenomen, zoals Achmea en BPD Woningfonds.

40 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die effect hebben op de cijfers over 2022. Per 1 juli 2023 vertrekt J.C. Kreikamp, CFRO BPD Europe na dertig jaar dienstverband bij BPD. De zoektocht naar een opvolger is inmiddels gestart. De heer Kreikamp zal zijn werkzaamheden overgedragen aan de overige leden van de Managing Board.

41 Resultaatbestemming 2022

De winst van € 126 miljoen (2021: € 169 miljoen) is voor het volledige bedrag ten gunste gebracht van het eigen vermogen.



Enkelvoudige jaarrekening

Grondslagen

De enkelvoudige jaarrekening van BPD is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. BPD stelt de geconsolideerde jaarrekening op volgens International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard door de EU. In de enkelvoudige jaarrekening zijn dezelfde grondslagen toegepast als in de geconsolideerde jaarrekening conform de mogelijkheid die artikel 362.8 van Titel 9 Boek 2 BW hiervoor geeft. De waardering van dochterondernemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend (tezamen de 'deelnemingen in groepsmaatschappijen')

vindt plaats tegen de netto vermogenswaarde, die wordt bepaald op basis van IFRS zoals aanvaard door de EU. Op grond van de geboden mogelijkheid in artikel 402 BW 2, Titel 9 neemt BPD in haar enkelvoudige jaarrekening een verkorte winst-en-verliesrekening op

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening luidt in euro's, afgerond op het dichtst-bijzijnde 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)

2022

2021

Resultaat deelnemingen na belastingen	135	179
Overig resultaat na belastingen	(9)	(10)
Resultaat	126	169

Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

Per 31 december

(x € 1 miljoen)

Toelichting

2022

2021

Vaste activa

Onroerende zaken en bedrijfsmiddelen		1	1
Deelnemingen	A	814	819
Right-of-Use activa		9	9
Langlopende vorderingen	B	1.719	1.417
Latente belastingvorderingen		2	2
		2.545	2.248

Vlottende activa

Overlopende activa		-	1
Liquide middelen	C	-	12
		-	13

Totaal activa		2.545	2.261
----------------------	--	--------------	--------------

Eigen vermogen

D

Aandelenkapitaal		23	23
Agioreserve		468	468
Wettelijke reserve deelnemingen		80	104
Overige reserve		398	305
Resultaat beschikbaar voor winstbestemming		126	169
		1.095	1.069

Langlopende verplichtingen

Langlopende schulden	E	763	716
Leaseverplichtingen		7	8
Langlopende voorzieningen		5	4
		775	728

Kortlopende verplichtingen

Kortlopende schulden	E	630	406
Kortlopende voorzieningen		-	-
Leaseverplichtingen		2	2
Acute belastingverplichtingen		38	42
Overige kortlopende schulden		5	14
		675	464

Totaal verplichtingen		1.450	1.192
------------------------------	--	--------------	--------------

Totaal verplichtingen en eigen vermogen		2.545	2.261
--	--	--------------	--------------

Toelichting op de enkelvoudige balans

A Deelnemingen

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

(x € 1 miljoen)	2022	2021
Deelnemingen (actiefpost)	819	759
Deelnemingen (opgenomen onder voorzieningen voor joint ventures)	(1)	-
Stand per 1 januari	818	759
Investerings	-	-
Desinvesterings	-	-
Resultaten	135	179
Dividenden/ kapitaal terugbetalingen	(139)	(120)
Mutatie's boekjaar	(4)	59

Bestaande uit:

Deelnemingen (actiefpost)	815	819
Deelnemingen (opgenomen onder voorzieningen voor joint ventures)	(1)	(1)
Stand per 31 december	814	818

B Langlopende vorderingen

Deze post omvat alle vorderingen op groepsmaatschappijen met een looptijd van meer dan een jaar. Per ultimo 2022 is voor € 1.719 miljoen aan leningen verstrekt aan groepsmaatschappijen (2021: € 1.417 miljoen). De rente op de vorderingen is variabel.

Voor 2022 was het gemiddelde tarief 0,75% (2021: 1,16%). 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 Eigen vermogen

Vennootschappelijk is per 31 december 2022 sprake van een wettelijke reserve deelnemingen groot € 80 miljoen (2021: € 104 miljoen) voor positieve resultaten uit deelnemingen en rechtstreekse waardevermeerderingen waarvan uitkering niet kan worden bewerkstelligd.

Resultaatsbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het bestuur voor het resultaat 2022 ad € 126 miljoen ten gunste van de algemene reserve te brengen en dividend uit te keren van € 100 miljoen ten laste van de overige reserves.



Het verloop van het Eigen Vermogen wordt als volgt gespecificeerd:

(x € 1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agioreserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Wettelijke reserve deel- nemingen	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2022	23	468	169	104	305	1.069
Toevoeging resultaat	-	-	(169)	-	169	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	126	-	-	126
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	126	104	474	1.195
Dividenduitkering*	-	-	-	-	(100)	(100)
Overige mutaties	-	-	-	(24)	24	-
Stand per 31 december 2022	23	468	126	80	398	1.095
Stand per 1 januari 2021	23	468	162	43	304	1.000
Toevoeging resultaat	-	-	(162)	-	162	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	169	-	-	169
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en nietgerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	169	43	466	1.169
Dividenduitkering*	-	-	-	-	(100)	(100)
Overige mutaties	-	-	-	61	(61)	-
Stand per 31 december 2021	23	468	169	104	305	1.069

* De dividenduitkering per aandeel in 2022 is € 2.221 (2021: € 2.221).



E Kort- en langlopende schulden

Deze posten omvatten voornamelijk verplichtingen aan groepsmaatschappijen. De gemiddelde rente 2022 op de schulden was 1,53% (2021: 2,04%). Er zijn geen zekerheden verstrekt.

F Niet uit de balans blijvende voorwaardelijke regelingen en verplichtingen

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

G Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die effect hebben op de cijfers over 2022. Per 1 juli 2023 vertrekt J.C. Kreikamp, CFRO BPD Europe na dertig jaar dienstverband bij BPD. De zoektocht naar een opvolger is inmiddels gestart. De heer Kreikamp zal zijn werkzaamheden overgedragen aan de overige leden van de Managing Board.



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 groeps- maatschappijen 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 algemene garanties afgegeven.

Amsterdam, 8 mei 2023
BPD Europe B.V.

Origineel getekend door:
Ir. W.P. de Boer, CEO
Drs. J.C. Kreikamp, CFRO (tot en met 30 juni 2023)
Mr. G. Voorhorst, COO

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering van BPD Europe B.V.

Verklaring over de jaarrekening 2022

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 2022 en van het resultaat en de kasstromen over 2022, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie ('EU-IFRS') en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek ('BW');
- geeft de enkelvoudige jaarrekening van BPD Europe B.V. ('de vennootschap') een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de vennootschap op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022 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 2022;
- de volgende overzichten over 2022: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht

eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht; en

- de toelichting met een overzicht van de belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- de enkelvoudige balans per 31 december 2022;
- de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de geconsolideerde jaarrekening is EU-IFRS en de relevante bepalingen uit Titel 9 Boek 2 BW en het stelsel dat is gebruikt voor het opmaken van de enkelvoudige jaarrekening is Titel 9 Boek 2 BW.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

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

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, Postbus 85096, 3508 AB Utrecht
T: 088 792 00 30, F: 088 792 95 08, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg 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 'Risicobeheersing' paragraaf 'Frauderisico' van het jaarverslag, waarin de Managing Board haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waar-

onder de frauderisicoanalyse van de Managing Board als onderdeel van de Systematische Integriteitsrisicoanalyse (hierna: SIRA) opgesteld door de Managing Board, de gedragscode, registratie compliance meldingen en Business Partner Due Diligence registratie, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten voor onze controle, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij leden van de Managing Board, de directie van BPD Ontwikkeling B.V. en van BPD Immobilienentwicklung GMBH, de Compliance afdeling en Group Finance of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede interne 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's

Het risico dat het management de interne beheersing doorbreekt.

Het management bevindt zich in de unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarbij hebben wij specifiek stilgestaan bij:

- of journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt gepast zijn.
- mogelijke vooringenomenheid van het management bij het maken van schattingen.
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering.

Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van het management.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Voor zover relevant voor onze controle hebben wij de opzet en implementatie van de interne beheersingsmaatregelen geëvalueerd die bedoeld zijn om het risico te beperken dat het management de interne beheersing doorbreekt en hebben wij de operationele effectiviteit getoetst van de maatregelen in de processen van genereren en verwerken van journaalposten, het verantwoorden van schattingen. Ook hebben we gelet op de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat deze leiden tot schendingen van de functiescheiding. Wij hebben geconcludeerd dat wij in het kader van onze controle konden steunen op de voor dit risico relevante interne controleprocedures.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hebben specifieke controlewerkzaamheden op deze posten uitgevoerd.

Ten aanzien van de mogelijke vooringenomenheid van het management bij het maken van schattingen hebben we specifiek aandacht besteed aan de waardering van de voorraad bouwterreinen en specifiek ten aanzien van onterecht niet teruggedraaide afwaarderingen voorraad bouwterreinen. Hiervoor is een specifiek frauderisico geïdentificeerd.

Als onderdeel van het risico op frauduleuze omzetverantwoording hebben we specifiek aandacht besteed aan de schattingen die ten grondslag liggen aan de over-time omzetverantwoording van full-service projecten.

We hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering geïdentificeerd.

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's

Het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van te laag verantwoorde omzet in een afgrenzingsperiode in Nederland en onjuist verantwoorde omzet in Duitsland.

Als onderdeel van onze risico inschatting en uitgaan van de veronderstelling dat er bij de opbrengstverantwoording frauderisico's bestaan, hebben wij geëvalueerd welke opbrengstsoorten aanleiding geven tot een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Omzet is een belangrijke variabele in de budgetrealisatie. Deze hebben wij gerelateerd aan de economische situatie gedurende het jaar en de vooruitzichten. Op basis hiervan hebben we geconcludeerd dat het management van BPD Ontwikkeling B.V. een tendentie zou kunnen hebben de verantwoording van omzet uit te stellen tot 2023.

Dit frauderisico ziet specifiek toe op de omzet gesplitste koop/aanneemovereenkomst (GKA).

In Duitsland heeft BPD voornamelijk full-service projecten. Hiervoor wordt 'over-time' omzet genomen. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten. Dit is een significante schatting waardoor een frauderisico op onjuistheid in de omzetverantwoording door het management van BPD Immobilienentwicklung GmbH bestaat.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Voor zover relevant voor onze controle hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen getoetst ten aanzien van de omzetverantwoording. Ook hebben we gelet op de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat deze leiden tot schendingen van de functiescheiding. Wij hebben geconcludeerd dat wij in het kader van onze controle konden steunen op de voor dit risico relevante interne controleprocedures.

Voor BPD Ontwikkeling B.V. hebben wij op basis van deelwaarnemingen op de omzet GKA, het moment van omzetverantwoording getoetst middels het aansluiten van onderliggende transportdocumentatie. Tevens hebben wij onderzocht of creditnota's in het huidige boekjaar een indicatie geven voor een mogelijke verschuiving van de omzet naar 2023.

Op de handmatige 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 omzetverlagend effect. Deze journaalposten kunnen een indicatie zijn voor verschuiving van de omzet naar 2023. Daarnaast hebben wij data-analyse uitgevoerd op de handmatige journaalposten in januari 2023 met een omzetverhogend effect. Geïdentificeerde handmatige journaalposten hebben we aangesloten met onderliggende transportdocumentatie.

Op de verantwoording van BPD Immobilienentwicklung GmbH hebben wij een selectie omzetjournaalboekingen aangesloten op onderliggende stukken. 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 leveringsdocumenten, onderbouwing voor gemaakte kosten en kostenprognoses met betrekking tot de projecten.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van de omzetverantwoording.



Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van het onterecht niet terugnemen van cumulatieve afwaarderingen voorraad bouwterreinen.

De afwaarderingen van de voorraad vastgoed 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 van cumulatieve afwaarderingen op bouwterreinen.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Voor zover relevant voor onze controle hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen getoetst ten aanzien van de waardering van de voorraad bouwterreinen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiliging in de IT-systemen.

Wij hebben specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd ten aanzien van de significante aannames bij de waardering van bouwterreinen. Voor een risicogerichte selectie van afgewaardeerde bouwterreinen hebben we de aanvaardbaarheid van de aannames voor het bepalen van de afwaardering getest. Bij deze werkzaamheden hebben wij onze interne vastgoedwaarderingsexperts betrokken.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien het onterecht niet terugnemen van cumulatieve afwaarderingen bouwterreinen.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Ook hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in het onderdeel '2.2 Continuïteit' op pagina 48 van de jaarrekening heeft de Managing Board zijn continuïteitsbeoordeling voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening uitgevoerd en geen gebeurtenissen of omstandigheden geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de Managing Board te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de Managing Board alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door en de Managing Board bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche zoals gestegen rente en inflatie en verwachtingen ten aanzien van transacties en verkoopprijzen en onze kennis uit de controle.
- Analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten.



- Inwinnen van inlichtingen bij de Managing Board over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de Managing Board verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de Managing Board over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse 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 EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW; en voor
- een zodanige interne beheersing die de Managing Board noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de Managing Board afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de Managing Board de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Managing Board het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De Managing Board moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.



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

Utrecht, 8 mei 2023

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door

drs. T.M.B. van de Lagemaat RA



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 van BPD Europe B.V.

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de vennootschap opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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



Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming

De statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming luiden als volgt:

Artikel 7.3 Winst en verlies

De e Algemene Vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte

stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.

Van het in de eerste zin van dit lid bepaalde kan worden afgeweken bij besluit van de Algemene Vergadering. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.



Colofon

Uitgave

BPD Europe B.V.

Publicatie

Deze publicatie vormt het Jaarverslag van
BPD Europe B.V.

Dit verslag is alleen digitaal verkrijgbaar en te downloaden
via www.bpd.nl

Realisatie

Volta_thinks_visual, Utrecht

Openbaarmaking

De jaarrekening 2022, het bestuursverslag en de overige
gegevens worden na vaststelling gedeponereerd ten kan-
tores van het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel
onder nummer 08024283.



Proeftuin Erasmusveld, Den Haag



Zuiver Bosrijk, Eindhoven



Interieur Oosterdokseiland, Amsterdam

