



Havenkade, Nijmegen



Oolderveste, Roermond

Jaarverslag 2024



Kazernekwartier Crailo, Bussum



Logen an der Feldmark, Bochum



bpd

bouwfonds property development



Ode Lofts, Konstanz



Havenkade, Nijmegen



NieuwDuinVallei, Monster



Zweiblick, Nürnberg



Jaarverslag 2024

BPD Europe B.V.



bpd

bouwfonds property development

Inhoud Jaarverslag 2024

Het bestuursverslag beslaat de hoofdstukken Voorwoord, BPD Europe in 2024, Marktentwikkelingen 2024 en vooruitzichten 2025, Interne ontwikkelingen, Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG, Risicobeheersing en Toekomst.

Voorwoord	04
BPD Europe 2024	06
Kerncijfers	06
Bestuurders	07
Over BPD	08
Organogram per 31 december 2024	09
Management	10
Kerngegevens	11
Financieel beleid en resultaat	12
Aandeelhouder	13
Marktentwikkelingen 2024 en vooruitzichten 2025	15
Nederland	15
Duitsland	18
Interne ontwikkelingen	22
Interne Ontwikkelingen BPD Europe	22
Interne ontwikkelingen in Nederland	26
Interne ontwikkelingen in Duitsland	32
Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG	35
Risicobeheersing	38
Risk management Framework	38
Risk Governance	40
Legend	43
Risicotaxonomie en risicoprofiel	44
Risicocyclus	47
Risk & Control Framework	48
Toekomst	51
Jaarrekening	55
Overige informatie	119

The background of the entire page is a light gray map of a city, showing streets, buildings, and green spaces. 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 2024

BPD Europe B.V.



Het afgelopen jaar had twee gezichten voor ons bedrijf. In Nederland zagen we in 2024 een aantrekkelijke woningmarkt met hogere verkoopcijfers en winstgevendheid. Tegelijk was de woningmarkt in Duitsland onverminderd zwak, met afschrijvingen op diverse posities en projecten tot gevolg. In totaal realiseerden we 6.007 woningtransacties in Nederland en Duitsland (in 2023 waren dat er 4.239), verspreid over honderden projecten in verschillende gemeenten.

In Duitsland (308 transacties, 156 in 2023) bleef de kopersmarkt moeilijk. Aan het eind van 2024 verkochten we een blok van 48 woningen aan een belegger. Dat zou kunnen duiden op enig herstellend vertrouwen in de Duitse woningmarkt. Desondanks zorgden de oorlog in Oekraïne, rentestijgingen, de zwakke Duitse economie, inflatie en verminderd consumentenvertrouwen ervoor dat particu-

lieren en beleggers hun investeringen voorlopig nog uitstellen. Hierdoor bleef de woningverkoop in Duitsland marktbreed sterk achter bij die in Nederland.

In Nederland (5.699 transacties, 4.083 in 2023) zette de opwaartse trend in woningverkoop door. Betaalbare woningen – sociale huur en koop, middenhuur, en koop tot € 405.000 VON – blijven populair. De stabilisatie van de rente in 2024 en het beperkte woningaanbod stimuleerde de brede groei van woningverkoop.

Sinds onze oprichting in 1946 hebben we meer dan 390.000 woningen gerealiseerd. In 2024 bereikten we belangrijke mijlpalen, zoals de samenwerking met ASML voor de bouw van 130 betaalbare woningen in Veldhoven en het vijfjarig jubileum van ons BPD Woningfonds. Rabobank, de enige aandeelhouder van het fonds, besloot na de investering van het eerste miljard euro in 2020, in 2024 ook het tweede miljard toe te kennen vanwege het succes van het fonds. BPD Woningfonds heeft nu zo'n 5.500 woningen in portefeuille, waarvan zo'n 2.000 in exploitatie. In Duitsland kregen we goedkeuring voor het in gang zetten van grote gebiedsontwikkelingen in Berlijn, Lübeck en Koblenz. In beide landen implementeerden we onze ESG-strategie en publiceren we in het tweede kwartaal van 2025 ons eerste ESG Impact Report.

Per 1 oktober 2024 benoemden we Helma Born als nieuwe directeur voor onze Nederlandse ontwikkelactiviteiten. Helma was regiodirecteur in de BPD-regio Zuid-West.

Het woningtekort in Nederland, dat eind 2024 opliep tot 401.000¹ – 4,9% van de totale woningvoorraad – is helaas niet ingelopen, maar juist groter geworden. Wonen dreigt voor steeds meer mensen onbereikbaar te worden. Er zijn nog steeds te weinig betaalbare woningen voor woningzoekenden. De bouwkosten blijven hoog en het aantal nieuwe woningen door nieuwbouw, transformatie en splitsen van bestaande woningen, ligt lager dan voorgaande jaren².

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

2 <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-volkshuisvesting-en-ruimtelijke-ordening/documenten/publicaties/2025/01/20/staat-van-de-volkshuisvesting-2024>



BPD doet er alles aan om te voorzien in de groeiende vraag naar betaalbare woningen. In 2024 viel 49% van de verkochte woningen in Nederland onder de noemer betaalbaar*. In Duitsland, waar een andere definitie van betaalbaarheid geldt, lag dat percentage zelfs op 73%.

In zowel Nederland als Duitsland beschikken we over een adequate voorraadpositie, waarmee we onze ontwikkelingsprocessen konden voortzetten. We breiden onze positie voortdurend uit door gerichte acquisities. In Nederland namen we BEMOG Projektontwikkeling over, met een portefeuille van circa 6.000 woningen. Daarnaast verwierven we het resterende 50%-belang van gebiedsontwikkeling Hyde Park in Hoofddorp, goed voor 1.500 extra woningen, grotendeels in het betaalbare segment.

BPD Woningfonds breidde zijn portefeuille uit. In Nederland vergrootten we onder de vlag van dit fonds het aandeel nieuwbouwwoningen in de middenhuur. Het fonds ligt op koers om in het begin van het komende decennium ruim 15.000 energiezuinige, duurzame en betaalbare nieuwbouwhuurwoningen te realiseren voor huishoudens met een inkomen van een- tot tweemaal modaal.

Om het woningtekort aan te pakken, moet de woningbouwproductie in beide landen drastisch worden opgeschaald, zowel binnenstedelijk als aan de stadsranden en in uitleggegebieden. Dit vraagt om stevige regie vanuit de Rijksoverheid en sturing vanuit de provincies op nieuwe, grote gebiedsontwikkelingslocaties. Met de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in Nederland heeft de woningbouwopgave verder aan belang gewonnen op de politieke agenda. Er is steeds meer politieke consensus over het aanwijzen van grote

nieuwe locaties zoals Rijnenburg, Haarlemmermeer-West en de Gnephoek in Alphen aan de Rijn. Zo tekenden we op de Woontop in november 2024 doorbraak akkoorden met Rijksoverheid en gemeenten voor de ontwikkeling van Rijnenburg en de Westelijke Haarlemmermeer. Tot 2039 zijn er naar schatting 1,1 miljoen extra woningen nodig³. Eventuele wijzigingen in het woningmarktbeleid in Duitsland worden pas duidelijk nadat een nieuwe regeringscoalitie is gevormd en eventueel nieuw beleid heeft gepresenteerd.

De vooruitzichten voor 2025 zijn moeilijker te voorspellen dan voorgaande jaren. Voor woningzoekenden blijft het de komende jaren lastig om een betaalbare koop- of huurwoning te vinden. Onze missie sinds 1946 blijft onveranderd: zorgen voor een betaalbaar thuis voor iedereen, gekoppeld aan de grote opgaven rondom klimaat en natuur.

In 2025 blijven we onvermoeibaar doorgaan met binnenstedelijke gebiedstransformaties, passend bij de trek van jonge professionals naar de stad. We blijven actief in grote en middelgrote locaties aan de stadsranden, in lijn met Europese landschaps- en klimaatdoelen. We zetten alle technologische mogelijkheden in om de woningbouwopgave van de komende jaren aan te pakken.

Ik heb vertrouwen in onze capaciteiten om deze uitdaging aan te gaan. Dat bewijzen we al bijna 80 jaar. Onze medewerkers hebben in 2024 weer hun tomeloze inzet en doorzettingsvermogen getoond. BPD-ers zijn geweldige werknemers onder meer door hun enorme flexibiliteit en gedrevenheid. Dat gekoppeld met de steun die we krijgen vanuit onze aandeelhouder Rabobank, geeft veel vertrouwen voor de toekomst.

Harm Janssen
CEO BPD Europe

* Het percentage is berekend op basis van het aantal gerealiseerde transacties in het betaalbare segment volgens onze definitie dat dit de optelsom is van het aantal verkochte corporatiewoningen, middenhuur woningen en koopwoningen tot aan €405.000, gedeeld door het totaal aantal gerealiseerde transacties.

³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

BPD Europe 2024

Kerncijfers

Resultaat na belastingen

-103 miljoen

Rendement eigen vermogen

-12%

Aantal woningtransacties

6.007

De Caai, Eindhoven





Bestuurders

De Managing Board (MB) oefent het bestuur van BPD uit. In 2024 bestond de MB uit de heer H.H. (Harm) Janssen (CEO), mevrouw A.A. (Alianne) de Jong (CFRO) en mevrouw G. (Gea) Voorhorst (COO).



drs. H.H. (Harm) Janssen
CEO



drs. A.A. (Alianne) de Jong RA
CFRO



mr. G. (Gea) Voorhorst
COO

Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders

- M. (Michiel) van der Zant (voorzitter vanaf 10 februari 2025)
- dr. J.J. (Jan) Bos
- drs. J.L. (Jasper) van Wel (vanaf 1 april 2024)
- C.G.M. (Carlo) van Kemenade MSc. (tot 9 februari 2025)
- drs. M.P.J. (Mariëlle) Lichtenberg (tot 30 juni 2024)

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 toonaangevende gebiedsontwikkelaar die toekomstbestendige en gezonde leefomgevingen creëert in Nederland en Duitsland. Sinds onze oprichting in 1946, toen nog onder de naam Bouwspaar kas Drentsche Gemeenten, hebben we de bouw van meer dan 390.000 woningen mogelijk gemaakt. Vandaag de dag wonen meer dan 1 miljoen mensen in wijken waar onze bijdrage zichtbaar is. Met onze integrale aanpak richten we ons op betaalbaarheid en duurzaamheid. We creëren inclusieve leefomgevingen met aandacht voor de fysieke, ruimtelijke en sociale dimensies van wonen. We geloven dat iedereen recht heeft op een fijn thuis in een prettige leefomgeving, met aandacht voor natuur en klimaat. En dat blijven we doen, zodat fijn wonen ook voor de komende generaties mogelijk blijft.

Onze activiteiten rusten op drie pijlers:

1 Wij staan voor een integrale aanpak

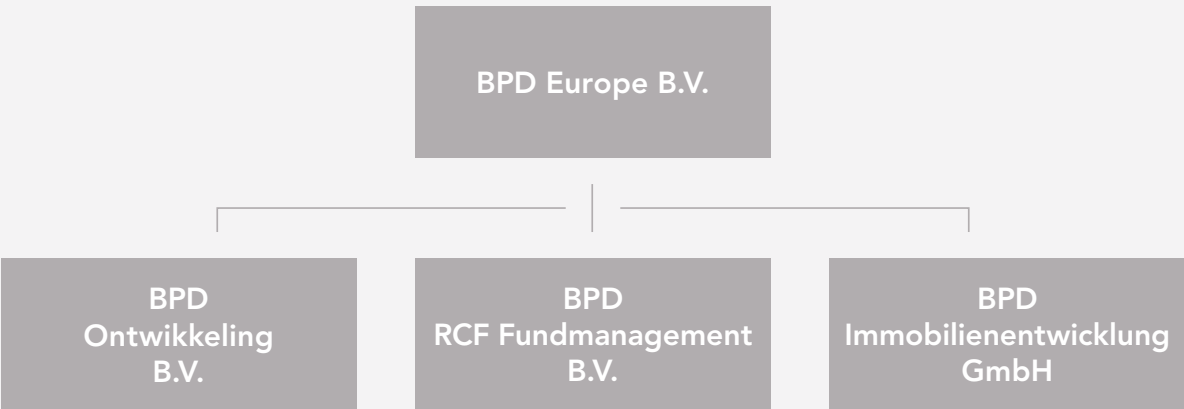
BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn gezonde wijken: ze zijn goed bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer en bieden betaalbare en energiezuinige woningen voor diverse doelgroepen. BPD wil woonomgevingen creëren van een hoog niveau.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

2 Wij ontwikkelen duurzaam en verantwoord

BPD wil een belangrijke bijdrage leveren aan de transitie naar een duurzame samenleving. We hebben in 2023 onze internationale ESG-strategie vastgesteld: onze koers op milieu-, sociaal en bestuursgebied. Daarmee leveren we bijdragen aan de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Deze strategie bepaalt onze duurzame impact op gebiedsniveau, gebouwniveau en binnen onze eigen organisatie. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een brede, integrale en inhoudelijke blik. Duurzame nieuwbouw en natuurontwikkeling gaan daarbij hand in hand. Het uiteindelijke gebruik van de woning door de klant staat centraal. Daarom werken we bijvoorbeeld nauw samen met gemeenten aan klimaatbestendige oplossingen op gebiedsniveau. Duurzame producttoepassingen verbinden wij aan persoonlijk voordeel voor de bewoner. Denk bijvoorbeeld aan lagere woonlasten door energiebesparing.

3 Wij zorgen voor betaalbare woningen

Door demografische en economische trends is de vraag naar woningen groter dan het aanbod, met verstrekende gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen. De trend naar stedelijke agglomeraties is zichtbaar in Nederland, Duitsland en de rest van Europa. BPD vindt dat wonen voor iedereen toegankelijk moet zijn én blijven, zowel in de stad als daarbuiten. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om wonen voor iedereen bereikbaar en betaalbaar te houden. Ook in de toekomst. Daarom hebben we eind 2019 BPD Woningfonds opgericht, bestaande uit duurzame, betaalbare appartementen en eengezinswoningen voor huishoudens met een middeninkomen. Met BPD Woningfonds dragen we actief bij aan de ambities van gemeenten en woningcorporaties om meer mensen toegang te geven tot een betaalbare woning. We zetten in op schaalvergroting in gebiedsontwikkelingen. Daarbij brengen we rendement op duurdere woningen in balans met een groot aandeel betaalbare woningen. Door efficiënt te bouwen willen we meer betaalbare koopwoningen realiseren onder de NHG-grens. Dit is nu belangrijker dan ooit, gezien de demografische groei en woning schaarste. ■



Nederland

BPD Ontwikkeling B.V.

- 1 Hoofdkantoor gevestigd in Amsterdam
- 4 regiokantoren
- 1 lokaal kantoor

oprichtingsjaar 1946

Nederland

BPD RCF Fundmanagement B.V.

- 1 Kantoor gevestigd in Amsterdam

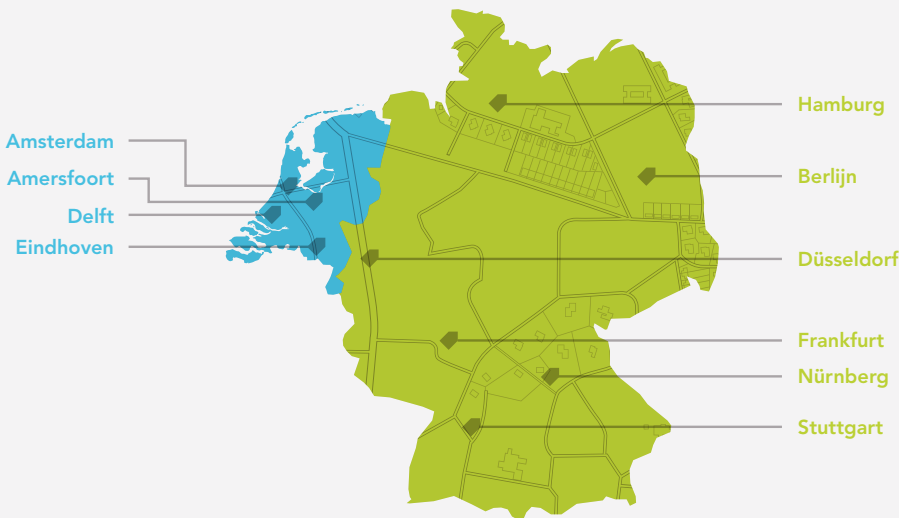
oprichtingsjaar 2019

Duitsland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

- 1 Hoofdkantoor gevestigd in Frankfurt
- 6 regiokantoren
- 14 lokale kantoren

oprichtingsjaar 1993



Nederland

BPD Ontwikkeling B.V.

Amsterdam

drs. W. (Helma) Born MCD,
algemeen directeur (per 1-10-2024)

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

Regio Noord-West

Amsterdam

drs. E.M. (Esther) Agricola,
regiodirecteur

ing. P.M. (Peter) van Oeveren,
regiodirecteur

Regio Noord-Oost & Midden

Amersfoort & Zwolle

ir. M. (Margo) Meijer, regiodirecteur

J.A. (Joost) Mulder MSc,
regiodirecteur

Regio Zuid-West

Delft

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

drs. W. (Helma) Born MCD,
regiodirecteur (tot 30-9-2024)

Regio Zuid

Eindhoven

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

Stafdirecteuren

- S.C.H. (Bas) Mol MSc,
directeur compliance & privacy
- M.A.F.W. (Maarten) Janssen,
HR Directeur
- drs. A. (Anoeska) van Leeuwen MSc,
directeur corporate communicatie
- drs. D.J.M. (Desirée) Uitzetter,
directeur gebiedsontwikkeling
(per 31-7-2025 uit dienst)
- J. (Jan) Werkman, directeur
verkoop & gebiedsmarketing

BPD RCF Fundmanagement B.V.

Amsterdam

drs. T.H. (Tak) Lam RA,

fund director

drs. mr. N.J.T. (Niels) Bossink MBA,
directeur finance, risk & operations

Duitsland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Frankfurt

A. (Alexander) Heinzmann MSc,
Geschäftsführer/Sprecher

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

R. (Raymond) van Almen CIIA,
Geschäftsführer

Regio Noord

Hamburg & Hannover

ing. J. (Jochen) Saam, regiodirecteur

Regio Oost

Berlijn, Leipzig & Weimar

C. (Carsten) Hartwig, regiodirecteur

Regio West

Düsseldorf & Keulen

drs. MCD, C. (Carl) Smeets MSc,
regiodirecteur

Regio Midden

Frankfurt & Koblenz

ing. I. (Ingo) Schilling, regiodirecteur

Regio Zuid-Oost

Nürnberg & München

ing. J. (Jochen) Saam, regiodirecteur

Regio Zuid-West

Stuttgart, Freiburg & Überlingen

ing. M. (Marcus) Reutter,
regiodirecteur

Kerngegevens

		2024	2023
Resultatenrekening			
Resultaat na belastingen	€ miljoen	-103	-131
Omzet	€ miljoen	1.141	996
Cost to Income Ratio (C/I)	%	107	nvt

Balans			
Eigen vermogen	€ miljoen	761	864
Balanstotaal	€ miljoen	3.352	3.152
Rendement eigen vermogen	%	-12	-12
Solvabiliteit	%	23	27

Productie			
Woningtransacties (inclusief projecten van derden)	aantal	6.007	4.239
– Nederland		5.699	4.083
– Duitsland		308	156

Medewerkers			
Fte's	aantal	674	674
– Nederland		434	412
– Duitsland		240	262

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 2024 bedraagt € 103 miljoen negatief, tegen € 131 miljoen negatief over 2023. Het negatieve resultaat van 2024 is met name het gevolg van afwaarderingen op grond- en onderhandenwerkposities in Duitsland alsmede een beperkt aantal woningtransacties in Duitsland. Dit is met name veroorzaakt door de nagenoeg stilgevallen woningmarkt. In Nederland heeft een toename van het aantal woningtransacties plaatsgevonden van 40%.

Risico's en onzekerheden

Evenals in 2023 hebben ook in 2024 verschillende factoren tot vertraging geleid bij het gunnen en in verkoop nemen van nieuwe projecten. Hieronder behoren omgevingsfactoren en veranderde marktomstandigheden. We noemen de oorlog in Oekraïne, klimaatwetgeving, de uitspraak van de Raad van State over stikstof, de stijging van bouwkosten en vertraging van afgifte van bouwvergunningen door de gemeentelijke overheden, alsmede het gebrek aan ambtelijke capaciteit.

- In Nederland zijn in 2024 5.699 woningtransacties gerealiseerd, waarvan 2.539 in samenwerkingsverbanden (2023: 4.083 transacties);
- In Duitsland zijn in 2024 308 woningtransacties gerealiseerd (2023: 156).

Kasstromen en financieringsbehoefte

In 2024 had BPD een negatieve netto kasstroom uit operationele activiteiten van € 229 miljoen. Dit wordt voornamelijk verklaard door een investering van € 180 miljoen in het werkkapitaal (voornamelijk voorraden vastgoed).

De netto kasstroom uit operationele activiteiten is € 81 miljoen lager dan in vorig jaar (van € 148 miljoen negatief naar € 229 miljoen negatief). Dit wordt veroorzaakt door enerzijds een hogere investering in werkkapitaal van € 108 miljoen (van € 72 miljoen negatief naar € 180 miljoen negatief) tegenover een hogere kasstroom uit de overige operationele activiteiten (van € 13 miljoen negatief naar € 57 miljoen negatief).

De kasstromen uit investeringsactiviteiten (van € 73 miljoen negatief naar € 71 miljoen negatief) zijn vergelijkbaar door hogere aflossingen van verstrekte leningen (+ € 56 miljoen) en desinvesteringen in vastgoedbeleggingen (+ € 36 miljoen). Daar tegenover staat een investering uit hoofde van de aankoop van Bemog van € 97 miljoen.

De netto kasstroom uit financieringen is gestegen van € 242 miljoen naar € 264 miljoen. Weliswaar zijn de per saldo ontvangen leningen in 2024 gedaald ten opzichte van 2023 (van € 342 miljoen naar € 264 miljoen), maar leidt een lagere dividenduitkering in 2024 (van € 100 miljoen naar nihil) alsnog tot de hogere netto kasstroom uit financieringen.

Voor eventueel benodigde financiering kan BPD de kredietfaciliteit benutten die de Rabobank ter beschikking heeft gesteld. Deze kredietfaciliteit bedraagt per 31 december 2024 € 2,25 miljard. Hiervan is per 31 december 2024 € 1,96 miljard opgenomen.

De solvabiliteit is vanwege het negatieve resultaat gedaald van 27% in 2023 naar 23% in 2024. ■

Nieuw Duin Vallei, Monster



Aandeelhouder

Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders

BPD Europe is een 100% dochteronderneming van Rabobank. De Groepsdirectie van Rabobank heeft het toezicht op BPD Europe gemandateerd aan een gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (gedelegeerde AVA), per 1 januari 2024 bestaande uit mevrouw M.P.J. (Mariëlle) Lichtenberg en de heer J.J. (Jan) Bos. De heer J.L. (Jasper) van Wel is toegetreden per 1 april 2024. Mevrouw Lichtenberg is per 1 juli 2024 opgevolgd door de heer Van Kemenade, die de voorzittersrol van haar heeft overgenomen.

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

De gedelegeerde AVA heeft in 2024 vier keer regulier vergaderd, 1 PE (permanente educatie) sessie bijgewoond en er hebben twee extra vergaderingen plaatsgevonden.

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

De externe accountant, PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., heeft tweemaal een toelichting gegeven

op de bevindingen naar aanleiding van de controle van de jaarrekening.

Andere onderwerpen waren de Medium Term Planning, de RAS-limieten en de begroting voor 2025.

Naast de Managing Board van BPD Europe heeft ook de Duitse directie tweemaal acte de présence gegeven voor een toelichting op de verslechterde marktomstandigheden in Duitsland en de maatregelen die in dat verband zijn genomen. Daarbij zijn toekomstscenario's van de situatie op de Duitse woningmarkt (en daarmee voor BPD Duitsland) verder uitgewerkt.

Bij de besprekingen van de kwartaalrapportages van Audit & Compliance waren de internal auditors van Rabobank en de directeur Compliance & Privacy van BPD aanwezig bij de vergadering. Ze gaven nadere toelichting op de jaarplannen en de kwartaalrapportages. De COO heeft de periodieke *litigation reports* toegelicht.

Tijdens de PE-sessie en een extra vergadering is stilgestaan bij de ontwikkelingen op de Duitse en Nederlandse woningmarkt. Die ontwikkelingen zijn gepresenteerd door onder andere externe deskundigen. De overname van Bemog was daarnaast onderwerp van een extra vergadering, waaraan de gedelegeerde AVA haar goedkeuring heeft gegeven.

Vastgoed Investeringscommissie (VIC)

Naast de AVA is een Vastgoed Investeringscommissie (VIC) actief. Deze keurt investeringsvoorstellen van BPD goed conform het fiatteringskader. De commissie heeft dezelfde samenstelling als de gedelegeerde AvA en bestond daarnaast tot 30 juni 2024 uit een vertegenwoordiger vanuit het risik domein van Rabobank, mevrouw Cindy Dekkers. 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 gedelegeerde AVA met specifieke vastgoedexpertise.

In 2024 heeft de commissie negen keer vergaderd over investeringsvoorstellen, revisievoorstellen en updates van lopende projecten die conform het fiatteringskader moeten worden voorgelegd aan de VIC. De commissie heeft goedkeuring gegeven voor investeringen in toekomstige projecten verspreid over het gehele land, onder meer in Lisserbroek, Alphen aan de Rijn, Zwolle, Tilburg, Pijnacker en Purmerend, evenals in Berlijn in Duitsland. De VIC heeft de overname van het (resterende) 50% belang in de ontwikkeling van het project Hyde Park te Hoofddorp goedgekeurd, waardoor BPD nu de volledige eigenaar is

van deze gebiedsontwikkeling. Daarnaast heeft de VIC het nieuwe fiatteringskader vastgesteld. Een onderzoek naar de ontwikkelingen van bouwkosten en woningprijzen is besproken met het oog op het eenduidig toepassen van jaarlijkse procentuele prijsontwikkelingen in investeringsvoorstellen. Ook de samenstelling van de grondportefeuille is aan de orde geweest. ■

Hyde Park, Hoofddorp



Marktontwikkelingen 2024 en vooruitzichten 2025

Nederland

Vlot herstel koopwoningmarkt, prijzen stijgen hard door krapte

Stijgende prijzen, meer transacties en aanhoudende krapte in het woningaanbod waren in 2024 de kenmerken van de Nederlandse woningmarkt. Nadat in 2023 de nieuwbouwmarkt voor een groot deel stilviel, trok de markt in 2024 sneller aan dan voorspeld. Het vertrouwen van consumenten in de koopwoningmarkt steeg⁴. Oorzaken waren een stabilisatie van de hypotheekrente en hogere lonen als gevolg van inflatiecorrectie. Daardoor konden huishoudens hogere bedragen financieren. Als particuliere huishoudens meer kunnen lenen, drijft dat de prijzen op. Samen met de krapte van het totale aanbod op de woningmarkt – zowel bestaande bouw als nieuwbouw – zorgde dat voor sterk gestegen woningprijzen in 2024.

De introductie van de middenhuurwet heeft geleid tot meer druk op de huurwoningmarkt en op de verkoopmarkt⁵. Veel kleine particuliere beleggers hebben hun huurwoning uitgepand. Daardoor ontstond nog meer druk op de middenhuursector. Koopstarters profiteerden hiervan, omdat de uitgepande woningen grotendeels in het betaalbare segment vielen.

Prijsontwikkeling bestaande bouw is fors

Tijdens het grootste deel van 2023 daalden de prijzen van woningen in de bestaande bouw. Vanaf begin 2024 was juist een trend van snel aantrekkende prijzen in de woningmarkt zichtbaar. In het eerste kwartaal van 2024 stegen de prijzen nog met 3,8% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. In het vierde kwartaal van 2024 was die prijsstijging opgelopen tot 11,5% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023. Een bestaande koopwoning was in heel 2024 gemiddeld 8,7% duurder dan in 2023. Verder waren er in 2024 in totaal 206.458 woningtransacties, dat is 13,2% meer dan in 2023⁶. De stijging van het aantal verkochte appartementen was met 27,4% het

grootst⁷. Dit blijkt uit onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster. In de drie voorgaande jaren was er telkens een daling in het aantal woningtransacties. De provincie Utrecht had de grootste prijsstijging met 11,6% en de provincie Zeeland had met 5,2% relatief de minst sterke prijsstijging van bestaande koopwoningen in één jaar tijd⁸.

Een belangrijke oorzaak van de sterke prijsstijgingen in de bestaande bouw is de hogere leencapaciteit van huishoudens. Die stijging komt door een combinatie van een gestabiliseerde hypotheekrente in de loop van 2024 en gestegen lonen. Omdat er nog steeds woningkrapte is, hebben betere financieringsmogelijkheden de prijzen in 2024 omhoog gestuwd.

In het vierde kwartaal stijgen de prijzen van bestaande koopwoningen iets minder hard, laat de NVM-rapportage over dat kwartaal zien. Ook wordt er minder vaak overboden dan het kwartaal ervoor⁹. Dit zijn vroege signalen van makelaars uit het veld. Met de tijd zal blijken of dit een trend is die doorzet in 2025.

Prijsontwikkeling nieuwbouw laat gematigde stijging zien

De prijzen van nieuwbouwwoningen stegen in 2024 minder hard dan de prijzen van bestaande koopwoningen. In het derde kwartaal van 2024 waren de prijzen van nieuwboukoopwoningen 3,6% hoger dan in hetzelfde kwartaal van het voorgaande jaar. Ten opzichte van het vorige kwartaal stegen de prijzen met 2,9%¹⁰. De prijzen van bestaande woningen en nieuwe woningen zijn daar

4 <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/woningmarkt/eigen-huis-marktin-dicator>

5 <https://vastgoedinsider.nl/schrijnende-situatie-op-huurmarkt-nvm-en-vastgoed-belang-roepen-politiek-op-tot-ingrijpen/>

6 <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85773NED>

7 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/04/bestaande-koopwoningen-bijna-9-procent-duurder-in-2024#:~:text=Sterke%20stijging%20verkochte%20appartementen&text=De%20prijsstijging%20was%20in%202024,veruit%20het%20grootst%20voor%20appartementen.>

8 <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85792NED>

9 https://www.nvm.nl/media/fwcb33af/bijlage-1-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2024.pdf?_gl=1*ehnvqu*_up*MQ..&gclid=CjwKCAiAzPy8-BhBoEiwAbnM9Oz8xXs87S7ZgmCF8VofTvZ2lrL9vmTOMK5r2ZEHaL-CLhT7GSOXYjvRoC2T0QAvD_BwE

10 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/03/nieuwbouwwoningen-in-3e-kwartaal-2024-3-6-procent-duurder-dan-jaar-eerder>

door dicht bij elkaar gekomen. NVM¹¹ heeft ook al cijfers over prijzen van hun makelaars over geheel 2024. Zij geven aan dat in het afgelopen jaar de prijs per vierkante meter in de nieuwbouw met 4,5% steeg, terwijl in de bestaande bouw de prijsstijging 11,6% per vierkante meter bedroeg¹². De belangrijkste oorzaak voor dat verschil in prijsontwikkeling is volgens de NVM dat prijzen van bestaande woningen sneller reageren op een veranderende markt. Dat komt onder andere door de korte verkoopprocessen en het overbieden. Nieuwbouwprijzen kunnen minder snel meebewegen met conjuncturele schommelingen en blijven stabiel vanwege langere ontwikkeltrajecten en eerder gemaakte afspraken.

Productie nieuwbouw nog steeds net voldoende om aan vraag te voldoen

In 2024 zijn er in totaal 82.000 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad door nieuwbouw en andere vormen van woningbouw, volgens het CBS¹³. Van deze hoeveelheid toegevoegde woningen bestond 84%, oftewel 69.000, uit nieuwbouwwoningen. Dit aantal ligt lager dan in de afgelopen vijf jaar. Het streven van 100.000 nieuwe woningen per jaar is in 2024 opnieuw niet gehaald. In 2023 werden er 73.600 nieuwbouwwoningen gebouwd, in 2022 waren dat er 74.600. Het lagere aantal van 2024 komt onder meer omdat er in 2022 minder vergunningen zijn afgegeven. De vergunde nieuwbouwwoningen in een jaar vullen de pijplijn voor de woningbouw en worden ongeveer twee jaar later opgeleverd. Naast nieuwbouw bestond de woningbouw in 2024 uit 13.000 woningen door andere toevoegingen en onttrekkingen. Dat is gelijk aan 16% van de toegevoegde woningen in dat jaar. Deze toevoegingen ontstaan bijvoorbeeld door de transformatie van niet-woningen naar woningen en door het splitsen en samenvoegen van bestaande woningen. Ook dit aantal was in de afgelopen vijf jaar hoger dan in 2024. Verder zijn er in 2024 11.800 woningen gesloopt. De totale woningvoorraad groeide in 2024 met 70.000 woningen tot bijna 8,3 miljoen woningen.

In de hoeveelheid verkochte ontwikkelde koopwoningen is in 2024 een stevige groei te zien ten opzichte van 2023. In 2024 zijn er namelijk 31.958 ontwikkelde nieuwe koop-

woningen verkocht¹⁴, tegenover 22.314 in 2023. Dit is een groei van maar liefst 43%. Het aantal verkopen in 2024 is vergelijkbaar met de cijfers van 2015 tot en met 2022. Toen werden er jaarlijks tussen 31.000 en 40.000 nieuwe woningen verkocht.

In 2024 is voor ruim 67.000 nieuwbouwwoningen een vergunning afgegeven, blijkt uit CBS-cijfers¹⁵ een stijging van ruim 21 procent ten opzichte van 2023 toen er ruim 55 duizend nieuwbouwwoningen werden vergund. De verhouding vergunde koop- en huurwoningen was in 2024 ongeveer gelijk, er werd voor ruim 34 duizend koopwoningen een vergunning verleend en voor bijna 33 duizend huurwoningen. In de jaren 2015 tot en met 2024 schommelde het aantal jaarlijks vergunde nieuwbouwwoningen tussen de 53 duizend in 2016 en 75 duizend in 2021.

Over de eerste drie kwartalen van 2024 gemiddeld zijn de bouwkosten¹⁶ van de totale aanneemsom gestegen met 4%. Dat is beduidend minder dan de prijsstijging in 2023. Hierin zijn de kosten voor personeel, materiaal, algemene bouwkosten en marktsentiment verdisconteerd. De brondata van de bouwkosten worden uit de verleende vergunningen gehaald. In vergelijking met 2023 zijn de materiaalkosten in 2024 licht gedaald, terwijl de lonen in de bouwsector bijna 7% stegen¹⁷.

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 hogere huur. Het jaar 2023 was dramatisch slecht voor grotere beleggers. Zij konden vanwege de hoge kapitaalrente en nieuwe wetgeving onvoldoende rendement behalen. Dat tij is gekeerd: 2024 is een wat beter jaar geworden voor in ieder geval grotere bedrijfsmatige beleggers. Op 1 oktober 2024 hadden investeerders ruim 767.000 woningen in bezit, blijkt uit cijfers van het Kadaster¹⁸. Dat is 9,3% van alle woningen in Nederland. Een jaar eerder was dit 9,4%. Institutionele investeerders bezaten op 1 oktober 2024 ongeveer 11.800 woningen meer dan een jaar eerder. Het

11 https://www.nvm.nl/media/fwcb33af/bijlage-1-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2024.pdf?_gl=1*ehnvqu*_up*MQ..&gclid=CjwKCAiAzPy8-BhBoEiwAbnM9Oz8xXs87S7ZgmCF8VofTvZ2lrL9vmT0MK5r2ZEHaL-CLhT7GS0XYjvRoC2T0QAvD_BwE

12 Door een vergelijking te maken in de vierkante meter prijs corrigeer je voor verschillen in de woningtypen en woninggrootte. Een nieuwbouwwoning is over het algemeen kleiner dan een verkochte woning in de bestaande voorraad.

13 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/05/82-duizend-woningen-erbij-in-2024-minder-dan-voorgaande-vijf-jaar>

14 <https://woningbouwersnl.nl/persbericht-woningbouwersnl-43-groei-nieuwbouwwoningverkoop-2024/>

15 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/08/meer-vergunde-nieuwbouwwoningen-in-2024#:~:text=In%202024%20werd%20voor%20ruim%2034%20duizend%20koopwoningen%20een%20vergunning,in%20de%20afgelopen%20tien%20jaar.>

16 <https://opendata.cbs.nl/StatLine/#/CBS/nl/dataset/85772NED/table?ts=1738607171727>

17 <https://opendata.cbs.nl/StatLine/#/CBS/nl/dataset/85728NED/table?ts=1738607075483>

18 <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-3e-kwartaal-2024-investeerders-verkochten-meer-woningen?redirect=%2Fzakelijk%2Fover-ons%2Fonderzoeken%2Fonderzoeken-woningmarkt>



Kazernekwartier Crailo, Bussum

aantal woningen in bezit van bedrijfsmatige investeerders groeit vooral omdat zij woningen (laten) bouwen.

De markt voor particuliere investeerders liet een ander beeld zien. Zij hadden op 1 oktober 2024 ruim 11.200 woningen minder in bezit dan het jaar ervoor. De reden hiervoor is dat particuliere investeerders vanwege een verandering in Box 3 meer belasting moeten betalen voor vastgoed dat zij verhuren. In combinatie met de opgelegde verduurzamingsmaatregelen, is het voor deze groep erg lastig om een gezond rendement te halen. Zij hebben in 2024 in groten getale hun woningen van de hand gedaan. Vaak ging het om appartementen in het betaalbare segment die voor koopstarters op de markt kwamen.

Demografische ontwikkelingen en passend bouwen voor de optimale doorstroming

De Nederlandse bevolking groeide in 2024 met 103.000 mensen naar ruim 18 miljoen¹⁹. Net als in 2022 en 2023 is de groei volledig toe te schrijven aan buitenlandse migratie. De groei in 2024 is minder dan in 2023, toen er

ongeveer 132.000 mensen bij kwamen. Volgens de meest recente bevolkingsprognoses²⁰ wordt rond 2040 de grens van 19 miljoen inwoners gehaald en wonen er in 2050 naar verwachting ongeveer 20 miljoen mensen in Nederland.

Door individualisering en vergrijzing neemt het aantal personen per huishouden al jarenlang af, terwijl het aantal huishoudens toeneemt. Door de veranderende samenstelling van huishoudens en de richtlijn om twee derde betaalbaar te bouwen, bestaat de voorraad nieuwe woningen voor een groter deel uit kleinere appartementen. Deze woningen worden voor een groot deel gekocht door starters. Het Kadaster zag het aandeel koopstarters bij alle woningtransacties toenemen tot 46%²¹. In 2023 was dit 43% en in 2022 bijna 39%. Ook speelden verkopen door investeerders een belangrijke rol in de stijging van het aandeel koopstarters. Investeerders verkopen vaak goedkopere woningen in grote steden. Dit zijn woningen waar veel koopstarters naar op zoek zijn. Voor een optimale doorstroming in de woningmarkt als geheel moet het totale nieuwbouwprogramma gebalan-

¹⁹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/05/lagere-bevolkingsgroei-in-2024>

²⁰ <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/70737ned>

²¹ <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-4e-kwartaal-2024-meer-verkopen-meer-koopstarters#:~:text=In%20het%204e%20kwartaal%20van,aantal%20transacties%20met%20bijna%2011%25>

ceerd zijn. Het CBS laat zien dat het toevoegen van een vrijstaande nieuwbouwwoning leidt tot relatief de langste verhuisketen²².

Door de sterke bevolkingsgroei van de afgelopen jaren en de achterblijvende woningproductie, is het statistische woningtekort in 2024 opgelopen tot 401.000 woningen, oftewel 4,9% van de voorraad. Dat blijkt uit cijfers van ABF Research²³. Ook in de komende periode wordt een sterke groei van het aantal huishoudens verwacht. Voor 2024 tot en met 2038 wordt een toename verwacht van 885.000 huishoudens: van 8,4 miljoen tot 9,3 miljoen. Het aantal verleende vergunningen is vooralsnog niet hoopgevend. Versnelling van het bouwprogramma en bouwen voor de best mogelijke doorstroming zijn daarom de uitdagingen voor de komende periode.

Doorkijk naar 2025 voor de nieuwbouwmkt

De macro-economische vooruitzichten voor 2025 en 2026 zijn goed. Voor beide jaren wordt een economische groei van 1,5% voorspeld. Daarnaast is de verwachting dat de inflatie stabiliseert rond de 3%. De werkloosheid neemt iets toe naar 4% in 2026, maar blijft in historische perspectief laag en de lonen stijgen. Voor 2025 wordt een licht stijgende kapitaalmarktrente verwacht²⁴. Er is reden om voorzichtig om te gaan met deze ramingen van De Nederlandsche Bank. Geopolitieke onzekerheden kunnen het herstel vertragen. Spanningen in het Midden-Oosten en de oorlog tussen Rusland en Oekraïne blijven de economische vooruitzichten beïnvloeden. Door de afhankelijkheid van internationale handel en investeringen, is de Nederlandse economie kwetsbaar voor wereldwijde schokken.

Bij een stabiele kapitaalrente en hypotheekrente is de verwachting dat in 2025 en 2026 de prijzen voor bestaande woningen blijven stijgen, maar minder hard dan in 2024. RaboResearch²⁵ verwacht dat in 2025 de huizenprijzen van bestaande woningen stijgen met 9,2% en in 2026 met nog eens 6,0%. Analisten van DNB voorzien een iets minder grote stijging van de huizenprijzen; zij hebben berekend dat de woningprijzen 7,5% hoger uitvallen. De analisten waarschuwen wel dat de lonen niet meestijgen met de huizenprijzen. Daardoor komt de betaalbaarheid verder onder druk.

22 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/44/nieuwe-woning-leidt-tot-vrij-komen-van-2-tot-3-andere-woningen>

23 ABF Woningmarktverkenning 2024-2039

24 <https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-dnb/eov/najaarsraming-2024/>

25 <https://www.rabobank.nl/kennis/d011459838-kwartaalbericht-woning-markt-huizenprijzen-blijven-stijgen-maar-in-lagere-versnelling>

Duitsland

Heel aarzelend herstel na een zeer zware crisis

De Duitse economie heeft twee moeilijke jaren achter de rug. Dit leidde niet alleen tot een negatief bbp (-0,2% in 2024)²⁶, maar ook tot een lichte stijging van de werkloosheid en het had een sterk psychologisch effect: de index van onderzoeksbureau GfK voor het consumentenvertrouwen daalde twee keer fors met 30 à 40 punten, bij het begin van de coronaperiode en bij het begin van de oorlog in Oekraïne – en elk herstel kostte tijd. Op dit moment staat de index op -18,3 (na -42,5 in september 2022 en 11,0 in 2018)²⁷.

Voor 2025 wordt een licht herstel van het bbp voorspeld (+0,8%)²⁸. De vooruitzichten voor bepaalde industriële sectoren blijven moeilijk. De neergang heeft echter een beperkt effect gehad op de arbeidsmarkt. De prognoses voor de werkgelegenheid zijn niet al te negatief (met een werkloosheid van maximaal 6,0% in 2024 en 2025 na 5,0% in 2019)²⁹ – dankzij het tekort aan gekwalificeerd personeel, waardoor ook de inkomensgroei (+5,0% voor 2024) boven het inflatiecijfer (+2,2 %) uitkomt³⁰. Hierdoor worden ook de woonkosten betaalbaarder.

Het uitbreken van de oorlog in Oekraïne en de plotselinge stijging van de rentetarieven troffen Duitsland harder dan andere Europese landen, omdat eigenwoningbezitters geen belastingvoordeel hebben van de stijgende rente en de omvangrijke particuliere huurmarkt goede alternatieven bood voor jonge kopers. Voor institutionele beleggers en de particuliere investeerders in de woningmarkt die in Duitsland een grote rol spelen, waren woningen vanaf medio 2022 ineens geen rendabele investering meer. Daardoor is ook het aantal te koop aangeboden bestaande woningen gestegen en werd de vraag op korte termijn ('inflatiebescherming') naar dit marktsegment gestuurd.

Aan de aanbodzijde stegen tegelijkertijd de bouwkosten, waardoor de prijzen van nieuwe woningen niet konden

26 <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/table/81000-0001/search/s/ODEwMDAtMDAwMQ==>

27 <https://www.nim.org/konsumklima/detail-konsumklima/trotz-verbesserter-erwartungen-konsumklima-stabilisiert-sich-auf-niedrigem-niveau>
28 <https://gemeinschaftsdiagnose.de/2024/09/26/gemeinschaftsdiagnose-herbst-2024-deutsche-wirtschaft-im-umbruch-konjunktur-und-wachstum-schwach/>

29 <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/table/13211-0001/search/s/MTMyMTEtMDAwMQ==>, <https://gemeinschaftsdiagnose.de/2024/09/26/gemeinschaftsdiagnose-herbst-2024-deutsche-wirtschaft-im-umbruch-konjunktur-und-wachstum-schwach/>

30 <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/table/61111-0001/search/s/NjExMTetMDAwMQ==>



Burgen Gärten, Weinheim

dalen. Dit betekende dat, hoewel concurrenten bij een aanzienlijk aantal onverkochte nieuwbouwwoningen de prijzen sterk reduceerden, deze slechts een beperkt effect op het gemiddelde van alle vraagprijzen hadden.

Het evenwicht in het spel van vraag en aanbod moest daarom op korte termijn via de aantallen tot stand komen en niet via de prijs. Volgens de deskundigenraden van de grootste steden daalde de verkoop van nieuwe woningen in 2022 met 43% ten opzichte van 2020³¹. De som van de verstrekte leningen daalde van meer dan 26 miljard euro in maart 2022 tot tot het laagste niveau van 9 miljard euro in februari 2023³².

Verskillende indicatoren wijzen nu op een zeer voorzichtig en langzaam herstel van de markt in de loop van 2024:

- Dankzij de daling van de inflatie (+2,2% in 2024 na +6,9% in 2022)³³ blijft de rente stabiel tot licht dalend en zijn de inkomens de afgelopen twee jaar meer gestegen dan de inflatie (+5,0% in 2024 na +8,5% in 2023 en +4,1% in 2022)³⁴. Bij gelijkblijvende vastgoedprijzen verbetert hierdoor de betaalbaarheid voor kopers van een eigen woning.
- Particuliere investeerders kunnen sinds 2024 profiteren van de speciale degressieve afschrijving voor verhuurde nieuwbouwwoningen. Daarnaast is er een speciale afschrijving voor extra duurzame woningen met het QNG-label, wat op korte termijn echter weinig effect heeft op de markt omdat deze kwaliteitsnorm nog niet veel toegepast is. Op locaties zonder de prijspieken van de afgelopen jaren (vooral kleinere steden buiten de grote agglomeraties) halen gewone huurwoningen al een acceptabel rendement.
- De prijsdaling is inmiddels gestopt: de huizenprijsindex van het Duitse Federale Bureau voor de Statistiek bereikte in Q1 2024 de laagste stand van

31 bron: <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/download-berichte-201849.html>

32 <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.A.B.A.2250.EUR.N&dateSelect=2024>, <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.A.B.A.2250.EUR.R&dateSelect=2024>

33 <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/table/61111-0001/search/s/NjExMTetMDAwMQ==>

34 <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/table/63121-0001/search/s/NjMxMjEtMDAwMQ==>



Zweiblick, Nürnberg

144,6 voor bestaande woningen en 141,3 voor nieuwbouw (na 169,5 voor bestaande woningen in Q2 2022 en 149,1 voor nieuwbouw in Q3 2022 als respectievelijke hoogste waarden). Daarna steeg de index tot 148,4 voor bestaande woningen en 144,2 voor nieuwbouw nu (Q4 2024).

- De waarde van de verstrekte leningen ligt eind 2024 weer rond de 15 miljard euro per maand (minimum begin 2023: minder dan 10 miljard euro)³⁵.

Deze tekenen van een nieuw marktevenwicht en daarmee een einde van de psychologische onzekerheid zijn echter nog niet overal voelbaar. Vanuit het perspectief van de bouwsector en de huurders is de crisis nog lang niet voorbij:

- In 2024 zijn er ongeveer 176.000 bouwvergunningen afgegeven³⁶. Dat betekent dat het dieptepunt van het

aantal opgeleverde woningen pas in 2027 zal worden bereikt; naar verwachting van de onderzoeksbureaus Bulwiengesa en ifo Institut zullen het rond 165.000 stuks per jaar zijn. Dit aantal ligt ver onder het plan van de Duitse regering van 400.000 per jaar, de vraag die Bulwiengesa in de woonweerkartaar berekende (480.000) en het aantal dat volgens branchevereniging ZIA nodig is (700.000).

- Dit structureel te lage aantal opleveringen verergert de situatie op de huurwoningmarkt. Als de prijzen van nieuwe woningen stagneren door de gestegen bouwkosten en de immigratie – zowel om humanitaire redenen als door de behoefte aan geschoolde arbeidskrachten – hoog blijft, moet het evenwicht tussen de grote vraag naar woningen en het krappe aanbod worden gevonden via de huurprijzen. Deze zullen stijgen totdat weer een niveau bereikt is dat een concurrerend rendement biedt ten opzichte van andere investeringsmogelijkheden. Deze ontwikkeling is nu volop begonnen. De empirica-prijsindex voor vraagprijzen voor te verhuren woningen (nieuw en bestaand) toont een stijging van 4,7% in heel Duitsland tussen Q4 2023 en Q4 2024 (nieuwbouw: 5,1%). De regulering van bestaande huren in Duitsland

³⁵ <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.A.B.A.2250.EUR.N&dateSelect=2024>, <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.A.B.A.2250.EUR.R&dateSelect=2024>

³⁶ <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/table/31111-0020/table-toolbar/search/s/MzExMTEtMDAyMA==#filter>

beschermt iedereen die niet hoeft te verhuizen. Dit stimuleert mensen sterk om in hun huidige woning te blijven en vermindert zo het aanbod van beschikbare huurwoningen. Op deze wijze blijft de druk om woningen te bouwen stijgen.

- De oorspronkelijke grondeigenaren lijken uit onzekerheid vooral niet te willen bewegen. De verkoop van bouwgrond daalt, maar de (toch al zeer volatiele) indexen van het Federale Bureau voor de Statistiek laten nog geen duidelijke neerwaartse beweging zien. De kansen van BPD om tijdens de crisis op grotere schaal gunstige aankopen te kunnen doen lijken – voorlopig – beperkt.
- Een substantieel aantal projectontwikkelaars overleeft de daling van de verkopen, de gestegen financieringskosten en de correcties van grondwaarde niet. De jaren 2023 en 2024 werden gekenmerkt door verschillende faillissementen die deels ook het nieuws haalden (onder andere Helma, Project Immobilen, Gerch en Paulus). In zijn laatste Developer Monitor vermeldt Bulwiengesa 23 faillissementen van relatief grote projectontwikkelaars met in totaal 170 woningbouwprojecten en 887.000 m² woonoppervlakte (= ca. 12.000 woningen). Deze trend zal zeer waarschijnlijk aanhouden waardoor kopers bang zullen zijn voor de risico's van faillissementen onder bouwers. Volgens de huidige verwachtingen zal er een sanering plaatsvinden in de sterk regionale markt van projectontwikkelaars, wat BPD de kans biedt om in de toekomst een groter marktaandeel te verwerven.
- Voor institutionele beleggers zijn er niet veel subsidie-mogelijkheden. Zowel energieprogramma's als sociale woningbouwsubsidies op deelstaatsniveau zijn onbetrouwbaar en zorgen er juist bij deze groep kopers maar zelden voor dat de beoogde rendementen worden behaald.

We zien dat gemeenten vaak rekenen op winst uit stijgende grondwaarden om kosten te dekken voor zaken als bouwrijp maken, sociale woningbouw en voorzieningen zoals basisscholen. Dit werkt echter niet wanneer de grond niet in waarde stijgt door nieuwe bouwrechten. Gemeenten gaan hier verschillend mee om, sommige passen zich sneller aan deze realiteit aan dan andere.

Tegen de achtergrond van deze verslechtering van de situatie op de woningmarkt, die nu al bijna drie jaar aanhoudt, zijn trends waar te nemen in de keuzes van woningzoekenden met het oog op de toekomst. Veel woningzoekenden zullen langere tijd blijven huren, maar er is nauwelijks aanbod in de steden. Daardoor is er meer vraag en ruimte voor huurstijgingen op uitwijklocaties die goed bereikbaar zijn, dit ook gezien de groeiende trend naar thuiswerken. De omliggende regio's dichtbij agglomeraties worden zodoende steeds meer een huurgebied – mede omdat de werkelijke en de gepercipieerde reguleringsdruk op de huurprijzen hier lager is.

Tegelijkertijd zijn dit ook de locaties waar het het snelst weer mogelijk zal worden om een woning te kopen. Want bij een gemiddeld prijsniveau speelt noch het probleem van de onbetaalbaarheid zoals in grote steden, noch dat van een te laag prijsniveau voor bestaande woningen dat op steeds meer locaties het rendabel kunnen bouwen van nieuwe woningen dwarsboomt. De producten veranderen echter ook: Er zijn krappe plattegronden en meer kleinere woningen (en kleine huizen) gepland. Vooral bij huurwoningen zijn compromissen mogelijk met betrekking tot de plattegrond, de parkeernorm en de bebouwingsdichtheid, zoals die de voorbije jaren niet door de markt zouden zijn geaccepteerd. De toenemende beprijzing van CO₂ zal de concurrentiepositie van nieuwbouw iets moeten verbeteren.

Door het voortijdige uiteenvallen van de Duitse regering ('stoplichtcoalitie' tussen de (rode) sociaaldemocraten, (gele) liberalen en groenen) en de verkiezingen op 23 februari 2025 zijn de markten in een afwachtende houding. Dat betekent dat er op korte termijn geen nieuwe subsidieprogramma's en geen verlenging van de zogenaamde 'Mietpreisbremse' te verwachten zijn. De sector moet dus op eigen kracht de weg omhoog vinden door de producten te optimaliseren en inspelen op meerdere factoren: de fluctuerende rentetarieven (waarbij het verlichten van de schuldenrem mogelijk tot rentestijgingen kan leiden), stijgende inkomens, stagnerende bouwkosten, een grote behoefte aan woningen en stijgende huren. Deze factoren samen zullen naar verwachting de vraag naar nieuwe woningen van eigenaars, bewoners en beleggers weer op gang brengen. ■



Interne ontwikkelingen

Interne Ontwikkelingen BPD Europe

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) is in 2024 op meerdere onderwerpen geraadpleegd vanuit de organisatie. Er is advies gegeven op de adviesaanvragen 'Aanpassingen inrichting BPD-organisatie', de 'Herinrichting Verkoop & Gebiedsmarketing' en bij de overname van BEMOG. Daarnaast heeft de OR samen de arbeidsvoorwaardencommissie in 2024 voor de derde keer een volledig proces doorlopen met de werkgever om te komen tot een nieuwe Arbeidsvoorwaardenregeling (AVR). Eind 2024 is overeenstemming bereikt over een tweejarige AVR (2025 - 2026) met ruime instemming van medewerkers.

Arbeidsvoorwaardenregeling

De AVR-onderhandelingen met de OR voor 2024 hebben geleid tot een loonindexatie van 5%. Ook zijn er een aantal tekstuele wijzigingen in de AVR aangebracht en overgenomen, en is er een werkgroep opgericht voor het aanpassen van de leaseregeling. De aanpassing van die regeling houdt in dat medewerkers die veel zakelijk reizen de keuze krijgen tussen lease of een persoonlijk mobiliteitsbudget en dat leasen vanaf 2025 alleen elektrisch kan.

In het najaar van 2024 zijn de onderhandelingen voor de AVR van 2025 begonnen. Tijdens deze onderhandelingen is een tweejarige AVR overeengekomen, voor 2025 en 2026. De onderhandelingen hebben geleid tot een loonindexatie van 4% per 1 januari 2025 en een loonindexatie van 4% per 1 januari 2026. Daarnaast krijgen medewerkers (met uitzondering van senior management) in Nederland per 1 januari 2025 een eenmalige uitkering van € 1.000 bruto (bij fulltime dienstverband). Vanaf beoordelingsjaar 2025 wordt de variabele beloning van medewerkers in Nederland gebaseerd op het Return On Equity van het Nederlandse bedrijf in plaats van de Return on Economic Capital van BPD Europe.

Organisatieontwikkelingen

In 2024 heeft de OR drie adviesaanvragen gekregen voor het aanpassen van de organisatie:

1 Aanpassingen inrichting BPD-organisatie

Met deze organisatiewijziging is de verdeling van verantwoordelijkheden tussen BPD Europe en BPD Ontwikkeling duidelijker geworden. De Nederlandse directie heeft een duidelijk mandaat gekregen door middel van een directiereglement en een fiatteringskader. Een aantal afdelingen valt nu onder BPD Ontwikkeling in plaats van onder BPD Europe of andersom. Doel is een meer logische plek in de organisatie te bewerkstelligen, die past bij de taken en verantwoordelijkheden van de betreffende afdeling. Daarnaast is er een nieuwe functie binnen de directie van BPD Ontwikkeling, namelijk directeur Kennis & Innovatie.

2 Herinrichting Verkoop & Gebiedsmarketing

Binnen de afdeling Verkoop & Gebiedsmarketing sloten de rollen en verantwoordelijkheden niet meer aan bij de technologische ontwikkelingen en onze online ambities. De technologische ontwikkelingen binnen het online marketinggebied hebben ons afhankelijk gemaakt van externe specialistische kennis. Daarbij zijn de huidige functieprofielen op het gebied van marketing te generalistisch. Om deze uitdagingen aan te pakken, heeft in 2024 binnen de afdeling Verkoop & Gebiedsmarketing het project 'rolduidelijkheid' plaatsgevonden. Het doel van dit project was om sneller te kunnen anticiperen op technologische ontwikkelingen en daarnaast specialisatie in de rollen aan te brengen, de interne samenwerking te optimaliseren en meer uniform en efficiënt te werken.

3 Overname BEMOG

BPD heeft in 2024 BEMOG Projectontwikkeling overgenomen. BEMOG is een middelgrote projectontwikkelaar met een sterke marktpositie in het midden en noordoosten van Nederland. Met deze overname is het personeel van BEMOG overgegaan naar BPD, evenals de projectportefeuille van zo'n 70 projecten. Een integratiemanager begeleidt de stapsgewijze integratie van BEMOG in BPD. De overname past binnen de groei-strategie van BPD om meer betaalbare woningen in Nederland te realiseren. BEMOG heeft een sterke marktpositie in diverse regio's van Nederland. De overname is daarmee een waardevolle aanvulling voor BPD.

Diversiteit in de top

De wet 'Evenwichtiger verhouding tussen mannen en vrouwen in bestuur en raad van commissarissen' is per 1 januari 2022 in werking getreden. De wet is bedoeld om de verhouding tussen het aantal mannen en vrouwen in de (sub)top van grote bedrijven evenwichtiger te maken. BPD voldoet onder de genoemde criteria voor grote bedrijven en valt dus onder deze wet. De wet schrijft passende en ambitieuze doelen voor, in de vorm van een streefcijfer voor een evenwichtiger verhouding tussen het aantal mannen en vrouwen in het bestuur en de raad van commissarissen evenwichtiger te maken. Duitsland heeft (nog) geen wettelijke regeling die de verhouding tussen mannen en vrouwen in bestuur voorschrijft.

BPD streeft naar minimaal 33% vrouwen in de (sub)top. De situatie per eind 2024 is:

	Man	Vrouw	Percentage
Managing Board	1	2	66%
Directie Nederland	1	1	50%
RCF Fundmanagement	2	0	0%
Directie Duitsland	3	0	0%
Totaal	7	3	30%

In de Gedelegeerde AVA is door een wisseling van deelnemers vanuit de aandeelhouders het percentage vrouwen gedaald van resp. 33% naar 0%. In de Managing Board voldoet BPD ruim aan haar eigen streefcijfer van 33%. Desondanks blijft speciale aandacht voor vrouwen in de top noodzakelijk. Met name bij de werving van externen en benoemingen van interne kandidaten op leidinggevende functies zal de voorkeur uitgaan naar vrouwelijke kandidaten.

Integriteit

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

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

Het streven van BPD is om *compliant by desire* te zijn: de nadruk ligt op de intrinsieke motivatie voor het beheersen van integriteitsrisico's en een organisatie die aantoonbaar in control is. Onze afdeling Compliance zet zich voortdu-

Karaat, Groningen





De Bund, Rotterdam

rend in om onze organisatie en haar eigen beleidsregels in overeenstemming te houden met het beleid van onze aandeelhouder en de toenemende wet- en regelgeving.

In 2024 hebben we ons risicobewustzijn verder versterkt en is het eigenaarschap van integriteitsrisico's in de eerste lijn duidelijker belegd. In Duitsland en Nederland zijn nieuwe compliance officers benoemd. Daarnaast is een operational risk manager aangesteld op de compliance afdeling in Nederland. Daarmee ligt er een fundament voor de verdere versterking van compliance- en operational risk management. Dat betekent dat we het integriteitsklimaat en de operationele risico's binnen BPD beter kunnen beheersen.

Een nieuwe integriteitsmeting is door BPD zelf opgezet en bestaat uit drie dimensies: 'motivatie en welzijn', 'tools en structuur' en 'inspiratie en leiding'. Elke dimensie wordt vanaf eind 2024 ieder kwartaal gemeten onder collega's aan de hand van verschillende stellingen.

In 2024 hebben we via presentaties, blogs en communicatieberichten aandacht besteed aan diverse integriteitsrisico's, zoals cultuur en gedrag, belangenconflicten, mededinging en fraude. We hebben voortgebouwd op uitkomsten van eerdere integriteitsmetingen, monitoring en trends rond incidenten. Incidenten zijn afgehandeld

volgens bestaande procedures, waarbij onderzoeken met meer of minder diepgang hebben plaatsgevonden. De uitkomsten en maatregelen zijn gerapporteerd aan de Managing Board en de gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

We blijven werken aan een gezamenlijke taal en een gedeeld kader voor integer handelen, waar iedereen achter staat en zich aan houdt. Nieuwe medewerkers volgen onder andere een e-learning over compliance en privacy.

Om te voorkomen dat BPD zaken doet met business partners die onze reputatie kunnen schaden, hanteren we het Business Partner Due Diligence (BPDD)-beleid. De screening van zakelijke partners wordt uitgevoerd door een centraal, specialistisch team in de eerste lijn. Dat draagt bij aan een uniforme werkwijze en verbeterde kwaliteit van de BPDD-toetsen. Dit heeft in 2024 geleid tot een toename in zowel het aantal als de kwaliteit van de toetsen. Nieuwe medewerkers moeten bij indiensttreding een BPDD e-learning volgen en afronden.

BPD heeft een eigen privacybeleid, retentiebeleid en beleid rond datalekken, met diverse registers die voldoen aan de eisen van de Algemene Verordening Gegevens-

bescherming (AVG). Het bewustzijn rond privacygerelateerde onderwerpen is toegenomen. Aanvullende bewustzijnstrainingen hebben daaraan bijgedragen.

Ons Compliance Policy Framework is verder in lijn gebracht met wettelijke vereisten en het beleid van onze aandeelhouder. Het Compliance Risk Control Framework (Compliance RCF) helpt ons om na te gaan of BPD haar integriteitsrisico's effectief beheerst. De resultaten van de monitoring worden direct gedeeld met de eerste lijn voor leer- en verbetereffecten.

Kwartaalrapportages inzake Financial en Non-Financial Risk (Operational & Compliance) zijn opgesteld voor de Managing Board van BPD Europe en de gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De jaarlijkse Systematische Risico Analyse (SIRA) vormt de basis voor een beheerste en integere bedrijfsvoering.

Elk van de tien integriteitsrisico's wordt gemeten op basis van kans en impact en krijgt een van de volgende eind-classificaties: [1] laag, [2] middenlaag, [3] gemiddeld, [4] middelhoog of [5] hoog. Hoe hoger de classificatie, hoe groter het risico en daarmee de behoefte aan (aanvullende) maatregelen.

De Managing Board heeft in 2024 de risicoacceptatie, ook op basis van de uitgesproken ambitie, van alle integriteitsrisico's vastgesteld. Met het aangeven van een ambitieniveau voor de integriteitsrisico's wil de Managing Board stapsgewijs naar scherpere/hogere doelstellingen. Daarbij willen we het gesprek voeren over wat wij acceptabel vinden.

De SIRA-resultaten van 2024 laten zien dat het risicoprofiel licht is toegenomen, waarbij de risico's cultuur en gedrag, eerlijke klantbehandeling, mededinging, belangenverstrengeling en sancties gemiddeld het hoogste scoren. Op basis van de uitkomsten zijn aandachtspunten geformuleerd voor 2025, waaronder beleidsupdates en kennissessies.

Frauderisico

Uit de frauderisicoanalyse (en workshops) blijkt dat voor de geïdentificeerde interne frauderisico's aanvullende, betere maatregelen kunnen worden getroffen.

BPD heeft eind 2024 geen aanwijzingen voor een interne of externe fraude die kan leiden tot materiële afwijkingen in de financiële verantwoording. De interne controlemaatregelen op interne en externe fraude zijn onderdeel van

het Business Control Framework. De resultaten van de uitgevoerde testen van deze interne controlemaatregelen worden gerapporteerd aan het Risk Management Committee van BPD Europe.

Het totale residuele risico op interne fraude is en via de SIRA in 2024 als middenlaag beoordeeld. Die beoordeling ligt boven de risicobereidheid die BPD zelf ambieert, maar wel binnen de risicobereidheid die de aandeelhouder voorschrijft.

Het totale residuele risico op externe fraude is onder behoud van Frauderisicoanalyse licht toegenomen in vergelijking met 2023 en via de SIRA in 2024 als middenlaag beoordeeld. Dat valt binnen de risicobereidheid van BPD.

Cultuuragenda

Eind 2024 is BPD begonnen met een cultuuragenda om de organisatiecultuur verder te versterken. Dit cultuurprogramma richt zich op het bevorderen van een open en transparante werkomgeving, waarin medewerkers zich veilig voelen om hun zorgen te uiten en elkaar aan te spreken op gedrag. Ook het thema 'speak up' staat centraal. Daarbij moedigen we medewerkers actief aan misstanden, ongewenst gedrag of hun persoonlijke mening te melden zonder angst voor repercussies.

Daarnaast ligt de nadruk op het thema aanspreekbaarheid. Leidinggevend en medewerkers worden getraind om constructieve feedback te geven en te ontvangen. Dit draagt bij aan een cultuur van continue verbetering en samenwerking. Er komen diverse initiatieven, zoals workshops, trainingen en communicatiecampagnes, om deze thema's te ondersteunen en te integreren in de dagelijkse praktijk. Binnen dit programma zorgen we voor nadere formulering van de bedrijfswaarden van BPD, gedragen door onze medewerkers.

De Managing Board, samen met de landendirecties van Nederland, Duitsland en BPD RCF Fundmanagement (de beheerder van BPD Woningfonds), spelen een sleutelrol in dit cultuurprogramma. Hun betrokkenheid en steun zijn cruciaal om een cultuur van integriteit en openheid te bevorderen. Door deze inspanningen streeft BPD ernaar een werkomgeving te creëren waarin iedereen zich gehoord en gerespecteerd voelt, en waar integriteit, inclusie en diversiteit hoog in het vaandel staan.



Nieuw Duin Vallei, Monster

Interne ontwikkelingen in Nederland

Strategieprogramma Nederland: Ambitie26

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

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

Ambitie26 heeft drie speerpunten:

- **Speerpunt 1:** BPD wil wonen bereikbaar en betaalbaar houden. We willen een betaalbaar thuis voor iedereen realiseren, onder meer door in te zetten op schaalvergroting in nieuwe gebiedsontwikkelingen, intensieve samenwerking met woningcorporaties, meer acquisities voor ons eigen middenhuurfonds BPD Woningfonds, en door gebruik te maken van serie- en fabrieksmatig gebouwde woningen van onze bouwpartners.

- **Speerpunt 2:** BPD beschouwt iedere gebiedsontwikkeling als aanjager van landschappelijke kwaliteit en duurzame transitie. We zien dit als een kans om onze ambities op het gebied van natuur, landschap en klimaat waar te maken. Deze ambities zijn ook vastgelegd in onze duurzaamheidsstrategie Duurzaam Versnellen en uitgewerkt in onze ESG-strategie (zie verderop in dit jaarverslag).
- **Speerpunt 3:** BPD richt zich onverkort op permanent leren, samenwerken en verbeteren, als organisatie en als individu. BPD wil zichzelf voortdurend blijven ontwikkelen. Zo kunnen we in een snel veranderende wereld tot de beste prestaties komen en onze ambities waarmaken. Dit willen we onder meer bereiken door blijvend te investeren in de kennis en kunde van onze medewerkers.

In dit programma ondernemen we diverse initiatieven om onze strategische ambities concreet in te vullen.

In 2024 hebben we voortgang geboekt bij alle pijlers.

Qua betaalbaarheid hebben we onder meer ingezet op het conditioneren van grotere gebiedsontwikkelingen zoals De Gnephoeck (Alphen aan den Rijn), Reevedelta (Kampen), Haarlemmermeer-West (Haarlemmermeer) en

Rijnsburg (Utrecht). Bij de Gnephoek, Haarlemmermeer-West en Rijnsburg is woningbouw inmiddels in de toekomstplannen van diverse overheidslagen opgenomen. In Reeve zijn de eerste woningbouwfasen in verkoop en aanbouw gegaan.

Op het gebied van natuur, landschap en klimaat hebben we voortgang geboekt bij onze duurzaamheidsdoelstellingen (zie hiervoor het hoofdstuk 'Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG'). We hebben interne kennisontwikkeling gestimuleerd door expertsessies te organiseren en door grote gebiedsontwikkelingen te analyseren op dezelfde onderwerpen (zie hiervoor het hoofdstuk Kennis en kunde).

In het kader van speerpunt 3 hebben we in oktober 2024 met de gehele Nederlandse organisatie gewerkt aan onze samenwerkingscompetenties. Dat gebeurde tijdens Inspiratiedagen met als thema 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder'. Tijdens deze twee dagen stond samenwerken centraal en spraken we over vragen als: wat betekent samenwerken, welke bedrijfscultuur en welk gedrag horen hierbij, wat kunnen we met en van elkaar leren? De deelnemers waardeerden deze dagen met een 8,6.

Personeelsbezetting

In Nederland is BPD dit jaar gegroeid met 16 interne medewerkers: van 403 (378 fte) naar 419 (390 fte) medewerkers. Dat is een stijging van 4%. Deze groei komt geheel door de overname van BEMOG (16 medewerkers). Het personeelsverloop in Nederland bedroeg 8% (33 medewerkers). Per saldo zijn er 49 nieuwe medewerkers aangenomen of overgenomen.

Medewerker Tevredenheid Onderzoek (MTO)

In het najaar van 2024 heeft het tweejaarlijks Medewerker Tevredenheid Onderzoek (MTO) plaatsgevonden. BPD scoort in Nederland op de belangrijkste thema's boven de landelijke benchmark. De scores in Nederland waren zo goed dat BPD in 2025 het predicaat World-class Workplace 2024-2025 kreeg. Onderzoeksbureau Effectory kent dit predicaat toe omdat maar liefst 78,8% van onze collega's het eens of zeer eens is met de stelling dat BPD werk maakt van goed werkgeverschap. Organisaties die dit doen, bieden medewerkers een werkomgeving waarin zij zich thuis en geaccepteerd voelen. Zo'n werkomgeving leidt ertoe dat collega's zich meer onderling en met de organisatie verbonden voelen. De benchmark in Nederland is 71,5%. Daar zitten we als BPD dus ruimschoots boven. Ook het ambassadeurschap, uitgedrukt in een eNPS-score telt mee voor de toekenning. BPD heeft

in Nederland een eNPS-score van 33. Dat is aanzienlijk hoger dan de benchmark van 17. Dit betekent dat veel medewerkers BPD zouden aanbevelen als werkgever, een uitkomst waar wij zeer trots op zijn.

We zijn én blijven dus een aantrekkelijke werkgever. De belangrijkste pijlers daarvoor zijn een aantrekkelijke en concurrerende arbeidsvoorwaardenregeling, onze visie op en strategie voor de woningmarkt, verantwoordelijkheden die laag in de organisatie liggen en een hoge mate van zelfstandigheid voor medewerkers in hun werk.

Kennis en kunde

In het strategieprogramma Ambitie26 is leren en kennisdelen een belangrijk speerpunt. Om in een snel veranderende wereld tot de beste en meest concurrerende oplossingen te komen, is het belangrijk dat we ons als organisatie voortdurend blijven ontwikkelen en dat medewerkers continu kennis delen. Daarom organiseert BPD – zowel thematisch als functiegericht – diverse kennismanagementactiviteiten. Deze visie is afgelopen jaar onder meer uitgewerkt in de volgende kennisprogramma's.

Rode draad in het kennisprogramma: samenwerken

Leren, ontwikkelen en kennisdelen sluiten bij BPD altijd aan op de actuele strategie. Niet alleen vakinhoudelijke kennisontwikkeling staat daarbij centraal, maar ook het ontwikkelen en aanscherpen van competenties en vaardigheden. Als rode draad door het gehele 'kennisjaar' 2024 liep het thema samenwerken.

De reeks 'Specials' voor ontwikkelaars en 'Boosters' voor gebiedsontwikkelaars, begon in 2023 en kreeg in 2024 een vervolg. Maatwerk en verdieping staan centraal tijdens de Specials in kleine groepen. De thema's waren kostenbewust ontwikkelen en omgaan met de onderstroom. Tijdens een landelijke kennisdag met alle ontwikkelaars, hebben we volgens de design thinking-methode gewerkt aan drie uitdagingen: vergrijzing, duurzaamheid en digitalisering. De Boosters voor gebiedsontwikkelaars hadden als onderwerpen publiek-private samenwerking en interne samenwerking. Beide groepen gingen aan de slag met 'leren confronteren'. Enkele van deze leertrajecten zijn op verzoek vervolgens ook toegankelijk gemaakt voor andere medewerkers binnen BPD.

Daarnaast zijn functiegerichte bijeenkomsten voor andere groepen georganiseerd. Zo vervolgden de stadsontwikkelaars hun werksessies over het complexe krachtenveld van ontwikkeling in stedelijk gebied. De ontwikkelingsmana-

gers bogen zich over zowel de interne samenwerking als de samenwerking met externe partijen. Aandacht was er ook voor de verkoopmanagers en marketeers, die werkten aan uniform en datagedreven samenwerken. Voor de gebiedseconomen werd een kennisseminar georganiseerd over meervoudige waardecreatie.

Naast de verschillende vakgroepen konden ook alle leidinggevendenden deelnemen aan bijeenkomsten over samenwerken. Deze bijeenkomsten waren specifiek gericht op hun rol in het versterken van samenwerking, zowel binnen de eigen teams als tussen de verschillende afdelingen en regio's.

Dit jaar gebruikten we een nieuw format om met kleine groepen op specifieke thema's de diepte in te gaan; de zogenaamde rondetafelgesprekken. Het eerste thema van deze gesprekken was 'Samenwerken bij complexe opgaven', in lijn met de rode draad van het kennisjaar. Ervaren BPD'ers droegen hun kennis en de kneepjes van het vak over op nieuwere collega's.

BPD College Tour

In de BPD College Tour kwamen in 2024 actuele onderwerpen aan bod aan de hand van online interviews. Steeds staat de 'hoe dan?'-vraag centraal. Grote onderwerpen, die soms nog abstract zijn, worden zo concreet. Medewerkers krijgen handvatten om met die thema's aan de slag te gaan, terwijl BPD-experts de kans krijgen hun kennis in de organisatie te verspreiden.

In 2024 zijn er twee College Tours gemaakt: over betaalbare huurwoningen en over het eerste jaar van onze ESG-strategie. Net als alle uitzendingen zijn ook deze achteraf terug te kijken. Relevante rapporten, modellen en documenten worden aan de dossiers toegevoegd.

BPD Basiscurriculum en incompanytrainingen

Om het kennisniveau in de organisatie voortdurend te verhogen, is het BPD Basiscurriculum ontwikkeld. Deze trainingen – in samenwerking met onze eigen experts – zijn zowel op de theorie als op de toepassing in de dagelijkse BPD-praktijk gericht. Veel collega's volgden in 2024 de training Fiscale Zaken, de training Juridische Aspecten in Gebiedsontwikkeling en de training Vastgoedrekenen. Alle drie zijn onderdeel van het nieuwe Basiscurriculum. Onze interne docenten frissen de basics op en delen meteen ook nieuwe, actuele kennis. In 2024 zijn ook de voorbereidingen gestart voor de training over Gebiedseconomie die vanaf 2025 een plek zal krijgen in het Basiscurriculum.

De training Appartementsrecht is nog geen onderdeel van het Basiscurriculum, maar is al wel door veel collega's gevolgd.

Omgevingswet

Met ingang van 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, een ambitieuze hervorming van het omgevingsrecht in Nederland. Doel is vereenvoudiging en verbetering van de regelgeving voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet heeft een meer integrale benadering dan eerdere regelgeving. Met de Omgevingswet worden meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden naar gemeenten gedelegeerd. Zij spelen daardoor een sleutelrol bij de uitvoering van het omgevingsbeleid. De invoering ging gepaard met een nieuw digitaal stelsel voor raadpleging van omgevingsplannen en het aanvragen van vergunningen.

BPD heeft zich voorbereid op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, met name via in-house seminars. Jaarlijks worden follow-up sessies georganiseerd. Interne en externe deskundigen hebben onze medewerkers daarin bijgepraat over de gevolgen van de invoering van de Omgevingswet voor BPD.

In 2024 vonden in alle regio's zogeheten Helpdesksessies plaats over de Omgevingswet. Die sessies gingen onder meer in op praktijkproblemen waar collega's tegen aanlopen. We verwachtten voorafgaand aan de invoering van de wet de nodige onzekerheid: pas in de praktijk zal immers blijken of gemeenten, marktpartijen en adviseurs daadwerkelijk uit de voeten kunnen met het nieuwe instrumentarium. Deze Helpdesksessies hebben geholpen om intern vinger aan de pols te houden.

Digitalisering

Om de groeistrategie van BPD met digitale toepassingen te ondersteunen, ligt de focus op de volgende speerpunten:

1 Digitale ketensamenwerking

BPD wil haar verantwoordelijkheid als opdrachtgever in de keten op digitaal vlak verder vormgeven door actief in te zetten op het werken vanuit het Building Information Model (BIM).

2 Digitalisering van interne en externe processen

Binnen BPD Navigator worden alle bedrijfsprocessen van BPD gedetailleerd beschreven. Op basis van deze beschrijvingen digitaliseren we de processen verregaand. Dit gaat hand-in-hand met een geïntegreerd



Havenkade, Nijmegen

applicatielandschap. In 2024 hebben we met de uitrol van PROMIS een groot gedeelte van het interne besluitvormingsproces rondom investeringsvoorstellen gedigitaliseerd.

3 Business Intelligence

Business Intelligence wordt ingezet voor data-gedreven besluitvorming. Hiervoor worden geavanceerde analyses en dashboards ontwikkeld vanuit een Common Data Platform (CDP). Op deze manier is steeds meer informatie direct beschikbaar en inzichtelijk voor medewerkers en management. Periodieke rapportages worden steeds vaker gegenereerd vanuit beschikbare data van verschillende afdelingen.

4 Innovatie

We introduceren nieuwe technologieën zoals kunstmatige intelligentie (AI) gecontroleerd in de organisatie. Op de afdeling Verkoop & Gebiedsmarketing zijn succesvolle proeven gedaan voor de toepassing van AI. Deze afdeling werkt inmiddels met AI-ondersteuning, bijvoorbeeld bij het opstellen van

verkoopteksten. Daarnaast werkt de Conceptstudio al enkele jaren met tools voor het parametrisch ontwerpen van gebiedsontwikkeling. Vanuit iedere regio zijn medewerkers getraind om te werken met de software en collega's te ondersteunen in het gebruik hiervan. BPD draagt bij aan het initiatief BIM Legal. Via dit initiatief werken we samen met andere marktpartijen, notarissen en het Kadaster aan een methode om juridische informatie op te slaan in digitale 3D BIM-modellen. Doel is om op een efficiëntere wijze juridische informatie rondom woningen vast te leggen. Dit draagt bij aan rechtszekerheid, het verder brengen van digitale samenwerking in de bouwketen en daarmee aan een snellere uitbreiding van de woningvoorraad.

IT Security & Risk

De cyberdreiging neemt toe, terwijl er steeds meer interactie via het internet plaatsvindt. BPD scherpt continu de veiligheidsmaatregelen aan op basis van het actuele dreigingsbeeld. Daarnaast hebben we het veiligheidsbeleid aangepast naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving (NIS-2, DORA, AI ACT). Regelmatig worden de medewerkers van BPD getest op hun alertheid om *phishing mails* te herkennen en te onderscheppen.

BPD Cultuurfonds

BPD Cultuurfonds is in 1988 opgericht op initiatief van Bouwfonds en haar toenmalige aandeelhouders, de Nederlandse gemeenten. Tegenwoordig wordt het BPD Cultuurfonds mogelijk gemaakt door BPD Europe. Het fonds beoordeelt aanvragen voor financiële ondersteuning en kent deze steun toe. Onafhankelijke deskundigen besturen het fonds. Het bestuur wordt gevormd door burgemeester Jan Nieuwenburg (voorzitter; Hoorn), burgemeester Sander de Rouwe (Kampen), burgemeester Mieke Baltus (Lelystad), Dianne Maas (architect en bouwmeester versterking gemeente Groningen) en Sharon Oldenkotte-Vrolijk (secretaris, directeur Kunst & Cultuur BPD Europe).

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

In 2024 kwamen er 166 aanvragen binnen bij BPD Cultuurfonds. Daarvan voldeden er 108 aan de criteria van het fonds. Deze aanvragen zijn in behandeling genomen; in totaal kregen 41 projecten steun.

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

Meerjarig programma

Sinds 2021 werkt BPD Cultuurfonds samen met Noorderlicht (platform voor hedendaagse waarneming en podium voor kunstenaars) aan het meerjarenprogramma Hernieuwde Energie. Dit programma besteedt aandacht aan de problematiek rond de aardgaswinning in Groningen en de gevolgen daarvan voor mensen, landschap en gebiedsontwikkeling. Gezamenlijk is een programma opgezet met tentoonstellingen, publicaties en publieksactiviteiten. Met deze samenwerking willen we niet alleen de problemen, maar ook de kracht en kwaliteit van het gebied laten zien. Kunst en cultuur kunnen daarin een verbindende rol spelen. De kracht van verbeelding brengt mensen in beweging en biedt nieuw perspectief. 2024 was formeel het laatste jaar van deze samenwerking.

In 2025 begint een nieuwe meerjarige samenwerking rond het thema Water & Bodem in het gebied Noord-Holland-Noord. Voor dit meerjarige culturele programma werkt BPD Cultuurfonds samen met het Stedelijk Museum Alkmaar en de Karavaan. De samenwerking is gericht op het verkennen en onder de aandacht brengen van urgente maatschappelijke opgaven omtrent Water & Bodem in Noord-Holland-Noord. Ook is er aandacht voor de impact van deze opgaven voor mens, landschap en de landschaps- en gebiedsontwikkeling. Veranderingen in het landschap zijn van alle tijden en hebben een grote invloed op onze leefomgeving. Perspectieven uit heden, verleden en toekomst spelen hierbij een belangrijke rol.

Een onderliggende doelstelling is het enthousiasmeren van een bestaand en nieuw publiek voor de relatie tussen kunst, landschap en de eigen leefomgeving. Activiteiten dragen bij aan bewustwording en geven hoop en handelingsperspectief. Door middel van co-creatie en samenwerking met diverse organisaties levert BPD hieraan een bijdrage.

BPD Woningfonds

In 2024 was er een sterk herstel van de woningbeleggersmarkt. Na een waardedaling in 2023 hebben de *standing investments* (woningen in exploitatie) in 2024 een waarde-

stijging van 8,72% laten zien. De leegwaarderatio (de waarde van een verhuurde woning in vergelijking met de vrije verkoopwaarde) is in 2024 op een vergelijkbaar laag niveau (75,6%) gebleven.

De forse waardestijging is waarschijnlijk het gevolg van een combinatie van factoren. Rentedaling, duidelijkheid over huurprijsregulering (Wet Betaalbare Huur per 1 juli 2023) en het woonbeleid van de overheid spelen een belangrijke rol in het stimuleren van investeringen in huurwoningen. De onderliggende vraag naar betaalbare woningen blijft zeer hoog. Het grote tekort aan betaalbare woningen zal niet op de korte of middellange termijn worden opgelost.

In 2024 zijn ruim 834 woningen in aanbouw genomen. Het gaat om projecten die in voorgaande jaren groen licht hadden gekregen.

Eind 2024 bestaat de woningportefeuille van BPD Woningfonds uit 1.970 woningen in exploitatie, 1.562 woningen in aanbouw en nog eens 1.915 in de gecommitteerde pijplijn. De managementorganisatie is met 3 fte gegroeid naar 13,5 fte. De komende jaren zal deze meegroeien met de woningportefeuille. Uitgangspunt is dat de organisatie lean and mean blijft. De ambitie is om in 2032 een portefeuilleomvang te hebben bereikt van 15.000 woningen.

In april 2024 heeft fondsmanager BPD RCF Fundmanagement BV een AIFMD-vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Daarmee is deze organisatie onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de AFM komen te staan. CSC Depositary BV is door de fondsmanager aangetrokken als onafhankelijk AIFMD-bewaarder.

Rabobank heeft in 2024 – het eerste lustrumjaar van BPD Woningfonds – zijn commitment in BPD Woningfonds vergroot door € 1 miljard extra beschikbaar te stellen voor de verdere groei van het fonds.

Jong BPD

In 2023 werd Jong BPD in het leven geroepen, een netwerk voor BPD-medewerkers tot en met 35 jaar. Het afgelopen jaar voor Jong BPD stond in het teken van verbreding en persoonlijke ontwikkeling. Met een aantal aansprekende en verbindende activiteiten op externe locaties hebben we opnieuw een groot bereik gehad. We zien een groeiende betrokkenheid van jonge collega's.

Het animo voor de activiteiten het afgelopen jaar was goed. Door activiteiten op externe locaties te organiseren, ontstaat er meer ruimte voor open gesprekken en creativiteit. De opkomst bij de activiteiten is stabiel, ondanks meer reistijd naar de externe locaties en de afname van het aantal collega's tot en met 35 jaar.

BPD als organisatie heeft Jong BPD verder omarmd. De meeste collega's zijn inmiddels bekend met wat Jong BPD is en doet. De afdeling HR houdt ons op de hoogte van de komst van nieuwe collega's in de doelgroep, zodat we hen actief kunnen benaderen. Ook worden we geregeld gevraagd om een bijdrage te leveren aan initiatieven of werkgroepen. Voorbeelden hiervan zijn onze aanwezigheid op PROVADA, het interview in het *Ambitie26 Magazine* en de workshop die we hebben gegeven tijdens de inspiratiedagen.

Karaat, Groningen



We organiseerden vijf activiteiten in het afgelopen jaar:

Hier behandelen we thema's variërend van generatieleer en persoonlijke ontwikkeling tot creatieve gebiedsontwikkeling, en van sportieve teambuilding tot praktijkgerichte projectbezoeken en strategische toekomstbesprekingen.

We hebben dit jaar afscheid genomen van twee van onze initiatiefnemers en bestuursleden. Alex Janssen en Joost Katoen hebben na ruim twee jaar het stokje overgedragen aan Robin van der Kooij en Manon van Rossum. Dit levert frisse inzichten op en geeft andere collega's de kans om een bijdrage te leveren aan Jong BPD en de organisatie op een andere manier te leren kennen. Ook ontstaat er op deze manier een betere mix van collega's uit verschillende afdelingen die een bijdrage leveren. Jong BPD kijkt met trots terug op een geslaagd 2024.

Invloed van marktontwikkelingen op de organisatie in 2024

Ook in 2024 was er in de hele Duitse woningmarkt sprake van crisis. Door de aanhoudend hoge rente, inflatie en geopolitieke onzekerheid bleef het consumentenvertrouwen laag. Tegelijkertijd waren de bouwkosten en grondprijzen nog steeds hoog, waardoor het moeilijk bleef om de productiekosten voor woningen enerzijds en de huidige verkoopprijzen voor nieuwe woningen anderzijds bij elkaar te brengen. Met het oog op betaalbaarheid werden ook in 2024 projecten nieuw ontwikkeld en geoptimaliseerd en werden zo klein mogelijke bouwfasen gevormd. Intern werden nog steeds veranderingen doorgevoerd als aanpassing op de uitdagingen op de woningmarkt. Dit betreft het aanpassen van ontwikkellocaties en bouwprojecten en het implementeren van innovatieve oplossingen voor meer efficiëntie en lagere kosten. Op deze wijze moet BPD Immobilienentwicklung GmbH sterker uit de crisis komen en optimaal op toekomstige groei voorbereid zijn.

De reorganisatie die in het boekjaar 2023 werd gestart, werd in 2024 en 2025 voortgezet. De focus ligt op de centralisatie en gedeeltelijke heroriëntatie van overkoepelende afdelingen om de capaciteiten en expertise van medewerkers op een elkaar versterkende, efficiëntere wijze in te zetten en flexibel te kunnen reageren op veranderingen in de markt. Hierdoor is het personeelsbestand in 2024 verder teruggebracht; door natuurlijk verloop kwamen 25 arbeidsplaatsen te vervallen (van 286 naar 261 medewerkers).

In de loop van het jaar werd in de regio's een tweede managementniveau geïntroduceerd. Ter ondersteuning van de regiodirecteuren bestaat het nieuwe managementteam per regio nu tevens uit Hoofd Projectontwikkeling, Hoofd Verkoop en Hoofd Realisatie. Daarnaast nemen de managers deel aan een leiderschapsprogramma met als doel hun vaardigheden in tijden van crisis te verbeteren, samen te groeien tot een managementteam voor heel Duitsland en best practices uit te wisselen.

Aanvullend is er per team een Business Controller. In het kader van de centralisatie zijn deze business controllers sinds mei verbonden aan het hoofdkantoor in Frankfurt. Door deze wijziging is het percentage vrouwen in managementfuncties gestegen tot boven 20%. Het is de bedoeling om dit percentage op korte tot middellange

termijn te laten stijgen tot ten minste 33%, in lijn met de doelstellingen van de groep.

Strategieprogramma: Vorsprung26

In Vorsprung26 (Voorsprong26) is het beleidskader van BPD Immobilienentwicklung GmbH tot 2026 vastgelegd. In Duitsland is het programma gericht op het optimaliseren van bedrijfsprocessen en organisatiestructuren met betrekking tot digitalisering en standaardisering van werkwijzen en op maatschappelijke en duurzame waardecreatie (betaalbaar, duurzaam wonen). Dit onder het motto: 'De beste leefomgevingen ontwikkelen met het beste team'. Om dit programma te implementeren werken verschillende breed samengestelde teams voor en met elkaar.

Vorsprung26 kent vijf speerpunten:

- maatschappelijke en duurzame waardecreatie
- het voortouw nemen in gebieds- en projectontwikkelingen
- grotere klantgerichtheid
- technologische vooruitgang en digitalisering
- organisatie- en kennisontwikkeling

Het voortouw nemen in gebieds- en projectontwikkelingen

Een voorbeeld hiervoor is het plan om de gebiedsontwikkeling in drie stappen te centraliseren. Met de uitvoering van dit plan is al begonnen. Een gecentraliseerde Afdeling Gebiedsontwikkeling met specialisten die zich samen met lokale gebiedsontwikkelaars gaan bezighouden met de grondverwerving, bouwgrondontwikkeling en het bouwrijp maken van locaties in Duitsland. Door de aanpak over regiogrenzen heen is een efficiënte inzet van specialisten in meerdere projecten mogelijk. Tegelijkertijd wordt zo kennis gebundeld, de kwaliteit en ons woningbouwprogramma 'betaalbare, duurzame woonruimte' worden gewaarborgd en de regio's worden ontlast.

Klantgerichtheid

De digitalisering en standaardisering van werkwijzen werd verder doorgevoerd om processen te optimaliseren en de klanttevredenheid te verhogen. Ook werd besloten tot een gecentraliseerd verkoopbeheer met vastgelegde standaarden, om de productiviteit van de verkoop te verhogen en een consistente klantbenadering te garanderen. Na een succesvolle pilot wordt dit plan nu geïmplementeerd.



CityCubes, Ulm

In het verlengde hiervan wordt de aftersales-capaciteit versterkt om te garanderen dat klanten ook na de aankoop uitgebreide digitale ondersteuning krijgen. Het BPD-klantportaal, dat intern voortdurend is uitgebreid, speelt hierbij een centrale rol. Klanten kunnen op elk gewenst moment belangrijke informatie over hun vastgoed inzien en 24/7 contact opnemen met BPD, van de overdracht tot het verhelpen van mankementen. Expertisegebieden zoals verkoop en klantcontact worden verder versterkt om een naadloze klantenreis en een efficiënte klantenservice te kunnen bieden. Daarnaast is er een interdisciplinair, landelijk team gevormd voor de ontwikkeling en implementatie van nieuwe verkoop- en marketingconcepten en activiteiten, om nieuwe doelgroepen en verkoopkanalen aan te boren.

Technologische vooruitgang en digitalisering

Er werd een nieuw ERP-systeem geïmplementeerd om de bedrijfsprocessen verder te optimaliseren en te automatiseren, bijvoorbeeld door de automatische registratie van facturen. Het nieuwe ERP-systeem vormt de basis voor de digitalisering, standaardisering en automatisering van alle bedrijfsprocessen en de koppeling met andere softwaresystemen.

Een andere mijlpaal is de introductie van Building Information Modelling (BIM), waarmee de planning,

uitvoering en nazorg van woningbouwprojecten worden verbeterd door integratie en transparantie van data. Ook wordt de noodzakelijke optimalisatie van woningbouwprojecten versneld. Er werd een AI-ondersteunde chatbot geïntroduceerd die als intern aanspreekpunt voor IT-vragen dient, waardoor de efficiëntie van IT-ondersteuningsprocessen wordt verhoogd en IT-vragen van medewerkers in realtime worden beantwoord. Er is een uitbreiding van de interne AI-chatbot gepland.

Maatschappelijke en duurzame waardecreatie

Op het gebied van maatschappelijke en duurzame waardecreatie voor het leveren van duurzame en betaalbare huisvesting voor brede lagen van de bevolking hebben we vooruitgang geboekt. Naast de implementatie van de organisatie brede ESG-strategie (zie Impact Report) werd voor een gebiedsontwikkeling in Kiel een gouden precertificaat van DGNB (Duitse certificering voor duurzaam bouwen) behaald. Dit onderstreept onze inspanningen om bij onze gebiedsontwikkelingen met de ESG-standaarden uit ons framework te werken.

De afdeling Baukompetenzcenter (kenniscentrum bouw) introduceerde een witboek voor ontwerpers. Hierin worden ideeën en normen voor de ontwikkeling van betaalbare woningen samengevat. De afdeling Research voerde uitgebreide studies door om de wensen van

klanten te onderzoeken, waaronder hun koopbereidheid, woningeisen onder kandidaat-kopers tijdens de crisis en de behoefte aan eengezinswoningen met 100 m² woonoppervlak. De bevindingen worden gebruikt in woningbouwprojecten met als doel om woonruimte betaalbaar te maken en marktconform te ontwikkelen.

Ontwikkeling van organisatie en kennis

Parallel aan en in afstemming met het Nederlandse kennismanagementprogramma organiseert BPD Immobilienentwicklung GmbH diverse thematische en functionele kennisprogramma's.

In 2024 lag de focus op:

- de nieuwe serie 'Kennis met pit': kennisoverdracht en -uitwisseling (online) voor de projectontwikkelaars met een van de directeurs om de eigen ervaringen te delen;
- de nieuwe serie 'BPD Specials': netwerken en kennisuitwisseling voor de projectmanagers over actuele uitdagingen zoals betaalbaar bouwen (fysiek);
- voortzetting van de serie 'Expert-dialogen': presentatie van interne expertkennis over bijzonder relevante onderwerpen voor alle BPD-medewerkers (online). De onderwerpen varieerden van onderhandelen in tijden van crisis en digitalisering tot verkoop en klantgerichtheid.
- Er werd het managementprogramma 2024-2026 voor het versterken van leiderschapsvaardigheden gelanceerd. Alle managers ondergingen zelfreflectie en een initiële training over leiderschapsthema's.
- Er werden verschillende beroepsgroep- en netwerkbijeenkomsten geïnitieerd om onderwerpen en oplossingen te bespreken (met name voor de project-

ontwikkelingsmanagers, de verkoopmanagers en de garantiemedewerkers in de regio's) om de samenwerking tussen de hoofdkantoorafdelingen en de regio's te optimaliseren.

- Er werden online-presentaties gehouden over ESG, met name over biodiversiteit en circulariteit, en er werd een enquête gehouden om de behoefte aan informatie over dit onderwerp te peilen.
- Delen van het onboarding-evenement werden online gedigitaliseerd (e-learnings) om nieuwe medewerkers eerder van belangrijke informatie te voorzien en het format schaalbaar te maken.

Awards en prijzen

In 2024 won BPD Immobilienentwicklung GmbH drie prijzen. Ze zijn een erkenning voor de inzet en prestaties op het gebied van huisvesting, innovatie en betrouwbaarheid. Het reeds afgeronde project met appartementen voor studenten van United Homes in München Giesing ontving de prijs Woongebouwen 2024 voor de innovatieve frontgevel en het ontwerp van het gebouw. Deze prijs is een erkenning voor het vermogen om esthetisch aantrekkelijke en functionele woonoplossingen te realiseren. Daarnaast ontving BPD twee onderscheidingen van het consumententijdschrift Focus Money, dat samen met Deutschlandtest – op basis van onderzoek – de ondernemingen met de beste prestaties in het zonnetje zet. BPD werd als een van de meest innovatieve bedrijven in Duitsland in de categorie vastgoed onderscheiden. De tweede onderscheiding van Focus Money en Deutschlandtest ontving BPD voor het 'hoogste klantenvertrouwen' in de categorie vastgoedondernemingen. ■

Oolderveste, Roermond





Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en ESG

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

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

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

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

Achtergrond

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

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

Begin 2024 is de implementatie van de ESG-strategie belegd bij de ESG-implementatieteams in Nederland en Duitsland en is de Manager ESG gestart. De ESG-strategie is in het boekjaar in- en extern gecommuniceerd. Er is gewerkt aan een harmonisatie van beleid in beide landen op de verschillende impactgebieden zodat er een geconsolideerde rapportage gemaakt kan worden van de ESG-resultaten.

Gegeven de recent voorgestelde wijzigingen met betrekking tot de CSRD-regelgeving, zoals opgenomen in de EU Omnibus, blijven onze ambities op ESG ongewijzigd. In 2025 zullen wij, na definitieve uitspraak van het Europees parlement, heroverwegen op welke wijze BPD zal gaan rapporteren.

De ESG-strategie: Let's make impact

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

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

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

Het *impact framework* is ingericht op drie niveaus:

1. Gebied, 2. Gebouw en 3. Organisatie. Per niveau zijn een overkoepelende ambitie en meerdere impactgebieden bepaald.

Het framework ziet er als volgt uit:

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

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

De SDG's (Sustainable Development Goals) zijn zeventien doelen die moeten worden bereikt om van de wereld in 2030 een betere plek te maken. Ze zijn gestart in 2015 en lopen tot en met 2030. De SDG's zijn overeengekomen door de landen die lid zijn van de Verenigde Naties (VN), waaronder Nederland en Duitsland. Ze vormen een mondiaal kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. Achter de zeventien doelen gaan 169 doelstellingen schuil. Deze maken de doelen nog specifieker.

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

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

Proeftuin Erasmusveld, Den Haag



GEBIED

1 We creëren duurzame en aantrekkelijke leefomgevingen

AMBITIE

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

We ontwikkelen groene, duurzame gebieden met extra aandacht voor biodiversiteit

We stimuleren duurzame mobiliteit in de gebiedsontwikkelingen die we realiseren

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

GEBOUW

2 We bouwen duurzame en betaalbare woningen

AMBITIE

We realiseren meer betaalbare woningen in Nederland en Duitsland

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

We ontwikkelen al onze residentiële gebouwen in 2050 circulair

We geven klanttevredenheid meer prioriteit en verbeteren deze

ORGANISATIE

3 We zijn de kennisgedreven ontwikkelaar van Nederland en Duitsland

AMBITIE

We leren, verbeteren en samenwerken continu

We blijven een aantrekkelijke werkgever voor onze medewerkers

We doen het juiste, iedere dag

Voor de volledige BPD ESG-strategie verwijzen we naar bpd.nl/esg-strategie en het Impact Report 2024 (bpd.nl/esg-impact2024).

BPD is al jarenlang specifiek gefocust op duurzaamheid middels een aparte duurzaamheidsafdeling met daarbij behorende strategie. Pijler "E" van Environment uit ESG wordt daarmee al jarenlang gemonitord bij BPD. Voor de "S" van Social, zet BPD zich in via betaalbaarheid en het realiseren van ontmoetingen in de gebieden. Iets wat BPD ook al jarenlang doet, maar niet rapporteerde. Vanaf 2024 wordt dit met de ESG-strategie meetbaar en is dit geborgd in besluitvormingsdocumenten van onze ontwikkelingen en de *business balance scorecard*. Vanaf 2025 is de duurzaamheidsstrategie volledig geïntegreerd met de ESG-strategie met identieke KPI's.

Toekomst

In het jaar 2025 zal BPD in beide landen nog meer gaan sturen op de ESG-KPI's. Tegelijkertijd leven we in een wereld die continue verandert. De daadwerkelijke impact kan hierdoor wijzigen. In 2025 zal er een nieuwe materialiteitsanalyse plaatsvinden om samen met de verschillende belanghebbende zeker te stellen dat we op de juiste KPI's rapporteren. Dit kan er eveneens toe leiden dat er een herijking van de ESG-strategie zal plaatsvinden. ■

Dit hoofdstuk geeft enerzijds inzicht in het geformuleerde risicoprofiel van BPD en de aanwezige interne beheersingsmaatregelen om de risico's te mitigeren en anderzijds inzicht in de wijze waarop het risk management proces binnen BPD is ingericht en wordt uitgevoerd inclusief de resultaten van de gedurende 2024 uitgevoerde testwerkzaamheden o.b.v. het aanwezige Internal Control Framework.

Risk management Framework

Ondernemen is en blijft risico nemen, iedere dag weer. De risicostrategie maakt een integraal onderdeel uit van de overall BPD strategie

De missie van de risicomanagementfunctie bij BPD is het aanbieden van een risk management framework, waardoor BPD zich bewust is van de aanwezige risico's en in staat stelt haar bereidheid voor het nemen van risico's (de 'risk appetite') te formuleren waarbinnen de strategische doelen van BPD gerealiseerd zouden moeten worden.

Het Risk Management Framework bestaat uit 3 elementen:

- 1 Risicostrategie
- 2 Risk Appetite
- 3 Risicocultuur

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

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

Risicostrategie

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

Gebiedsontwikkeling (incl. vastgoed)

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

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

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

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

Een verslechtering van de marktomstandigheden, door bijvoorbeeld een daling van het consumentenvertrouwen, nieuwe en/of gewijzigde overheidsmaatregelen, een stijging van de rente en hogere bouwkosten zijn andere factoren welke resulteren in een hoger risico voor de in bezit zijnde grondposities.

Fundmanagement

Sinds 2019 doet BPD RCF Fundmanagement B.V. het fundmanagement voor BPD Woningfonds. De enige investeerder in BPD Woningfonds is momenteel Rabobank, die haar toezegging voor inleg in het fonds



Park-Langendijk, Breda

heeft verdubbeld in 2024. Het risico van de afwaardering 'van de assets' van het fonds is voor rekening van investeerder Rabobank. De risico's van BPD als fondsmanager zijn vooral operationeel van aard en beperkt.

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

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

BPD streeft in haar risicostrategie de volgende doelstellingen na:

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

Risk Appetite

BPD hanteert een Risk Appetite Statement (RAS) waarin de mate van risico is vastgelegd dat BPD bereid is te aanvaarden om haar doelstellingen te bereiken.

Deze risicobereidheid is gebaseerd op een risicostrategie die in lijn ligt met de ondernemingsstrategie. Marktonwikkelingen die van invloed zijn op de context waarin BPD opereert kunnen een bijstelling van de ondernemingsstrategie, de risicostrategie en de Risk Appetite tot gevolg hebben.

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

Jaarlijks wordt de risicobereidheid geëvalueerd, hetgeen resulteert in een Medium-Term Plan (3 jaar periode) en een bijpassend Risk Appetite Statement, die in samenhang worden goedgekeurd door de Managing Board van BPD, de gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) en de aandeelhouder Rabobank.

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

BPD heeft in 2024 een taxonomie van risicotypes uitgewerkt (zie pagina 44) waarin alle risicotypes waarmee BPD geconfronteerd wordt, zijn gedefinieerd en beoordeeld op materialiteit door middel van het vaststellen van een uniforme drempel voor de minimale impact die een risicotype moet hebben om actief beheerst te worden.

Per materieel risicotype uit de taxonomie is de risicobereidheid uitgewerkt middels indicatoren die het risiconiveau meten. Per RAS-indicator is een Risk Appetite Limit (RAL) vastgelegd die het maximaal te accepteren risiconiveau definieert en een Early Warning Level (EWL) dat fungeert als waarschuwningsniveau waarbij actie kan

worden ondernomen om te voorkomen dat de Risk Appetite Limit (RAL) wordt overschreden.

Elk kwartaal ontvangen de Managing Board en de gedelegeerde AvA risicorapportages waarin is opgenomen of er binnen de limieten van de RAS-indicatoren is geopereerd. Bij overschrijding van deze limieten beoordeelt de Managing Board of en welke mitigerende maatregelen nodig zijn om het risiconiveau terug te brengen binnen de risicobereidheid van BPD.

Gedurende 2024 is voor 3 RAS-indicatoren de limiet overschreden. Zie voor een nadere toelichting inzake de aard van deze overschrijdingen pagina 46 en 48.

Risico Cultuur

Binnen BPD wordt een solide risicocultuur bevorderd, waarbij het volgende gedrag van belang is.

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

Risk Governance

Three lines of responsibility

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

In de eerste plaats bezit, neemt en beheert de onderneming risico's (eerstelijns). Het geformuleerde beleid ondersteunt de uitvoering van de bedrijfsstrategie, het naleven van de risicobereidheid en het toezicht op risico's.

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

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

Three lines of Responsibility

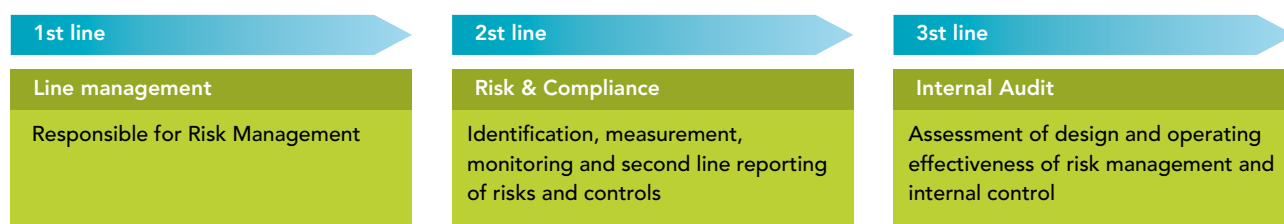


Diagram 2 : Three lines of Responsibility model

Rollen en verantwoordelijkheden

Managing Board

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

Aandeelhoudersvergadering

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

Vastgoed Investerings Commissie (VIC)

De Vastgoed Investeringscommissie (VIC) heeft de bevoegdheid om investeringsvoorstellen van BPD goed te keuren, die qua omvang en risico het mandaat van het bestuur van BPD te boven gaan. Dit mandaat is vastgelegd in het fiatteringskader. Deze commissie bestaat uit drie vertegenwoordigers namens de Aandeelhouder en drie externe vastgoedprofessionals (zie hoofdstuk Toezicht). Er wordt in het fiatteringskader onderscheid gemaakt tussen vier soorten investeringsbeslissingen:

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

De VIC keurt op basis van het mandaat in het vigerende fiatteringskader investeringsbesluiten goed. De hoogte

van het desbetreffende mandaat is onder andere vastgesteld op basis van het risicoprofiel van een dergelijke investering. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de aankoop van grondposities en het in ontwikkeling nemen van een woningbouw project.

Het bestuur van BPD heeft voor de aankoop van gronden in Nederland een mandaat tot respectievelijk € 25 miljoen voor grondposities die naar verwachting op korte termijn (binnen 5 jaar) de benodigde woningbouw bestemming zullen hebben en een mandaat tot € 12,5 miljoen voor grondposities die op middellange termijn (na 5 jaar) in ontwikkeling worden genomen. Gedurende 2024 is het mandaat voor het bestuur van BPD voor de aankoop van gronden in Duitsland verlaagd naar €7,5 miljoen. De aanleiding hiervoor is de verslechterde Duitse marktomstandigheden. Voor aankopen boven deze bedragen maar tot € 50 miljoen, is goedkeuring van de VIC nodig en voor alle grond aankopen boven € 50 miljoen is aanvullende goedkeuring van de Groepsdirectie van de Rabobank benodigd.

Het bestuur van BPD heeft per project voor de totale investering in grond- en opstalontwikkeling in Duitsland een mandaat tot €40 miljoen en in Nederland een mandaat tot € 75 miljoen stichtingskosten. Voor investeringen boven dit bedrag tot € 180 miljoen, is goedkeuring van de VIC benodigd en voor investeringen boven €180 miljoen is aanvullende goedkeuring van de Groepsdirectie van de Rabobank benodigd.

Risk Management functie BPD Europe

Risk Management is sinds begin 2024 georganiseerd in twee afdelingen, Financial Risk en Non-Financial Risk. Financial Risk is de verantwoordelijkheid van de CFRO van BPD Europe en houdt zich bezig met de financiële risicotypes uit de risicotaxonomie. De COO van BPD Europe is verantwoordelijk voor de 'non-financial' risico's waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen operationele en compliance risico's.



WorldFoodCenter, Ede

Risk Management Committee

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

Het RMC heeft in 2024 de planning van de uit te voeren testwerkzaamheden goedgekeurd en de tijdige uitvoering hiervan gemonitord. De resultaten van deze testwerkzaamheden inclusief de benodigde acties ter voorkoming in de toekomst zijn eveneens periodiek in het RMC besproken.

De beleidsdocumenten worden volgens een planning opgeleverd en goedgekeurd in het RMC van BPD. In 2024 zijn de Risk charter, het Risk Management beleid, het Operationeel Risk management beleid en de Quick Reference Card (QRC) voor het Bevindingenregister goedgekeurd.

Het RMC is verantwoordelijk voor de monitoring van de tijdige en adequate opvolging van alle geconstateerde

bevindingen (door 1^e lijn, 2^e lijn en 3^e lijn). Het RMC beoordeelt de voortgang op basis van de periodieke bespreking van het integrale "Bevindingenregister".

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

Internal Audit Rabobank

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

In 2024 heeft de Internal Audit afdeling van de Rabobank de volgende proces audits uitgevoerd:

- 1 Audit Privacy (BPD Nederland)
- 2 Audit Betalingsproces (BPD Nederland)
- 3 Audit Betalingsproces (BPD Duitsland)
- 4 Audit Ontwikkelproces (BPD Nederland)
- 5 Audit Ontwikkelproces (BPD Duitsland)

De conclusie op basis van de uitgevoerde Audit Privacy voor BPD Nederland was adequaat. De bevindingen

vanuit deze audit zijn reeds opgevolgd. De andere twee uitgevoerde audits voor BPD Nederland (2 en 3) zijn aangemerkt als adequaat. Twee uitgevoerde audits voor BPD Duitsland (4 en 5) zijn aangemerkt als "Verbetering noodzakelijk". Tijdens deze twee audits zijn bevindingen geconstateerd, waarvoor extra aandacht nodig zal zijn ter borging van de juiste en tijdige werking van de geïdentificeerde risicobeheersingsmaatregelen voor deze twee processen. Deze bevindingen zijn reeds gedeeltelijk opgevolgd danwel zullen op korte termijn worden opgevolgd.

De resultaten van de uitgevoerde internal audits worden besproken in de vergadering van gedelegeerde aandeelhouders.

Organisatie brede verantwoordelijkheid

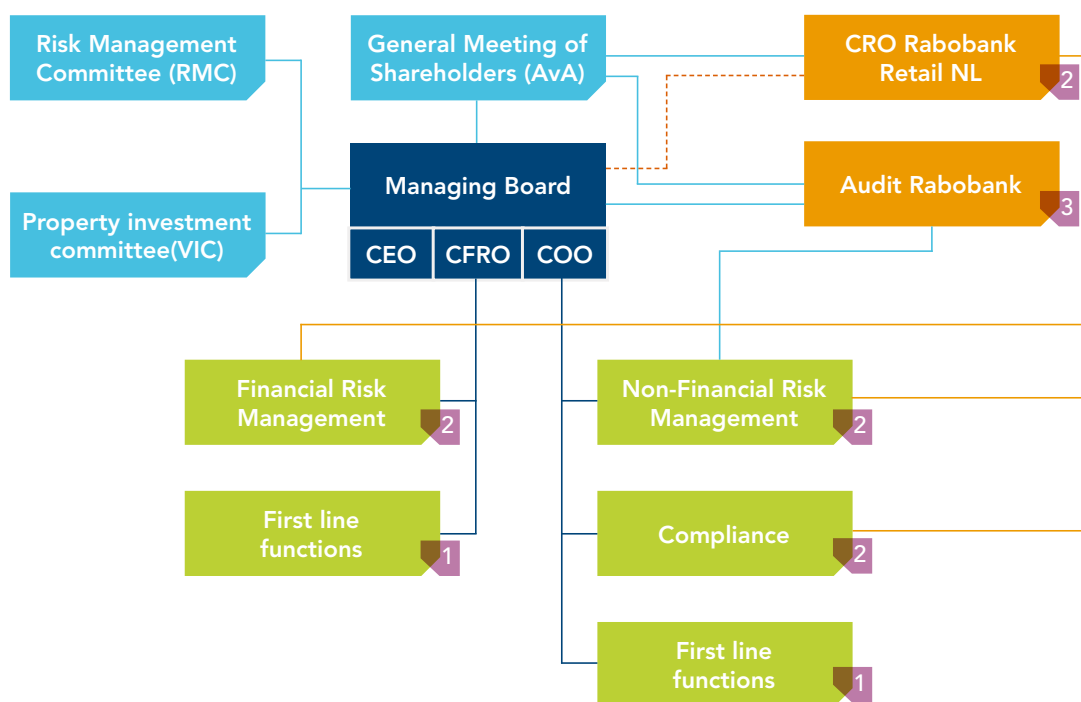
Bij BPD wordt uitgedragen dat risicomanagement van belang is voor het borgen van een beheerste bedrijfsvoering. BPD heeft zowel in Nederland als in Duitsland een organisatiestructuur waarbij de CEO eindverantwoordelijk

is voor het algemeen management inclusief het primaire proces van gebiedsontwikkeling, de CFRO verantwoordelijk is voor, de onderkende financiële risico's in de risicotaxonomie (business risk, credit risk, liquidity risk en market risk) en de IT risico's.

De COO is verantwoordelijk voor de non-financial risico's in de risicotaxonomie (operational risk, compliance risk en model risk).

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

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



Legend

Three Lines of Responsibility

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

- Committee
- Management
- Business Unit
- Rabobank

- Consultative/Reporting
- Hierarchical
- Escalation
- Functional

Diagram 3: BPD Europe governance structuur

Risicotaxonomie en risicoprofiel

Risicotaxonomie

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

BPD richt zijn risicomanagement in op het beheersen van de zogenoemde 'key' risicotypes in de taxonomie waarvan de combinatie van impact en waarschijnlijkheid een materialiteitsgrens overschrijdt. De materialiteitsgrens is gebaseerd op drie perspectieven: (1) financiële schade, (2)

reputatieschade en (3) schade aan de relatie met toezichthouders.

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

Onderstaande tabel toont de voor BPD belangrijkste risicotypen met hun definitie en wordt een voorbeeld gegeven van een in het Risk Appetite Statement opgenomen risico-indicator.

Risicotype	Definitie	Voorbeelden van risico-indicatoren
Volumerisico (Business Risk)	Het risico van tegenvallende verkoopvolumes die leiden tot lagere opbrengsten.	Return on Equity
Acquisitierisico (Business Risk)	Het risico van ontoereikende beschikbaarheid of toegankelijkheid van grondposities, projecten en objecten waardoor volumedoelstellingen niet behaald kunnen worden.	Return on Equity
Bestemmingsplanrisico (Business Risk)	Het risico dat het benodigde bestemmingsplan niet wordt verkregen of vertraging oploopt of dat vergunningen niet worden verleend, waardoor ontwikkeling van de locatie onmogelijk wordt gemaakt of vertraagd raakt (bijvoorbeeld als gevolg van bezwaarprocedures, gemeentelijke capaciteit).	(Potentieel) maximaal verlies als gevolg van een individuele gebeurtenis
Kredietrisico	Het risico dat een tegenpartij niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.	Omvang van verstrekte Financiering aan samenwerkingspartners
Vastgoedrisico	Het risico van afwaardering van vastgoed op de balans.	De omvang van de totale vastgoed gerelateerde balanspost: 1: woningen in aanbouw, 2: onverkochte opgeleverde woningen, 3: bouwterreinen/gronden en 4: vastgoed in exploitatie
Marktrisico	Het risico van veranderingen in de waarde van bezittingen of verplichtingen als gevolg van fluctuaties van marktprijzen (a.g.v. inflatie en rente ontwikkeling).	Modified Duration Equity Earnings at Risk
Liquiditeitsrisico	Het risico dat inadequaat cashmanagement van binnenkomende en uitgaande kasstromen of (markt)omstandigheden leidt tot een liquiditeitstekort.	Omvang Intercompany Exposure met Rabobank
Operationeel risico	Het risico van verlies als gevolg van ontoereikende of falende interne processen, mensen, systemen, of door externe gebeurtenissen.	Schade als gevolg van operationele incidenten
Compliance risico	Het risico van niet naleven van wet- en regelgeving en aantasting van integriteit van BPD.	Voldoen van medewerkers aan registratieverplichtingen m.b.t. de Gedragscode en Fraude.

Klimaatverandering en andere onderwerpen op het gebied van *Environment, Social & Governance* worden niet aangemerkt als risico's, maar worden gezien als ontwikkelingen (drivers) die de impact van verschillende risicotypen uit de taxonomie kunnen vergroten. Ergo, klimaatverandering kan leiden tot overstromen van rivieren, wat kan leiden tot verslechtering van de verkoopbaarheid (volumerisico) en de waarde (vastgoedrisico) van woningen in gebieden met overstromingsgevaar. Dit betreft een andere zienswijze in tegenstelling tot voorgaande jaren.

Risicoprofiel

De hoeveelheid risico die BPD per risicotype bereid is te nemen gegeven haar risicobereidheid vormt tezamen het risicoprofiel van BPD en is vanzelfsprekend sterk afhankelijk van de primaire bedrijfsactiviteiten van BPD. Het risi-

coprofiel van BPD sluit aan bij de voornaamste activiteiten van BPD. Dit betreffen Gebiedsontwikkeling inclusief vastgoedontwikkeling en Fundmanagement voor het BPD Woningfonds.

Het zwaartepunt van de risico's die BPD loopt ligt derhalve bij Business Risk en Vastgoedrisico. Ook de beheersing van Operationele en Compliance risico's krijgen veel aandacht, omdat de impact van deze risico's nooit positief bijdraagt, maar altijd ten koste van het te realiseren rendement gaat of de reputatie van BPD kunnen schaden.

Risicotype	Impact	Mitigerende maatregelen	Risk Appetite overschreden in 2024?
Volumerisico (Balans risico)	Hoog Significant lager resultaat a.g.v. daling aantal verkochte woningen a.g.v. volatiliteit vastgoedcyclus.	Actieve monitoring van ontwikkeling macro economische- en vastgoed specifieke indicatoren en beoordelen of strategie dient te worden bijgesteld en/of andere besluitvorming wenselijk is. Het uitvoeren van scenario analyses.	Ja
Acquisitierisico	Middelhoog Prijzen grondposities zijn hoog a.g.v. schaarse beschikbaarheid ruimte voor bouwlocaties i.c.m. stijgende bouwkosten resulteert in niet haalbare business case.	Actieve monitoring van grondprijs- en bouwkosten- en verkoopprijsontwikkeling (o.b.v. benchmark data). Actief relatie en stakeholder management, ter borging informatie/kennis van potentiële toekomstige ontwikkelmogelijkheden in de markt.	Nee
Bestemmingsplanrisico	Middelhoog Het verkrijgen van de vereiste vergunningen duurt langer. Milieueisen nemen toe (stikstof, PFAS).	Aanwezigheid ervaring en specialistische kennis m.b.t. planologische procedures (incl. actief relatie -en stakeholder management en tijdige participatie belanghebbenden). Periodieke impactanalyse van ontwikkeling milieu risico's voor BPD grondposities incl. te treffen maatregelen t.b.v. voldoen aan (wijzigende) wet--en regelgeving.	Ja

Risicotype	Impact	Mitigerende maatregelen	Risk Appetite overschreden in 2024?
Kredietrisico	Laag Beperkt obligo en veel zekerheden.	BPD verstrekt uitsluitend kredieten aan financieel solide partijen. BPD voert een Business Partner Due Diligence uit (kredietwaardigheid en reputatie).	Nee
Vastgoedrisico	Hoog Afwaardering van grond en onverkochte woningen kan omvangrijk zijn.	BPD beoordeelt jaarlijks o.b.v. de planning, voortgang en andere locatie specifieke factoren, de ontwikkeling van de waarde van alle grondposities (incl. de woningen in aanbouw en de opgeleverde onverkochte woningen). De kans dat dit risico zich voordoet wordt mede beïnvloed door de algemene macro economische ontwikkelingen (vraag/aanbod/kostprijs en verkoopopbrengst).	Nee
Marktrisico	Middelhoog Hoge inflatie gaat hand in hand met hogere rente en heeft een negatieve invloed op bouwkosten en de kosten van financiering.	De potentiële impact van stijgende rente en inflatie wordt actief gevolgd en continu wordt beoordeeld of verdere optimalisatie van leningenportefeuille (o.a. rente looptijden) mogelijk is (binnen het beleid).	Nee, maar wel (tijdelijk) eenmalig het waarschuwningsniveau bereikt.
Liquiditeitsrisico	Laag De grondportefeuille is langjarig door Rabobank (onze aandeelhouder) gefinancierd en de bouwkosten (incl. vergoeding voor de grond) worden door woningkopers voldaan.	Actief cashmanagement en monitoring treasury beleid.	Nee
Operationeel risico	Middelhoog De belangen en bedragen bij vastgoedontwikkeling zijn hoog.	Aanwezigheid stelsel van interne beheersmaatregelen en actieve monitoring incl. opvolging van bevindingen.	Nee
Compliance risico	Middelhoog De belangen en bedragen bij vastgoedontwikkeling zijn hoog.	Aanwezigheid stelsel van interne beheersmaatregelen en actieve monitoring incl. opvolging van bevindingen.	Ja

In 2024 werd voor drie risico-indicatoren de limiet doorbroken. Dit betrof de indicator die het 'Rendement op Eigen Vermogen' meet en limiteert tot een minimaal rendement. Deze limiet is overschreden als gevolg van het negatieve bedrijfsresultaat van BPD.

Daarnaast is met betrekking tot de aankoop van één grondpositie (gebiedsontwikkeling) de limiet over-

schreden van de risico-indicator behorende bij het Bestemmingsplanrisico, zijnde het "potentieel maximale verlies als gevolg van van een individuele gebeurtenis". Het bestuur van BPD heeft in gezamenlijk overleg met de VIC, onder behoud van een overall risicobeoordeling het standpunt ingenomen dat deze overschrijding voor deze specifieke situatie aanvaardbaar is, mede ook rekening houdend met diverse andere mitigerende maatregelen.

Zie voor een nadere toelichting van de overschrijding de Risk Appetite met betrekking tot Compliance risico pagina 48 "Incidenten 2024".

Daarnaast was gedurende het jaar sprake van een eenmalige (tijdelijke) overschrijding van het waarschuwniveau van een renterisico-indicator, die de (additionele) kosten van een rentestijging in het eerstvolgende jaar limiteert. De gestegen marktrente in combinatie met leningen waarvan de rentevaste looptijd verliep, was daar debet aan.

Het vastgoedrisico betreft in feite het risico dat de totale in bezit zijnde vastgoedportefeuille qua samenstelling en balans exposure te groot wordt, waardoor het risico op mogelijke toekomstige waardedalingen niet meer in lijn is met het gewenste risicoprofiel en de risk appetite. Om dit risico te beheersen zijn er voor de verschillende in eigendom zijnde vastgoed categorieën interne limieten vastgesteld. Deze limieten zijn van invloed op de beschik-

bare ruimte voor additionele acquisities van grondposities en/of aankoop van vastgoed en deze limieten worden eveneens jaarlijks beoordeeld.

Per 31 december 2024 was de omvang van het directe vastgoedbezit € 2.682 miljoen. (2023: € 2.449 miljoen). Er was in 2024 géén sprake van een overschrijding van de interne risico limieten voor de verschillende vastgoed categorieën.

In 2024 hebben er wel afwaarderingen van strategische grondposities, bouwterreinen en opgeleverde onverkochte woningen plaats gevonden ter waarde van circa € 70 miljoen (2023: ca. € 180 miljoen). Deze afwaarderingen hebben in 2024 geresulteerd in een lager netto resultaat en daardoor een negatief rendement op eigen vermogen met als gevolg een onderschijding (het niet behalen van het minimale Rendement op Eigen vermogen) van de Risk Appetite van de risico indicator behorende bij 'Volumerisico'.

Risicocyclus

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

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

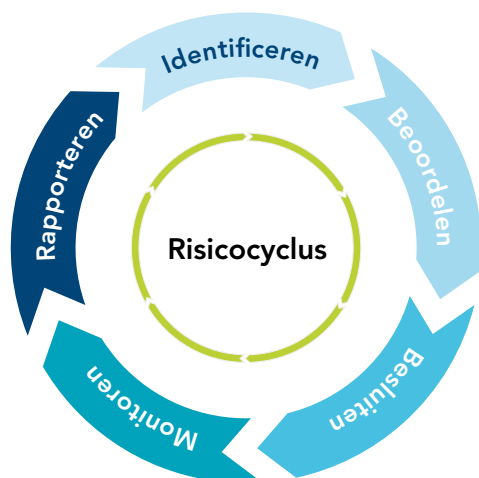


Diagram 4: De risicocyclus

Zowel de 1^e, 2^e als 3^e lijn hebben een rol bij het doorlopen van deze risicocyclus.

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

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

- **Primaire processen**

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

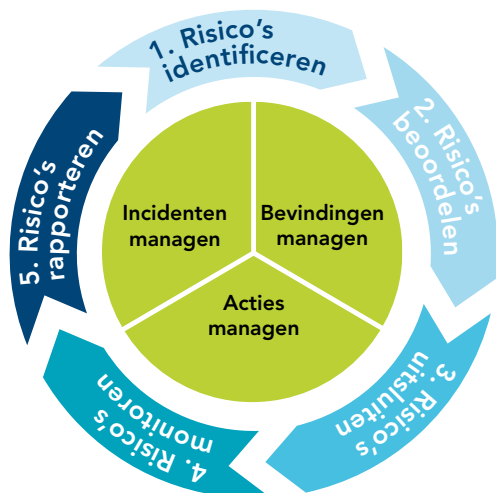
- **Ondersteunende processen**

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

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

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

Risk & Control Framework



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

Alle werkzaamheden met betrekking tot de risicocycclus zijn vastgelegd in het Risico Register, de incidenten worden geregistreerd in het 'Incidentenregister' en de bevindingen in het 'Bevindingenregister'.

Het Risico Register is in 2024 een integraal register geworden, waarbij de 5 verschillende Risk & Control Frameworks zijn samengekomen tot 1 integraal register, namelijk:

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

Incidenten 2024

In 2024 zijn in totaal 13 incidenten gerapporteerd, waarvan 3 voor Operational Risk (2 gerelateerd aan IT en 1 rela-

teerd aan Legal) en 10 voor Compliance (7 zijn gerelateerd aan data privacy en 3 zijn gerelateerd aan cultuur & gedrag). Deze incidenten zijn door de 1^e, danwel 2^e lijn geconstateerd. In 2024 was er voor deze incidenten sprake van een overschrijding van 1 interne Compliance RAS limiet. Dit betrof 2 incidenten op het gebied van Cultuur & Gedrag, waarbij er op basis van interne signalen een onderzoek is gestart om na te gaan in welke mate het gedrag van BPD medewerkers heeft geresulteerd in mogelijke schade voor BPD. Uit beide onderzoeken zijn geen bijzonderheden met betrekking tot schade voor BPD naar voren gekomen. De te nemen vervolgacties naar aanleiding van deze incidenten zijn besproken met het RMC, de MB van BPD en met de gedelegeerde AvA.

Frauderisico

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

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

De afdeling Compliance coördineert, in overleg met de 1^e lijn, jaarlijks een systematische integriteitsrisicoanalyse (SIRA). Op die manier worden de voor BPD relevante integriteitsrisico's gemeten. De afdeling Compliance maakt een selectie van medewerkers die op een bepaald gebied expert zijn en daarmee goed in staat zijn om een inschatting van de omvang van een risico te maken. Via een vragenlijst vraagt de afdeling Compliance aan deze medewerkers, om van een aantal scenario's de kans en de impact te scoren.

Er wordt gebruik gemaakt van scenario's omdat een directe inschatting van een integriteitsrisico in veel gevallen lastig is. Door middel van het gebruik van scena-

rio's, die gebaseerd zijn op voorbeelden uit de dagelijkse praktijk, wordt dit eenvoudiger. Door de uitkomsten van een aantal scenario's bij elkaar te voegen, ontstaat een beeld van de omvang van een integriteitsrisico. In 2024 zijn de risico's in Nederland en Duitsland voor het eerst op een vergelijkbare manier gemeten.

In 2024 is door de Managing Board BPD Europe een risicobereidheid voor integriteitsrisico's bepaald. Voor de meeste risico's is dit een risicoclassificatie Laag, voor enkele andere risico's wordt Laag-Midden geaccepteerd.

Na vaststelling van het risicoprofiel zijn er in beide landen workshops georganiseerd, om in overleg met de 1e lijn te bepalen hoe de risico's die buiten de door de Managing Board vastgestelde risicobereidheid scoren, waar nodig kunnen worden verlaagd. Met het aangeven van een ambitieniveau voor de integriteitsrisico's wil de Managing Board stapsgewijs naar scherpere/ hogere doelstellingen bewegen, waarbij er vooral ook aandacht is om het gesprek te voeren over wat wij acceptabel vinden. De risico's (1) Cultuur & Gedrag, (2) Actieve Corruptie en (3) Eerlijke Klantbehandeling, zijn gemeten op risiconiveau 'Midden' terwijl de risk appetite 'Laag' is. Dit is op een 5-punts schaal 2 risiconiveaus hoger.

Op basis van de uitkomsten van de SIRA 2024 zijn er voor 2025 aandachtspunten geformuleerd welke gedeeld zijn

met de 1^e lijn om zo de professionaliteit van de beheersing van de integriteitsrisico's bij BPD verder te verbeteren.

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

Door het houden van dilemmasessies, het opnieuw onder de aandacht brengen van het belang van een veilig werkklimaat inclusief de aanwezige interne en externe vertrouwenspersonen, het regelmatig uitsturen van communicatieberichten vanuit zowel de Managing Board als de afdeling Compliance is er o.a. veel aandacht geweest voor cultuur en gedrag.

De Managing Board heeft in het derde kwartaal van 2024, op basis van de uitkomsten van een onderzoek naar aanleiding van een aanwijzing van interne fraude gedurende 2023, een herstelplan opgesteld. De resultaten van het onderzoek heeft geen sluitend bewijs opgeleverd op basis waarvan het vermoeden van interne fraude is bevestigd.

Pallottiner Areal, Rheinbach



BPD is momenteel dit herstelplan aan het uitvoeren. Dit herstelplan betreft voornamelijk het uitvoeren van de door de Managing Board opgestelde Cultuur Agenda. Voor de uitvoering van deze Cultuur agenda is een intern team samengesteld, bestaande uit medewerkers van verschillende afdelingen. Een belangrijk onderdeel hiervan is het opnieuw met elkaar definiëren van de gemeenschappelijke BPD gedragswaarden, die bepalend zullen zijn voor de gewenste BPD cultuur. Alle BPD medewerkers zullen betrokken worden bij dit proces. Er is ook een externe adviseur aangesteld, die onderdelen van dit proces zal gaan begeleiden.

In Control Statement

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

Deze controle maatregelen zijn in 2024 getest en de bevindingen zijn gerapporteerd. Ter beoordeling van de mogelijke impact van deze bevindingen, is een impact analyse uitgevoerd in combinatie met specifieke aanvullende controle testwerkzaamheden met als conclusie dat het restrisico zeer beperkt is.

Het heeft geresulteerd in een In Control Statement van de MB van BPD aan de Rabobank.

Naast het ICS Framework worden ook alle andere geïdentificeerde risico's en controlemaatregelen, onderdeel uitmakend van een van de andere vier binnen BPD aanwezige Risk & Control Frameworks, jaarlijks door middel van een assessment, rekening houdend met de aard van de in



Pallottiner Areal, Rheinbach

het voorafgaande boekjaar gerapporteerde bevindingen, beoordeeld en waar nodig aangepast.

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

Toekomst

Vooruitzicht

In 2024 heeft de Nederlandse woningmarkt zich verder hersteld. De verwachting is dat die ontwikkeling in 2025 doorgaat. In Duitsland was in 2024 nog geen significante verbetering zichtbaar, onder andere door aanhoudende economische onzekerheid, een laag consumentenvertrouwen en hoge bouwkosten. In Nederland zijn de verkoopaantallen van BPD 40% hoger dan in 2023. De verwachting is dat de Nederlandse woningmarkt verder doorgroeit, mede door de aanhoudende focus van de Rijksoverheid op volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, door de huidige rentestanden en door het gebrek aan voldoende koopwoningen. Per 1 juni 2025 zal Rabo SmartBuilds, inclusief projectportfolio, funding en medewerkers, overgaan van Rabobank naar BPD.

De impact van de PAS- en PFAS-problematiek op ons werk in Nederland blijft zorgen voor procedurele onzekerheden. Daardoor ontstaat er vertraging bij de realisatie van een beperkt aantal projecten. Ook blijven er onzekerheden door de aanhoudende proceduredruk, capaciteits-

tekorten bij diverse overheidsloketten en de nog onduidelijke impact van een recente uitspraak van de Raad van State over stikstof- en natuurvergunningen. Die uitspraak kan zorgen voor vertragingen in gebiedsontwikkelingen.

BPD heeft voor haar grondportefeuille een analyse gedaan naar de mogelijke impact van deze uitspraak en heeft geconcludeerd dat de consequentie voornamelijk kan leiden in mogelijke vertraging, maar op dit moment geen nadelige impact heeft op de waardering.

In Duitsland spelen enkele specifieke omstandigheden een rol. De bouwkosten zijn er sinds de inval van Rusland in Oekraïne twee keer zo hard gestegen als in Nederland. De financieringsvereisten voor woningverkoop aan particulieren zijn strenger geworden: vaak maximaal 70% van de koopsom. Duitsland kent bovendien geen hypotheek-renteaftrek. Een duurzaamheidssubsidie op nieuwbouwwoningen is afgeschaft. Mede door deze factoren zijn

Im Rebgarten, Ehrenkirchen





Hyde Park, Hoofddorp

beleggers massaal vertrokken en ligt het consumentenvertrouwen lager dan in Nederland.

Een echt herstel op de Duitse markt laat nog op zich wachten. BPD heeft daarom eind 2024 opnieuw een afwaardering van de Duitse vastgoed- en grondportefeuille gedaan. In Nederland is de trend dus opwaarts, maar in Duitsland lijken de onzekere tijden nog niet voorbij.

Wij verwachten dat de onzekerheden op de woningmarkt in 2025 met name in Duitsland nog voortduren. Tegelijk blijft de druk op de woningmarkt onverminderd hoog: de schaarste aan met name betaalbare woningen neemt in beide landen toe. Op termijn zal het aantal woningverkoop ook in Duitsland weer toenemen. Het is echter lastig te voorspellen wanneer die opwaartse beweging begint.

Betaalbare woningen gekoppeld aan opgaven rondom natuur en klimaat

Met ons strategieprogramma Ambitie26 in Nederland kiezen we nadrukkelijk voor een groter, meer maatschap-

pelijk doel. Het gaat niet alleen om een gezond financieel rendement op de korte en lange termijn, maar ook – en gelijkwaardig daaraan – om maatschappelijk rendement. Het belangrijkste middel om maatschappelijke rendement te bereiken, is de realisatie van meer betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen. Hieraan koppelen we tegelijkertijd doelstellingen voor natuur en klimaat. Dat zijn fysieke opgaven: natuur en landschap, groene openbare ruimte, waterberging, duurzame energieopwekking en slimme mobiliteit.

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

toegankelijk. We zetten ons in voor toename van duurzaam gebruik en hergebruik van materialen.

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

Bouwen aan de stadsranden

BPD vindt dat er niet alleen moet worden gebouwd in de stad, maar ook aan de stadsranden en in het buitengebied. Hier moeten grotere locaties beschikbaar komen, waarbij meervoudige keuzes nodig zijn. Denk aan gebiedsontwikkelingen met diverse typen woningen voor diverse doelgroepen, dichtbij openbaar vervoer, met ruimte voor natuurontwikkeling. In deze gebieden kunnen we slimme oplossingen integreren om met water- en hittestress om te gaan en om duurzame energie te gebruiken.

BPD Woningfonds biedt perspectief

BPD Woningfonds zal de komende jaren worden gevuld met nieuwbouw middenhuurwoningen bestemd voor huishoudens met een middeninkomen. Denk aan (her)starters, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen, inclusief senioren met een middelzware tot zware zorgbehoefte. Het zal uitgroeien tot een fonds met 15.000 duurzame huurwoningen in 2032. Het fonds beheert appartementen en eengezinswoningen in stedelijke omgevingen binnen en buiten de Randstad, met betaalbare huren. De focus ligt op huurprijzen tussen de 900 en 1.200 euro per maand.

Daarmee bedienen we de groeiende groep mensen die niet in aanmerking komt voor sociale huur én voor dure huur, of voor wie een koopwoning vooralsnog buiten bereik is. We verwachten daarmee een blijvende bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van deze specifieke schaarste op de woningmarkt.

Integrale aanpak blijft leidend

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

Investerings en financiering

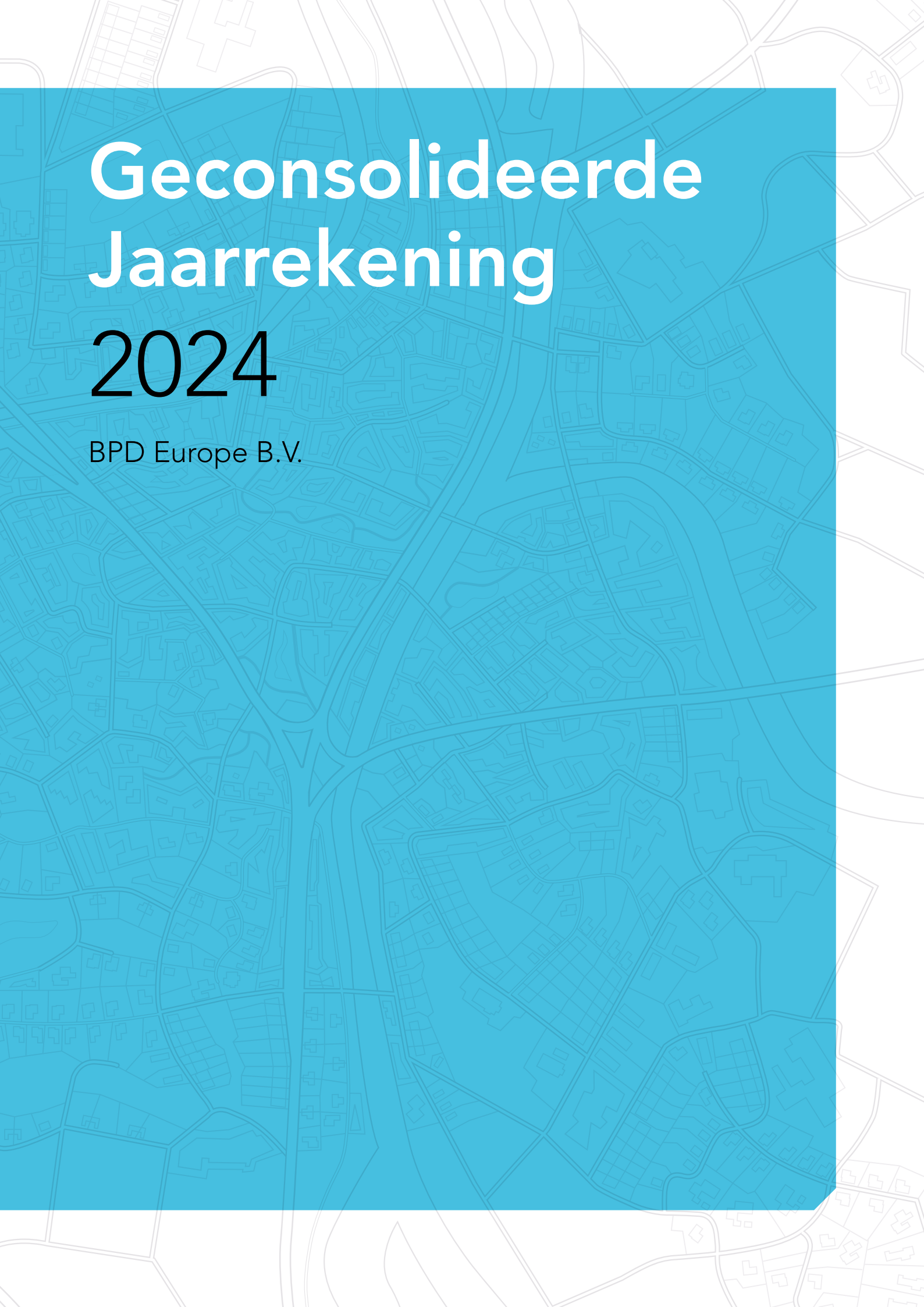
Toekomstige investeringen en financieringen zullen meebewegen met de omvang en exposure van de organisatie. Eventuele personele ontwikkelingen zullen in diezelfde lijn meebewegen.

Interne organisatie

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

Inhoud jaarrekening 2024

Geconsolideerde jaarrekening	55	20 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	92
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	56	21 Voorraden vastgoed	93
Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	57	22 Contract activa	95
Geconsolideerde balans	58	23 Handelsdebiteuren	95
Geconsolideerd vermogensoverzicht	60	24 Kortlopende vorderingen	96
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	62	25 Acute belastingvorderingen	96
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	64	26 Overlopende activa	97
1 Algemene informatie	64	27 Liquide middelen	97
2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen	64	28 Vaste activa aangehouden voor verkoop	97
3 Overname BEMOG	80	29 Eigen vermogen	98
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	82	30 Leningen	98
4 Netto-omzet	82	31 Leaseverplichtingen	99
5 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	82	32 Voorzieningen	99
6 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	83	33 Contract verplichtingen	101
7 Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode'	83	34 Acute belastingverplichtingen	101
8 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	84	35 Overige kortlopende schulden	102
9 Personeelskosten	84	Overige informatie	103
10 Overige bedrijfskosten	85	36 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	103
11 Financiële baten en lasten	85	37 Reële waarde	104
12 Belastingen	86	38 Accountantskosten	106
Toelichting op de geconsolideerde balans	87	39 Bezoldiging bestuurders	106
13 Goodwill	87	40 Risk management	107
14 Materiële vaste activa	88	41 Verbonden partijen	111
15 Right-of-use activa	88	42 Gebeurtenissen na balansdatum	111
16 Vastgoedbeleggingen	89	43 Resultaatbestemming 2024	111
17 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'	90	Enkelvoudige jaarrekening	112
18 Financiële activa tegen reële waarde	91	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	113
19 Langlopende vorderingen	91	Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)	114
		Toelichting op de enkelvoudige balans	115
		Belangrijkste deelnemingen	118
		in groepsmaatschappijen	118
		Overige gegevens	119
		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	119
		Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming	127

The background of the entire page is a light gray map of a city area, showing streets, buildings, and green spaces. A large, solid blue rectangle is overlaid on the left side of the page, covering approximately the left half of the width. The text is positioned within this blue area.

Geconsolideerde Jaarrekening 2024

BPD Europe B.V.

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2024	2023
Netto omzet	4	1.141	996
Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	5	21	-
Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	6	19	155
Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	7	(2)	(3)
Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	8	951	832
Personeelskosten	9	101	101
Overige bedrijfskosten	10	32	33
Afschrijvingen	14, 15, 16	30	15
Bedrijfslasten		1.152	1.133
Bedrijfsresultaat		(11)	(137)
Financiële baten	11	11	8
Financiële lasten	11	(70)	(74)
Resultaat investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	17, 32	13	11
Resultaat voor belastingen		(57)	(192)
Belastingen	12	(46)	61
Resultaat na belastingen		(103)	(131)
Resultaat toekomend aan belang derden		-	-
Resultaat toekomend aan aandeelhouder		(103)	(131)

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

Toelichting

2024

2023

Resultaat na belastingen (gerealiseerd)		(103)	(131)
--	--	--------------	--------------

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		(103)	(131)
--	--	--------------	--------------

Toe te rekenen aan

Aandeelhouder		(103)	(131)
Derden		-	-

Geconsolideerde balans

Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2024	2023
Vaste activa			
Goodwill	13	24	-
Materiële vaste activa	14	6	9
Right-of-use activa	15	15	18
Vastgoedbeleggingen	16	206	209
Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	17	101	107
Financiële activa tegen reële waarde	18	3	2
Langlopende vorderingen	19	87	93
Latente belastingvorderingen	20	4	40
Totaal vaste activa		446	478
Vlottende activa			
Vorraden vastgoed	21	2.275	2.065
Contract activa	22	201	116
Handelsdebiteuren	23	120	113
Kortlopende vorderingen	24	79	69
Acute belastingvorderingen	25	3	5
Overlopende activa	26	129	136
Liquide middelen	27	99	111
Vaste activa aangehouden voor verkoop	28	-	59
Totaal vlottende activa		2.906	2.674
Totaal activa		3.352	3.152



Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2024	2023
Eigen vermogen	D	761	864
Belang derden		-	3
Groepsvermogen		761	867
Langlopende verplichtingen			
Leningen	30	968	775
Leaseverplichtingen	31	24	17
Voorzieningen	32	62	60
Latente belastingverplichtingen	20	-	-
Totaal langlopende verplichtingen		1.054	852
Kortlopende verplichtingen			
Leningen	30	1.142	1.066
Leaseverplichtingen	31	4	7
Contract verplichtingen	33	189	175
Handelscrediteuren		81	54
Acute belastingverplichtingen	34	54	69
Overige kortlopende schulden	35	67	62
Totaal kortlopende verplichtingen		1.537	1.433
Totaal verplichtingen		2.591	2.285
Totaal passiva		3.352	3.152

Geconsolideerd vermogensoverzicht

Geconsolideerd vermogensoverzicht 2024

(x € 1 miljoen)

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Overige reserves	Totaal eigen vermogen aandeelhouder	Belang derden	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2024	23	468	(131)	504	864	3	867
Toevoeging resultaat	-	-	131	(131)	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	(103)	-	(103)	-	(103)
Totaal	23	468	(103)	373	761	3	764
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Stand per 31 december 2024	23	468	(103)	373	761	-	761

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



Geconsolideerd vermogensoverzicht 2023

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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2024	2023
Netto resultaat uit voortgezette activiteiten		(103)	(131)
Netto resultaat uit niet-voortgezette activiteiten		-	-
Aanpassingen voor:			
Financiële baten en lasten	11	59	49
Belastingen	12	46	(61)
Afschrijvingen	14, 15, 16	30	15
Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	5	21	-
Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	6	19	155
Bijzondere (terugname) waardevermindering investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	7	(2)	(3)
Resultaat investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	17, 32	(13)	(11)
Netto mutatie werkkapitaal		(180)	(72)
Kasstroom uit operaties		(123)	(59)
Ontvangen interest (financiële baten)	11	8	6
Betaalde interest (financiële lasten)	11	(84)	(57)
Betaalde vennootschapsbelasting	25, 34	(40)	(55)
Ontvangen vennootschapsbelasting	25, 34	10	17
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		(229)	(148)
Investering aankoop Bemog	3	(97)	-
Investeringen in materiële vaste activa	14	(2)	(1)
Desinvesteringen in materiële vaste activa	14	1	-
Investeringen in vastgoedbeleggingen	16	(27)	(35)
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	16	36	-
Investeringen in deelnemingen	17	(4)	(12)
Desinvesteringen in deelnemingen	17	16	11
Dividenden deelnemingen	17	4	3
Investeringen financiële activa tegen reële waarde en verstrekte leningen	18, 19, 24	(65)	(50)
Desinvesteringen financiële activa tegen reële waarde en verstrekte leningen	18, 19, 24	67	11
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		(71)	(73)
Ontvangsten vanuit leningen	30	1.388	393
Terugbetalingen van leningen	30	(1.124)	(51)
Uitkering dividend	29	-	(100)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		264	242
Netto positie liquide middelen eind van het jaar	27, 30	52	88
Netto positie liquide middelen begin van het jaar	27, 30	88	67
Netto mutatie liquide middelen		(36)	21



De netto positie liquide middelen wordt als volgt gespecificeerd:

		2024	2023
Liquide middelen	27	99	111
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	30	(47)	(23)
Netto positie liquide middelen eind van het jaar		52	88
Liquide middelen	27	111	82
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	30	(23)	(15)
Netto positie liquide middelen begin van het jaar		88	67

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 2024 omvat de cijfers van BPD Europe B.V. en haar dochterondernemingen, het belang van BPD Europe B.V. in entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend, het belang van BPD Europe B.V. in deelnemingen

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

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

2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen

2.1 Algemeen

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

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

Het bestuur heeft deze jaarrekening op 12 mei 2025 opgemaakt en goedgekeurd.

2.2 Continuïteit

De Managing Board hanteert bij het opstellen van deze jaarrekening het uitgangspunt van continuïteit. Dit is

gebaseerd op de middellange termijn planning (MTP) van BPD, alsmede op de beschikbaar gestelde kredietfaciliteit door Rabobank, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Daarnaast hebben we vastgesteld dat de jaarrekening van Rabobank is gedeponneerd en opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

2.3 Vergelijkende cijfers/presentatiewijziging

De vergelijkende cijfers en toelichtingen zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

2.4 Nieuwe standaarden van toepassing in 2024

BPD heeft de volgende wijzigingen die van toepassing zijn voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024, voor het eerst toegepast:

- IFRS 1-1: Classification of Liabilities as Current or Non-current
- IFRS 1-1: Non-current Liabilities with Covenants
- IFRS 1-7 and SFRS(I) 7: Supplier Finance Arrangements
- IFRS 16: Lease Liability in a Sale and Leaseback



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

De implementatie van deze wijzigingen had geen invloed op het resultaat of het eigen vermogen.

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

In december 2021 publiceerde de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) het rapport Tax Challenges Arising from the Digitalisation of the Economy – Global Anti-Base Erosion Model Rules (Pillar Two). Het doel van deze nieuwe regels is om belastingontwijking en belastingconcurrentie tussen landen tegen te gaan. De regels zijn bedoeld om te garanderen dat grote multinationale ondernemingen die binnen de reikwijdte van de regels vallen, een minimum aan belasting betalen over de inkomsten in een specifieke periode in elk rechtsgebied waar zij actief zijn. Over het algemeen passen de regels een systeem van bijheffing van winstbelastingen toe, zodat een entiteit in een rechtsgebied belastingen betaald tot een minimumtarief van 15% per jurisdictie. De regels moeten in nationale wetgeving vastgelegd worden op basis van de aanpak van elk land. Op 31 December 2023 is de Wet Minimumbelasting 2024 in Nederland in werking getreden (effectief vanaf 1 januari 2024).

Voor 2024 is de beoordeling gemaakt op het niveau van Rabobank voor de groep als geheel. Onder deze wetgeving is Rabobank verplicht om een bijheffing van winstbelasting te betalen voor het verschil tussen haar GloBE effectieve belastingtarief per jurisdictie en het minimumtarief van 15%. Rabobank heeft beoordeeld op basis van de transitional safe harbor regels dat er geen of slechts een niet-materieel bedrag aan aanvullende belasting verschuldigd zou zijn in een tweetal jurisdicties. Deze jurisdicties maken echter geen onderdeel uit van BPD. Derhalve is er geen aanvullende belasting verschuldigd voor BPD. BPD heeft de uitzondering toegepast voor het erkennen en openbaar maken van informatie over uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen met betrekking tot Pillar Two inkomstenbelasting.

2.5 Nieuwe, gewijzigde standaarden en voorgestelde veranderingen nog niet toegepast

Onderstaande nieuwe standaarden, wijzigingen in standaarden en interpretaties zijn gepubliceerd, maar niet verplicht voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024 en zijn niet vervroegd toegepast door BPD. Van deze standaarden, wijzigingen of interpretaties wordt, met uitzondering van IFRS 18, niet verwacht dat ze een materiële impact hebben in de huidige of toekomstige verslagperiodes. De impact van IFRS 18 op de presentatie in de winst-en-verliesrekening wordt onderzocht.

Van toepassing vanaf januari 2025:

- Amendments to IFRS 1-21: Lack of Exchangeability

Van toepassing vanaf januari 2026:

- Amendments to IFRS 9 and IFRS 7;
- Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments
- Annual Improvements to IFRSs - Volume 11;

Van toepassing vanaf 1 januari 2027:

- IFRS 18: Presentation and Disclosure in Financial Statements;
- IFRS 19: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures

2.6 Valuta

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

2.7 Beoordelingen en schattingen

De opstelling van de geconsolideerde jaarrekening is in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard door de EU en vereist dat beoordelingen en schattingen worden gemaakt die van invloed zijn op de opname en waardering van



activa en verplichtingen, de informatieverschaffing over voorwaardelijke vorderingen en schulden per de datum van de jaarrekening en de gerapporteerde baten en lasten over de verslagperiode. Hoewel deze beoordelingen en schattingen met betrekking tot gebeurtenissen en handelingen naar beste weten van het management worden gemaakt, kunnen de daadwerkelijke uitkomsten uiteindelijk afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden prospectief verwerkt.

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

Significant

- de netto realiseerbare waarde van de voorraden vastgoed, inclusief strategische grondposities. (zie nadere toelichting in deze paragraaf).
- bij full service projecten is de jaarlijkse update van de voorcalculatorische kosten een significante schatting, omdat hierdoor projectresultaten kunnen wijzigen (2.10).

Overige

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

Door het lange termijn karakter van geactiveerde gronden, met name indien nog geen sprake is van een bestemmingsplan, en het beperkte aantal vergelijkbare transacties in met name strategisch aangehouden grondposities zijn de onzekerheden met betrekking tot de waardering van voorraden vastgoed (grondposities, onderhanden werk, gereed product) significant. De

waardering kent verschillende aannames en waarderings technieken. Het gebruik van verschillende aannames en technieken kan, door het subjectieve karakter, tot verschillende uitkomsten leiden. De gebruikte aannames en technieken worden nader toegelicht in de grondslagen van de voorraden vastgoed (2.24)

2.8 Grondslagen voor consolidatie

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn die ondernemingen waarover BPD beslissende zeggenschap heeft. Beslissende 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 BPD en die:



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

Wanneer een activiteit wordt aangemerkt als niet-voortgezette bedrijfsactiviteit, wordt deze activiteit zowel in de winst-en-verliesrekening als in de balans afzonderlijk op een regel gepresenteerd. Salderen in de balans is daarbij niet toegestaan. In de winst-en-verliesrekening worden de vergelijkende cijfers herzien alsof de activiteit vanaf het begin van de vergelijkende periode niet meer wordt voortgezet. In de balans worden de vergelijkende cijfers niet aangepast. Verhoudingen en transacties tussen voortgezette entiteiten en niet-voortgezette entiteiten en daarmee verband houdende niet-gerealiseerde winsten worden geëlimineerd bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, tenzij deze worden voortgezet na beëindiging van de niet-voortgezette activiteiten. Indien sprake is van een 'common control' transactie (de uiteindelijke aandeelhouder blijft gelijk), wordt het verschil tussen de boekwaarde van de niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten en de verkoopprijs verwerkt als resultaat op verkoop van de deelneming. Dit wordt in de 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 BPD invloed van betekenis heeft, maar geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap. Dit is doorgaans het geval wanneer BPD tussen 20% en 50% van de stemrechten bezit. Investerings in deelnemingen worden verantwoord volgens de nettovermogenswaarde (zie toelichting joint ventures hieronder), na aanvankelijk te zijn opgenomen tegen kostprijs.

Joint arrangements

Bij de ontwikkeling van integrale woongebieden wordt binnen BPD vaak gebruik gemaakt van samenwerkingsverbanden. In de meeste gevallen geldt dat iedere deelnemende partij in het samenwerkingsverband een beslissende stem heeft, en dat dan ook alleen met

consensus besluiten genomen kunnen worden. Over het algemeen is bij deze samenwerkingsverbanden dan ook sprake van een 'joint arrangement'.

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

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

Joint operations

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

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

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



en aanvullend opgevraagde informatie bij de penvoerder.

Joint ventures

Investerings in joint ventures worden in de regel verantwoord op basis van de nettovermogenswaarde ('equity methode'). Bij joint ventures wordt op basis van de eigen grondslagen het aandeel van BPD in de winsten of verliezen van joint ventures verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder Resultaat Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode' nadat deze initieel zijn 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 BPD (deels) aansprakelijk is voor de schulden van de joint venture of dat er sprake is van een feitelijke verplichting ('constructive obligation'), wordt een voorziening gevormd voor dit bedrag wat verantwoord wordt onder 'Voorzieningen'.

Ongerealiseerde voordelen uit transacties tussen BPD en de joint venture worden geëlimineerd voor het aandeel van BPD in de joint venture. Ongerealiseerde verliezen worden ook geëlimineerd, tenzij de transactie leidt tot een 'impairment' van het betrokken actief.

2.9 Bedrijfscombinaties

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

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

ceerbaar actief of een groep van soortgelijke identificeerbare activa.

De vergoeding die bij de overname wordt overgedragen, wordt over het algemeen gewaardeerd tegen reële waarde, net als de identificeerbare nettoactiva die zijn verworven. Eventuele goodwill die ontstaat wordt jaarlijks getoetst op bijzondere waardeverminderingen. Elke winst op een voordelige aankoop wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen. Transactiekosten worden in het resultaat opgenomen op het moment dat ze worden gemaakt, behalve indien deze verband houden met de uitgifte van schuldbewijzen of aandelen.

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

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

2.10 Netto-omzet

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

Projectbaten uit vastgoedontwikkeling

Projectbaten uit vastgoedontwikkeling bestaan uit de verkoop van grondposities (al dan niet met een ontwikkelplan), ontwikkeling en verkoop van woningen en commercieel vastgoed. De netto-omzet wordt verantwoord



zodra de controle over de grond (al dan niet met een ontwikkelplan), woning of commercieel vastgoed is overgegaan op de koper.

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

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

Identificeer het contract/de overeenkomst

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

Onderken de te leveren prestaties

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

Stel de transactieprijs vast

Uit de getekende koopovereenkomsten blijkt de transactieprijs. Daar waar boeteclausules van toepassing zijn, worden deze in mindering gebracht op de omzet tenzij het hoogstwaarschijnlijk is dat de boeteclausule niet zal leiden tot significante terugname van omzet. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd. In beginsel volgt de levering van de prestatie kort op de betaling van die prestatie door de koper. BPD maakt gebruik van de praktische uitzondering dat wanneer betalingen door de koper binnen 1 jaar na levering van de prestatie plaatsvinden er geen financieringscomponent in de overeenkomst is besloten.

Bepaal de transactieprijs per geleverde prestatie

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

Bepaal het moment van omzetverantwoording

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

- *Verkoop van grondposities/kavels*

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

- *Ontwikkeling en verkoop van kavel met woningen*

Wanneer er sprake is van een verkoop van een kavel met een woning is er sprake van een tweetal prestaties, zijnde: levering grondpositie en het ontwikkelen van het bouwwerk. De omzet van de overdracht van de grondpositie wordt verantwoord op het moment dat de 'control' van de desbetreffende grondpositie bij notarieel transport wordt overgedragen; de omzet voor het ontwikkelen van het bouwwerk wordt 'over time' verantwoord naargelang de voortgang van de ontwikkeling. 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 ander-soortige opdrachten en/of contracten, bepaalt BPD de wijze van omzetverantwoording conform het vijf-stappen-model 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.

2.11 Bijzondere waardeverminderingen vastgoedbeleggingen en voorraden vastgoed

Bijzondere waardeverminderingen vastgoedbeleggingen

en voorraden vastgoed omvat de afwaarderingen die volgen uit een lagere netto realiseerbare waarde of het terugdraaien hiervan. Zie voor een verdere toelichting 2.20 Vastgoedbeleggingen en 2.24 Voorraden vastgoed.

2.12 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbested werk

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

De kosten worden bepaald met inachtneming van de reeds vermelde grondslagen van waardering en resultaatbepaling bij 2.10 'Netto omzet' en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

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

2.13 Personeelskosten

Korte-termijnpersoneelsbeloningen

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

Toegezegde-bijdrageregeling

Voor de medewerkers in Nederland en Duitsland zijn pensioen- of andere oudedagregelingen getroffen in overeenstemming met de in die landen bestaande voorschriften en gebruiken. Deze regelingen zijn bij afzonderlijke pensioenfondsen of bij andere externe partijen ondergebracht.

Met ingang van 1 augustus 2008 vallen de werknemers van BPD in Nederland onder de pensioenregeling van het



Rabobank Pensioenfonds. De pensioenregeling van BPD kwalificeert als een toegezegde bijdrageregeling, waarbij de verplichting van BPD in principe beperkt is tot de verschuldigde premiebetalingen onder aftrek van reeds betaalde bijdragen. In Duitsland kent BPD geen pensioenregeling.

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

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

Overige lange-termijnpersoneelsbeloningen

De nettoverplichting van BPD uit hoofde van langetermijnpersoneelsbeloningen betreft de aanspraken die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun diensten in de verslagperiode en voorgaande perioden. Deze aanspraken worden verdisconteerd om de contante waarde te bepalen. Herwaarderingen worden verwerkt in het resultaat in de periode waarin zij optreden. De grondslagen voor de bepaling van de hoogte van de overige personeelsvoorzieningen worden nader toegelicht in 2.28 Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen worden verwerkt als last indien BPD het aanbod van die vergoeding niet langer kan intrekken of, indien dit eerder is, als ze de lasten van de reorganisatie verwerkt. Indien vergoedingen naar verwachting niet geheel binnen twaalf maanden na de verslagdatum worden afgewikkeld, worden zij contant gemaakt. De grondslagen voor de bepaling van de hoogte van de herstructureringsvoorziening worden nader toegelicht in 2.28 Voorzieningen.

2.14 Resultaat deelnemingen

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

2.15 Financiële baten en lasten

Financiële baten en lasten van BPD bestaan uit:

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

Rentebaten en -lasten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen volgens de effectieve-rentemethode.

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

Rentebaten na bijzondere waardevermindering worden opgenomen op basis van de effectieve-rente bij aangaan van het instrument. De grondslagen voor de bepaling van de reële waarde van uitstaande kredieten en de daarmee samenhangende waardevermindering worden nader toegelicht in paragraaf 2.22 Financiële activa en verplichtingen.

2.16 Resultaat uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

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



2.17 Goodwill

Herkennen en meten

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

Bijzondere waardevermindering van goodwill

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

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

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

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

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

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

2.18 Materiële vaste activa

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

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

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

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

Wanneer materiële vaste activa buiten gebruik worden gesteld of worden afgestoten, wordt het verschil tussen de verkoopopbrengst minus kosten en de boekwaarde opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Investerings 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.



2.19 Leases waar BPD optreedt als lessee

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

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

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

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

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

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

Om de incremental borrowing rate te bepalen, moet BPD:

- waar mogelijk, als uitgangspunt gebruik maken

van recente van derden ontvangen financieringen, aangepast met sindsdien gewijzigde financieringsvoorwaarden;

- een opbouwbenadering gebruiken die begint met een risicovrije rentevoet gecorrigeerd voor kredietrisico voor lease-overeenkomsten, en
- aanpassingen maken specifiek voor de leaseovereenkomst, bijvoorbeeld voor looptijd en valuta.

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

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

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

De kostprijs bestaat uit:

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



BPD hanteert in het algemeen de volgende geschatte gebruiksduur:

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

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

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

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

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

2.20 Vastgoedbeleggingen

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

afwachting van de herontwikkeling voor een periode van minimaal zes maanden worden verhuurd.

Vastgoedbeleggingen worden verantwoord als langetermijnbelegging en opgenomen tegen kostprijs na aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De vastgoedbeleggingen aangehouden voor langetermijn huurbaten worden lineair afgeschreven over 40 jaar, rekening houdende met de per object bepaalde restwaarde. Voor vastgoedbeleggingen als onderdeel van een ontwikkelproject wordt lineair afgeschreven over de periode van start verhuur tot aan einde verhuur of de start van de ontwikkeling van het project.

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

De reële waarde wordt in de regel bepaald met behulp van een 'discounted cashflowwaarderingsmethode' of op basis van kapitalisatie tegen netto-aanvangsrendementen van vergelijkbare transacties. Deze reële waarde wordt jaarlijks vastgesteld obv taxaties door erkende externe taxateurs.

2.21 Vaste activa aangehouden voor verkoop

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

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



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

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

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

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

2.22 Financiële activa en verplichtingen

Rubricering

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

Liquide middelen

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

(Langlopende) vorderingen

(Langlopende) vorderingen zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of 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 2.19 Leases.

Handelscrediteuren

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

Opname in en verwijdering van balans

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

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



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

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

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

Waardering

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

Waardeverminderingen van financiële activa en contract activa

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

2.23 Acute en uitgestelde belastingen

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

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

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

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

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

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

2.24 Voorraden vastgoed

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

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



Bouwterreinen en vereveningsfondsen

Terreinen worden gewaardeerd tegen kostprijs, met inbegrip van toegerekende rente en bijkomende kosten voor de aankoop en het bouwrijp maken, of de lagere netto realiseerbare waarde. Voor grond waarop volgens het bestemmingsplan geen speciale bestemming rust, wordt, indien er geen zekerheid bestaat dat de grond bebouwd zal worden, geen rente geactiveerd. Op gronden wordt uitsluitend rente geactiveerd als deze posities in vervaardiging zijn. De voorwaardelijke verplichting die afhankelijk is van toekomstige bestemmingswijziging op de betreffende grond is niet opgenomen in de kostprijs van grond, maar wordt wel meegewogen bij het bepalen van de netto realiseerbare waarde.

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

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

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

Onderhanden werk

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

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

Gereed product

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

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

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



2.25 Contract activa en contractverplichtingen

Contract activa en contractverplichtingen betreffen:

- woningbouw- en commerciële vastgoedprojecten die nog in aanbouw zijn en waarvoor BPD omzet verantwoordt op basis van de 'over-time'-methodiek (zie 2.10 Netto-omzet).
- GKA projecten, waarvoor een deel van de leveringsverplichting zoals bijvoorbeeld woonrijp-maken (op basis van 'over-time') en aansluitingen op nutsvoorzieningen (op basis van 'point-in-time'), nog uitgevoerd moeten worden (zie 2.10 Netto-omzet).

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

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

2.26 Handelsdebiteuren

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

2.27 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bestaat uit een geplaatst en 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.

2.28 Voorzieningen

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

Voorziening Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'

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

Voorziening verlieslatende contracten op gronden en projecten

Een voorziening verlieslatende contracten, gronden en projecten ontstaat als BPD zich feitelijk verplicht ('con-



structive 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 senioren-regeling 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 aan-nemer, is het garantiefonds van BPD aflopende.

Herstructureringsvoorzieningen

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

Overige voorzieningen

Overige voorzieningen betreffen hoofdzakelijk andere garanties en juridische claims.

2.29 Overzicht van kasstromen

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

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

De kasstromen worden gesplitst naar 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 financierings-activiteit aangemerkt.

2.30 Leases waar BPD optreedt als lessor

Operationele leaseovereenkomsten waar BPD optreedt als lessor hebben met name betrekking op vastgoed-beleggingen en worden toegelicht in 16 Vastgoed-beleggingen. 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.



3 Overname BEMOG

Op 28 November 2024 verwierf BPD via BPD Ontwikkeling B.V. 100% van de aandelen en stemrechten in Bemog Holding B.V. (hierna: “Bemog”) waardoor beleidsbepalende invloed (‘control’) over Bemog is verkregen. Tot de identificeerbare activa en passiva die op de datum van overname van Bemog zijn verworven, behoren inputs (verschillende vaste activa, voorraden en schulden). BPD heeft vastgesteld dat de verworven inputs en processen samen aanzienlijk bijdragen aan het vermogen om outputs te genereren. BPD heeft geconcludeerd dat de verworven identificeerbare activa en passiva een onderneming betreffen.

Als gevolg van deze overname breidt BPD haar projectontwikkelingsportefeuille uit en vergroot hiermee haar marktaandeel in de projectontwikkeling sector. Verder draagt deze overname bij aan BPD’s vermogen haar ingezette groeistrategie, om meer betaalbare woningen te bouwen in Nederland, te realiseren.

Verkrijgingsprijs

De volgende tabel geeft een overzicht van de componenten van de verkrijgingsprijs met de reële waardes op de datum van overname. De verkrijgingsprijs is onvoorwaardelijk.

(x € 1.000)

Liquide middelen	91.400
Terugbetaling rente	5.611
Correcties	(408)
Totale verkrijgingsprijs	96.603

Resultaten 2024

(x € 1.000)

	Tot 28 nov.	Vanaf 28 nov.	Volledig 2024
Netto omzet	14.034	8.234	22.268
Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	1.945	232	2.177
Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	5.763	8.228	13.991
Personeelskosten	3.157	253	3.410
Overige bedrijfskosten	1.747	1	1.748
Bedrijfslasten	12.613	8.714	21.327
Financiële baten	47	37	84
Financiële lasten	251	(423)	(172)
Resultaat investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'	284	65	349
Resultaat voor belastingen	2.003	(801)	1.202
Belastingen	(28)	203	175
Resultaat na belastingen	1.974	(598)	1.376

Afwikkeling van reeds bestaande belangen

BPD en Bemog waren ieder individuele partijen bij verschillende langdurige projectontwikkelingsprojecten die via een joint arrangement werden uitgevoerd. Als gevolg van de overname van Bemog door BPD komen hier wijzigingen op. BPD is, als gevolg van de overname van Bemog, de enig aandeelhouder bij Zwartewater B.V. en De Nieuwe Hoef

B.V. geworden. De fair value van deze belangen was gelijk aan de boekwaarde.

De entiteiten De Dijken B.V. en Vosholen B.V. en C.V. blijven joint-operations, derhalve heeft er op het bestaande belang geen herwaardering plaatsgevonden. Het additioneel verkregen belang is verwerkt tegen fair value.



Kosten in verband met acquisitie

BPD heeft acquisitie gerelateerde kosten gemaakt van EUR 2,5 miljoen aan juridische kosten en due diligence-kosten. Deze kosten zijn opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Identificeerbare verworven activa en aangegane verplichtingen

De volgende tabel geeft een overzicht van de opgenomen bedragen, zijnde de fair value, van de verworven activa en aangegane verplichtingen op de overnamedatum en per jaareinde.

(x € 1.000)		28-11-2024	31-12-2024
Materiële vaste activa	14	245	237
Right-of-use activa	15	1.939	1.939
Financiële vaste activa	17, 20	290	2.175
Voorraden vastgoed	21	83.600	78.769
Debiteuren en overige vlottende activa	23, 26	19.033	17.513
Liquide middelen	27	882	776
Leningen	30	(2.483)	(5.280)
Latente belastingverplichting	20	(12.354)	(12.355)
Leaseverplichtingen	31	(1.939)	(1.939)
Crediteuren en overige vlottende passiva	35	(16.313)	(9.318)
Totaal identificeerbare netto activa verworven		72.900	72.517

Uit hoofde van de overname van Bemog heeft BPD voor € 22 miljoen aan niet uit de balans blijvende verplichtingen in de consolidatie meegenomen.

Waardering van reële waarden

De waarderingstechnieken die werden gebruikt voor het bepalen van de reële waarde van verworven materiële activa waren de volgende.

Verworven activa	Taxatie techniek
Materiële vaste activa	Marktvergelijkingstechniek en kostentechniek: In het waarderingsmodel wordt rekening gehouden met marktprijzen voor vergelijkbare artikelen indien beschikbaar, en met afgeschreven vervangingskosten indien van toepassing. De afgeschreven vervangingswaarde weerspiegelt aanpassingen voor fysieke achteruitgang en functionele en economische veroudering.
Voorraden	Techniek voor marktvergelijking: De reële waarde wordt bepaald op basis van de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering minus de geschatte kosten van voltooiing en verkoop, en een redelijke winstmarge op basis van de inspanning die nodig is om de voorraden te voltooien en te verkopen.
Debiteuren	Naar aanleiding van de analyse van debiteuren is geconstateerd dat deze marktconform en kortlopend zijn. Op basis hiervan is de reële waarde gelijk aan de balanswaarde.

Goodwill

De goodwill die voortvloeit uit de overname is als volgt verantwoord:

(x € 1.000)	
Totale verkrijgingsprijs	96.603
Totaal identificeerbare netto activa verworven	(72.900)
Goodwill (zie note 13)	23.703

De goodwill is toe te schrijven aan de nieuw verkregen ontwikkelingsprojecten waarmee BPD een grotere marktpositie wil creëren. De goodwill is fiscaal niet aftrekbaar.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

4 Netto-omzet

De netto-omzet bestaat uit:

	2024	2023
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.108	954
Commercieel vastgoed	1	3
Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling (netto omzet uit contracten met kopers)	1.109	957
Huurbaten vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop	23	23
Overige	9	16
Totaal netto-omzet	1.141	996

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
2024	783	325	-	1	783	326	1.109
2023	530	424	3	-	533	424	957

Per ultimo boekjaar heeft BPD contractuele leveringsverplichtingen met een omzetwaarde van € 774 miljoen (2023: € 878 miljoen). De verplichtingen worden als volgt verdeeld:

Toekomstige omzetwaarde	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal contractuele leveringsverplichtingen		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2025	272	296	5	-	277	296	573
2026	117	26	-	-	117	26	143
2027	28	1	-	-	28	1	29
na 2027	24	-	5	-	29	-	29
Totaal per 31 december 2024	441	323	10	-	451	323	774
Totaal per 31 december 2023	399	479	-	-	399	479	878

5 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen

Het saldo 2024 bestaat uit € 21 miljoen impairment en € 0 miljoen terugname van eerder getroffen impairments. De bijzondere (terugname) waardevermindering 2023 was nihil.



6 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed

De waardemutaties kunnen als volgt worden onderverdeeld:

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

De totale last van € 19 miljoen heeft voor € 17 miljoen betrekking op voorraden vastgoed (toelichting 21) en voor € 2 miljoen op de voorzieningen (toelichting 32).

De waardemutaties kunnen als volgt worden onderverdeeld:

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

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

In 2023 is € 3 miljoen, als onderdeel van een eenmalige rentecorrectie voor ten onrechte in het verleden reeds geactiveerde rente, ten gunste van de Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed verantwoord.

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

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

Bij de periodieke beoordeling van de impairments op de deelnemingswaarden is gebleken dat € 2 miljoen (2023: € 3 miljoen) kon worden teruggenomen.



8 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk

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

	2024	2023
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	942	821
Commercieel vastgoed	1	3
Totaal kostprijs projectontwikkeling	943	824
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop	8	8
Overige	-	-
Totaal kosten grond- en hulpstoffen	951	832

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

	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal kostprijs projectontwikkeling		Totaal
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	
2024	632	310	-	1	632	311	943
2023	427	394	3	-	430	394	824

In 2023 is € 6 miljoen, als onderdeel van een eenmalige rentecorrectie voor ten onrechte in het verleden reeds geactiveerde rente, ten gunste van de Kosten grond-en hulpstoffen en uitbesteed werk verantwoord.

9 Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit:

	2024	2023
Salarissen (inclusief variabele beloningen en overige)	67	68
Pensioenlasten	8	9
Sociale lasten	8	8
Inleenkrachten	7	6
Overige personeelskosten	11	10
Totaal personeelskosten	101	101
Aantal werknemers (intern/fte)	624	638
Aantal inleenkrachten (extern/fte)	50	36
Totale formatie (fte)	674	674

Van de totale formatie zijn 240 FTE's werkzaam in het buitenland (2023: 262).



10 Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit:

	2024	2023
Huisvestingskosten	4	4
Kantoorkosten	1	1
Automatiseringskosten	13	13
Verkoop- en reclamekosten	1	2
Diensten van derden	8	5
Algemene kosten	5	12
Dotatie/ (vrijval) voorzieningen	-	(4)
Totaal overige bedrijfskosten	32	33

De Overige bedrijfskosten hebben voor € 5 miljoen (2023: € 5 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

11 Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit:

	2024	2023
Rentebaten	11	8
Totaal financiële baten	11	8
Rente leaseverplichtingen	(1)	(1)
Rentelasten	(83)	(56)
Geactiveerde rentekosten	14	(17)
Totaal financiële lasten	(70)	(74)

De stijging van de rentelasten is voornamelijk het gevolg van een gemiddeld hoger rentepercentage op de leningen in 2024 (4,5%) ten opzichte van 2023 (3,5%).

De geactiveerde rentekosten 2023 bestaan voor € 39 miljoen uit een eenmalige correctie van in het verleden ten onrechte geactiveerde rente op voorraden grond, terwijl er feitelijk nog geen sprake was van een aanvang met de vervaardiging. Zonder deze eenmalige correctie waren de geactiveerde rentekosten in 2023 € 22 miljoen. De daling van de geactiveerde rentekosten in 2024 tot € 14 miljoen is voornamelijk veroorzaakt door een lager volume aan projecten in vervaardiging in Duitsland.

Met ingang van 2023 worden de geactiveerde rentekosten verantwoord in de Financiële baten en lasten. Voorheen was dit onderdeel van de Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk.

De rentebaten hebben voor € 7 miljoen (2023: € 6 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De rentelasten hebben voor € 83 miljoen (2023: € 53 miljoen) betrekking op verbonden partijen.



12 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 2024 en 2023:

	2024	2023
Resultaat vóór belastingen	(57)	(192)
Tegen nominaal belastingtarief in Nederland van 25,8% (2023: 25,8%)	15	49
Effect afwijkende belastingdruk Duitsland	6	11
Effect (niet gewaardeerde) latentie	(66)	-
Effect belastingen voorgaande jaren	-	-
Overig *	(1)	1
Totaal belastingen	(46)	61
Effectieve druk **	(80,7%)	31,8%

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

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

	2024	2023
Actuele winstbelastingen		
Verslagjaar	(15)	(11)
Uitgestelde winstbelastingen	(31)	72
Totaal belastingen	(46)	61

Toelichting op de geconsolideerde balans

13 Goodwill

Verloopstaat goodwill

(x € 1.000)

2024

Verkrijgingsprijs	-
Cum. bijzondere waardevermindering	-
Stand per 1 januari	-

Investerings (Overnames)	24
Bijzondere waardevermindering	-
Mutaties boekjaar	24

Verkrijgingsprijs	-
Cum. bijzondere waardevermindering	24
Stand per 31 December	24

Toetsing op bijzondere waardeverminderingen voor KGE's die goodwill bevatten

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

wanneer de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde verminderd met de kosten van vervreemding, lager is dan de balanswaarde van de onderliggende projecten (groep van KGE's). Aangezien de overname van Bemog kort voor het eind van het jaar is afgerond is er in 2024 geen test op bijzondere waardevermindering uitgevoerd.



14 Materiële vaste activa

De boekwaarde van materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

	2024	2023
Aanschafwaarde	27	28
Cumulatieve afschrijvingen	(18)	(17)
Stand per 1 januari	9	11
Investeringsen	2	1
Desinvesteringen aanschafwaarde	(5)	(2)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	4	2
Afschrijvingen	(4)	(3)
Mutaties boekjaar	(3)	(2)
Aanschafwaarde	24	27
Cumulatieve afschrijvingen	(18)	(18)
Stand per 31 december	6	9

De materiële vaste activa bestaan uit bedrijfsmiddelen.

15 Right-of-use activa

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

	2024	2023
Aanschafwaarde	41	39
Cumulatieve afschrijvingen	(23)	(20)
Stand per 1 januari	18	19
Investeringsen	3	4
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	(6)	(5)
Mutaties boekjaar	(3)	(1)
Aanschafwaarde	42	41
Cumulatieve afschrijvingen	(27)	(23)
Stand per 31 december	15	18

De boekwaarde van de Right-of-use activa per 31 december 2024 bestaat uit:

- Huurcontracten kantoorpanden 13 miljoen (2023: 14 miljoen)
- Leaseovereenkomsten auto's 2 miljoen (2023: 4 miljoen)

Geleasde activa zijn niet gebruikt als onderpand voor leningsdoeleinden.



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

	2024	2023
Afschrijvingen huurcontracten kantoorpanden	3	4
Afschrijvingen leaseovereenkomsten auto's	2	1
	5	5

16 Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van vastgoedbeleggingen vertoonde het volgende verloop:

	2024	2023
Aanschafwaarde	245	248
Cumulatieve afschrijvingen	(36)	(37)
Stand per 1 januari	209	211
Investeringsen	27	35
Desinvesteringsen	(36)	-
Afschrijvingen	(20)	(7)
Bijzondere waardevermindering	(21)	-
Herrubricering van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling naar Voorraden	(12)	(30)
Herrubricering naar Vaste activa aangehouden voor verkoop	59	-
Mutaties boekjaar	(3)	(2)
Aanschafwaarde	310	245
Cumulatieve afschrijvingen	(104)	(36)
Stand per 31 december	206	209

De Vastgoedbeleggingen per 31 december zijn verdeeld in:

Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige resultaten uit projectontwikkeling	149	209
Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige exploitatie- en beleggingsresultaten	57	-

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

Huurbaten vastgoedbeleggingen	23	16
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	(8)	(5)



Reële waarde en taxaties

De portefeuille vastgoedbeleggingen maakt onderdeel uit van toekomstige projectontwikkelingen. Per eind 2024 is ruim 60% van de portefeuille extern getaxeerd. Op basis hiervan is de totale marktwaarde van de portefeuille € 312 miljoen. (2023: € 209 miljoen o.b.v. interne waarderingen).

BPD heeft in 2024 gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op haar vastgoedbeleggings-portefeuille.

Hieruit is naar voren gekomen dat een mutatie van de rekenrente van 0,25% (2023: 0,25%) een effect heeft van € 13 miljoen (2023: € 2 miljoen) op de taxatiewaarde.

Operationele leaseovereenkomsten

De vastgoedbeleggingen bestaan per 31 december 2024 voornamelijk uit commerciële gebouwen. De voor 2025 begrote huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen zijn € 14 miljoen.

17 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'

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

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

	2024	2023
Aandeel in het vermogen van vastgoed joint ventures	88	97
Negatieve deelnemingen in overige voorzieningen opgenomen	13	10
Totaal investeringen gewaardeerd tegen 'equity-methode'	101	107

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

	2024	2023
Stand per 1 januari	107	104
Investerings	4	12
Desinvesteringen	(16)	(11)
Resultaten	13	12
Dividenden	(4)	(3)
Overige	(3)	(7)
Mutaties boekjaar	(6)	3
Stand per 31 december	101	107

De joint ventures waarin BPD participeert hebben in 2024 een omzet gerealiseerd van € 159 miljoen (2023: € 106 miljoen). Deze joint ventures hebben in totaal € 152 miljoen

(2023: € 204 miljoen) aan voorraden (hoofdzakelijk grondposities).



Genoemde bedragen betreffen het aandeel van BPD. BPD heeft voor € 67 miljoen (2023: € 43 miljoen) aan gronden afgenomen van deze joint ventures.

In een aantal joint ventures zijn beperkingen gesteld aan dividend uitkeringen. Deze beperkingen hangen veelal samen met de voorrang die aan de aflossing van de schulden van de joint ventures wordt gegeven. De reserves die vanwege deze beperkingen niet vrij uitkeerbaar zijn, bedragen € 67 miljoen (2023: € 84 miljoen).

BPD heeft in 2024 voor in totaal € 166 miljoen aan vorderingen op joint ventures (2023: € 149 miljoen) en voor in

totaal € 24 miljoen aan schulden aan joint ventures opgenomen (2023: € 5 miljoen).

Joint ventures en deelnemingen binnen BPD

Voor elk samenwerkingsverband wordt een aparte juridische entiteit opgericht. Afhankelijk van de juridische vorm en het aandeel dat BPD in de samenwerking houdt wordt bepaald of de samenwerking dient te worden geconsolideerd, proportioneel dient te worden geconsolideerd of op basis van de nettovermogenswaarde dient te worden opgenomen. De joint ventures worden gebruikt om de risico's met betrekking tot ontwikkelingen binnen de samenwerking te houden zodat BPD hieraan niet volledig wordt blootgesteld.

18 Financiële activa tegen reële waarde

De financiële activa tegen reële waarde met mutaties door de winst-en-verliesrekening bestaat uit belangen in Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V. (handelsnaam BOEI) € 2,1 miljoen (belang 31 december 2024: 12,7% /

31 december 2023: 12,7%; waarde € 1,8 miljoen) en Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. € 0,4 miljoen (belang 31 december 2024 2,16%; 31 december 2023 2,16%; waarde € 0,4 miljoen).

19 Langlopende vorderingen

De boekwaarde van langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2024	2023
Kredieten vastgoedontwikkeling	93	76
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 1 januari	93	76
Verstreckte vorderingen	24	21
Ontvangen aflossingen	(15)	(2)
Dotatie/vrijval voorziening	-	-
Geactiveerde interest	3	2
Herrubriceringen	(18)	(4)
Mutaties boekjaar	(6)	17
Kredieten vastgoedontwikkeling	87	93
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 31 december	87	93



Het saldo langlopende vorderingen bestaat voor € 79 miljoen uit vorderingen op verbonden partijen (2023: € 80 miljoen).

De verstrekte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen langer dan een jaar, aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstrekte kredieten is voor € 12 miljoen (2023: € 14 miljoen) aan zekerheden verkregen.

20 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

	1 januari 2024		Mutaties 2024		31 december 2024	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst en-verlies-rekening	Via vermogen en overige mutatie	Vorderingen	Verplichtingen
Vorraden vastgoed/contract activa*	(17)	-	2	-	(15)	-
Geactiveerde compensabele verliezen	57	-	(38)	-	19	-
Totaal	40	-	(36)	-	4	-

* De latente belastingverplichtingen inzake voorraden vastgoed/contract activa zijn per 31 december 2024 gesaldeerd met de latente belastingvorderingen inzake compensabele verliezen.

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

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

Uit hoofde van IFRS 16 Leases zijn per 31 december 2024 (gesaldeerde) latente belastingvorderingen en -verplichtingen verantwoord voor de Right-of-use activa van € 3 miljoen (2023: € 4 miljoen) en de leaseverplichtingen van € 3 miljoen (2023: € 4 miljoen). Per 31 december 2024 zijn de vorderingen en schulden gesaldeerd gepresenteerd met een saldo van nihil (2023: nihil).



- De belastinglatenties binnen de post Voorraden vastgoed hebben betrekking op de verschillen in commerciële en fiscale verwerkingswijze van de geactiveerde rente bij gronden in vervaardiging, alsmede voorzieningen op voorraden.
- De belastinglatenties op voorraden vastgoed zitten zowel binnen als buiten de fiscale eenheid met Rabobank. De latente belastingverplichtingen hebben naar verwachting een looptijd langer dan vijf jaar.
- De latente belastingvorderingen uit hoofde van verliescompensatie zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar.
- Per eind 2024 is voor € 215 miljoen aan compensabele verliezen geen actieve belastinglatentie verantwoord (2023: € 3 miljoen). Dit betreft met name Duitsland.
- M.b.t. de verliezen in Duitsland in de jaren 2023 en 2024 is geen latente belastingvordering (€ 67 mln) opgenomen op de balans per eind 2024. Deze belastingvordering is onbeperkt compensabel naar de toekomst. Gezien de potentieel grote vraag naar woningen in Duitsland is het de verwachting dat er in de toekomst voldoende belastbare winsten beschikbaar zullen zijn om deze belastingvordering te realiseren.

21 Voorraden vastgoed

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

	2024	2023
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	2.322	2.065
Afwaarderingen bouwterreinen en vereveningsfondsen	(496)	(456)
	1.826	1.609
Onderhanden werk	413	459
Afwaarderingen onderhanden werk	(24)	(27)
	389	432
Gereed product	66	26
Afwaarderingen gereed product	(6)	(2)
	60	24
Totaal voorraden vastgoed	2.275	2.065



De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten.
Het verloop van de afwaarderingen is voor 2024 als volgt:

	Stand per 1 januari 2024	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2024
Opgenomen onder voorraden vastgoed				
Bouwtterreinen en vereveningsfondsen	456	39	1	496
Onderhanden werk	27	4	(7)	24
Gereed product	2	8	(4)	6
	485	51	(10)	526

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

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

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

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

	2024	2023
Bouwtterrijpe kavels	309	149
Lopende grondexploitaties	436	392
Overige terreinen met bestemmingsplan	175	257
Terreinen zonder bestemmingsplan <5 jaar	721	676
Terreinen zonder bestemmingsplan 5-10 jaar	176	130
Terreinen zonder bestemmingsplan >10 jaar	6	3
Vereveningsfondsen	3	2
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	1.826	1.609

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

	2024	2023
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	387	430
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	2	2
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	389	432



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

In 2024 is een bedrag van € 14 miljoen (2023: € 22 miljoen) aan rente gealloceerd en geactiveerd op onderhanden werk. Het toegepaste rentepercentage voor de bepaling van de te activeren rentekosten ligt tussen 1,5% tot 6,6% (2023: 1,6% tot 6,2%).

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

22 Contract activa

Het verloop van de contract activa wordt als volgt gespecificeerd:

	2024	2023
Stand per 1 januari	116	265
Toevoegingen	141	59
Afnames	(56)	(208)
Mutaties boekjaar	85	(149)
Stand per 31 december	201	116

De contract activa zijn nog te factureren bedragen vanwege geleverde prestaties op de projecten. De contract activa hebben volledig betrekking op woningbouw en hebben per 31 december 2024 alle een verwachte looptijd < 1 jaar. Per 31 december 2024 zijn voor € 36 miljoen (2023: € 11 miljoen) voorzieningen gevormd. Een bedrag van € 56 miljoen (2023: 208 miljoen) is in 2024 gefactureerd.

23 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren bestaan uit vorderingen op kopers van woningbouw en commercieel vastgoed van € 120 miljoen (2023: € 113 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 € 5 miljoen (2023: € 1 miljoen).



24 Kortlopende vorderingen

De boekwaarde van kortlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2024	2023
Kredieten vastgoedontwikkeling	69	43
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 1 januari	69	43
Verstekte vorderingen	41	29
Ontvangen aflossingen	(36)	(9)
Geactiveerde interest	3	2
Vrijval/benutting voorziening	-	-
Herrubriceringen	2	4
Mutaties boekjaar	10	26
Kredieten vastgoedontwikkeling	79	69
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 31 december	79	69

De verstekte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen korter dan een jaar aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstekte kredieten is voor € 7 miljoen aan zekerheden verkregen (2023: € 2 miljoen).

Per ultimo boekjaar zijn geen voorzieningen op de kortlopende vorderingen gevormd (2023: nihil).

Het saldo kortlopende vorderingen bevat € 70 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen (2023: € 65 miljoen).

25 Acute belastingvorderingen

De acute belastingvorderingen bestaan uit:

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	1	3
Omzetbelasting	2	2
Totaal acute belastingvorderingen	3	5

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.



26 Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

	2024	2023
Vooruitbetaald op grondaankopen	118	126
Overige overlopende activa	11	10
Totaal overlopende activa	129	136

27 Liquide middelen

De post liquide middelen omvat alle wettige betaal-middelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschik-king staan. Het betreft uitsluitend rekening courant tegoeden met in totaal een omvang van € 99 miljoen

(2023: € 111 miljoen). De liquide middelen bestaan voor € 70 miljoen (2023: € 59 miljoen) uit tegoeden bij verbonden partijen.

28 Vaste activa aangehouden voor verkoop

De activa aangehouden voor verkoop in 2023 betreffen vastgoedbeleggingen die voldoen aan de vereisten vanuit IFRS 5. Er zijn vanaf de zomer 2024 geen concrete biedin-gen door partijen gedaan. De hoge rente in combinatie met het gegeven dat de meeste kandidaat-kopers externe

financiering nodig hebben (60% LTV) werkt prijsdrukkend. BPD heeft, op advies van de verkopende makelaar, beslo-ten het project niet meer actief aan te bieden, maar te wachten op betere tijden.

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

	2024	2023
Vastgoedbeleggingen	-	59
Right-of-use assets	-	-
Liquide middelen	-	-
Totaal Vaste activa aangehouden voor verkoop	-	59
Lease Liability	-	-
Overige kortlopende schulden	-	-
Totaal passiva aangehouden voor verkoop	-	-
Saldo activa en passiva aangehouden voor verkoop	-	59
Resultaat behaald bij verkoop vastgoedbeleggingen	-	-
Totaal resultaat na belastingen uit vaste activa aangehouden voor verkoop	-	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	-	-
Totaal kasstromen uit vaste activa aangehouden voor verkoop	-	-



29 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 22.510.500 (2023: € 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.

30 Leningen

De leningen bestaan uit:

	2024	2023
Termijn- en geldmarktdeposito's	1.934	1.690
Verplichtingen uit hoofde van grondaankopen	40	40
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	47	23
Schulden aan samenwerkingspartners	46	56
Overige schulden	43	32
Totaal schulden	2.110	1.841

De boekwaarde van de leningen toont het volgende verloop:

	2024	2023
Stand per 1 januari	1.841	1.500
Toevoegingen	1.393	393
Afnames	(1.124)	(52)
Herrubriceringen	-	-
Mutaties boekjaar	269	341
Stand per 31 december	2.110	1.841

De leningen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	1.142	1.066
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	968	775
Totaal schulden	2.110	1.841

De schulden hebben voor € 1.997 miljoen (2023: € 1.717 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De totaal door Rabobank ter beschikking gestelde krediet-faciliteit is € 2.250 miljoen (2023: € 1.850 miljoen). Hiervan is per 31 december 2024 opgenomen € 1.960 miljoen (2023: € 1.665 miljoen).

Een bedrag van € 23 miljoen (2023: € 45 miljoen) heeft een resterende looptijd > 5 jaar. De schulden < 1 jaar zijn verantwoord onder de Kortlopende schulden.

De gemiddelde rente op de leningen per jaareinde was 4,5% (2023: 4,6%). Er zijn geen zekerheden verstrekt op de deposito's, daggelden en opvraagbare kredietsaldi en de overige schulden.



31 Leaseverplichtingen

De boekwaarde van de leaseverplichtingen toont het volgende verloop:

	2024	2023
Stand per 1 januari	24	27
Toevoegingen	9	3
Afnames	(5)	(6)
Interest	-	-
Mutaties boekjaar	4	(3)
Stand per 31 december	28	24

De leaseverplichtingen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	4	7
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	24	17

De leaseverplichtingen met een looptijd > 5 jaar bedragen € 6 miljoen (2023: € 5 miljoen). De rentelasten op de leaseverplichtingen bedragen in 2024 € 1 miljoen (2023:

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

32 Voorzieningen

Deze post omvat de volgende voorzieningen:

	2024	2023
Voorzieningen op joint ventures	13	10
Voorziening op gronden en projecten	27	24
Personeelsvoorzieningen	4	5
Garantiefonds	15	18
Overige voorzieningen	3	3
Totaal voorzieningen	62	60



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

	Personeels- voorzieningen	Voorzieningen op joint ventures	Voorzieningen gronden/ projecten	Garantiefonds	Overige voorzieningen	Totaal
Stand per 1 januari	5	10	24	18	3	60
Toevoeging ten laste van resultaat	-	-	2	3	1	6
Vrijval ten gunste van resultaat	(1)	(2)	-	(2)	(5)	(10)
Onttrekkingen	-	-	-	(4)	-	(4)
Overige mutaties	-	5	1	-	4	10
Stand per 31 december	4	13	27	15	3	62

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

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

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 40 jaar.

Voorzieningen op joint ventures, gronden en projecten

De looptijd van voorzieningen op joint ventures, gronden en projecten is afhankelijk van het betreffende project en varieert van circa 1 tot 30 jaar. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar paragraaf 2.28.

Garantiefonds

Eigenaren van BPD-woningen krijgen een 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.



33 Contract verplichtingen

De contract verplichtingen bestaan uit:

	2024	2023
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	184	171
Commercieel vastgoed	5	4
Totaal contract verplichtingen	189	175

Het verloop van de contract verplichtingen wordt als volgt gespecificeerd:

	2024	2023
Stand per 1 januari	175	257
Toevoegingen	94	81
Afnames	(80)	(163)
Mutaties boekjaar	14	(82)
Stand per 31 december	189	175

De contract verplichtingen per 31 december 2024 zijn nog uit te voeren contractuele leveringsverplichtingen vanuit de reeds verantwoorde omzet.

Een bedrag van € 140 miljoen (2023: € 122 miljoen) ziet toe op gescheiden koop en aannemingsovereenkomsten en een bedrag van € 49 miljoen (2023: € 53 miljoen) ziet toe op full service overeenkomsten. Voor een specificatie van de totale contractuele leveringsverplichting van BPD per

31 december 2024 verwijzen wij naar onderdeel 3 Netto-omzet en Overige opbrengsten.

Het saldo Contract verplichtingen per 1 januari 2024 was € 175 miljoen (2023: € 257 miljoen). Een bedrag van € 80 miljoen (2023: 163 miljoen) is in de winst- en verliesrekening 2024 als omzet projectontwikkeling verantwoord. De Contract verplichtingen per 31 december 2024 hebben allen een looptijd < 1 jaar.

34 Acute belastingverplichtingen

De acute belastingverplichtingen bestaan uit:

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	30	48
Omzetbelasting	23	20
Overige belastingen	1	1
Totaal acute belastingverplichtingen	54	69

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.



35 Overige kortlopende schulden

De overige kortlopende schulden bestaan uit:

	2024	2023
Overige kortlopende schulden	67	62
Totaal overige kortlopende schulden	67	62

Overige informatie

36 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:

	2024	2023
Voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen	603	562
Onvoorwaardelijke verplichtingen uit terreinen	102	63
Verplichtingen derden inzake woningbouw	519	475
Verplichtingen derden inzake commercieel vastgoed	5	-
Totaal voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen	1.229	1.100

Uit hoofde van bovenvermelde verplichtingen zijn bankgaranties afgegeven (door Rabobank) voor € 196 miljoen (2023: € 203 miljoen) en concerngaranties (door BPD Europe B.V.) voor € 237 miljoen (2023: € 226 miljoen).

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

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

Daarnaast heeft BPD geen (2024: geen) juridische claims ontvangen die naar verwachting zullen leiden tot een uitstroom van middelen.

Voorwaardelijke vorderingen bestaan uit:

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

De cumulatief verstrekte korting uit hoofde van de Koopstart-contracten per 31 december 2024 bedraagt € 11 miljoen (2023: € 10 miljoen).

Hoofdelijkheid fiscale eenheden belastingdienst

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



37 Reële waarde

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

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

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

	2024		2023	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa tegen reële waarde	3	3	2	2
Langlopende vorderingen	87	87	93	93
Kortlopende vorderingen	79	79	69	69
Liquide middelen	99	99	111	111
Totaal financiële activa	268	268	275	275

	2024		2023	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Langlopende schulden	968	1.034	775	810
Kortlopende schulden	1.142	1.173	1.066	1.077
Totaal financiële passiva	2.110	2.207	1.841	1.887

Reële waarde van financiële activa en verplichtingen

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

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

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

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

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

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



- Categorie I:** Waardering op basis van genoteerde marktprijzen;
- Categorie II:** Waardering op basis van waarderingstechnieken waarbij veronderstellingen worden gehanteerd die wel worden ondersteund door marktprijzen of 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 2024:

	Reële waarde			Totaal
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	3	3
Langlopende vorderingen	-	87	-	87
Kortlopende vorderingen	-	79	-	79
Liquide middelen	99	-	-	99
Totaal financiële activa	99	166	3	268

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	1.034	-	1.034
Kortlopende schulden	-	1.173	-	1.173
Totaal financiële passiva	-	2.207	-	2.207

Waardering financiële activa en verplichtingen in 2023:

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

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	810	-	810
Kortlopende schulden	-	1.077	-	1.077
Totaal financiële passiva	-	1.887	-	1.887

Bovenstaande waardes zijn gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen. De leningen die een vaste rente hebben, worden verdisconteerd tegen de relevante rentecurve per 31 december 2024.

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



Kapitaalbeheer:

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

op het opereren binnen de door Rabobank verstrekte kredietfaciliteit.

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

38 Accountantskosten

(x € 1.000)	2024	2023
Jaarrekeningcontrole	983	1.087
Andere opdrachten	701	632
Totaal honoraria	1.684	1.719

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

Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Voor de jaarrekeningcontrole 2024 bedraagt het bedrag voor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. € 900.000 (2023: € 796.000).

39 Bezoldiging bestuurders

De Managing Board is vermeld op pagina 7 van het jaarverslag. In 2024 bedroeg de bezoldiging van de

Managing Board en haar rechtsvoorgangers € 1,6 miljoen (2023: € 3,7 miljoen).

Dit bedrag is opgenomen onder personeelskosten en bestaat uit:

(x € 1.000)	2024	2023
Korte termijn personeelsbeloningen	1.540	3.074
Pensioenregelingen	77	73
Andere lange termijn personeelsbeloningen	8	526
Totaal bezoldiging bestuurders	1.625	3.673

Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt (2023: geen).

De totale bezoldiging bestuurders is in 2024 lager dan in 2023 als gevolg van in 2023 overeengekomen beeindigingsvergoedingen met 2 vertrokken bestuurders.



40 Risk management

40.1 Governance

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

40.2 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.

40.3 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.

40.4 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 40.6 Rente, valuta- en liquiditeitsrisico.

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

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

Marktrisico van vastgoed

Waardedalingen op de vastgoedmarkt hebben rechtstreeks impact op het 'direct' vastgoedbezit van BPD. Onder 'direct' vastgoedbezit wordt verstaan de grondportefeuille, het onverkochte vastgoed in aanbouw, onverkocht maar reeds opgeleverd vastgoed en vastgoed in exploitatie (zie toelichtingen 16, 21, 22 en 28). Per 31 december 2024 was de omvang van het 'direct' vastgoedbezit € 2.682 miljoen (2023: € 2.449 miljoen).

Marktrisico van financiële activa

BPD heeft ook 'indirect' vastgoedbezit, zijnde investeringen gewaardeerd tegen equity-methode (toelichting 17). Per 31 december 2024 was de omvang hiervan € 101 miljoen (2023: € 107 miljoen). Daarnaast worden er belangen aangehouden in beleggingsfondsen met eveneens vastgoed als onderliggende waarde (toelichting 18). Per 31 december 2024 was de omvang van deze financiële activa tegen reële waarde € 3 miljoen (2023: € 2 miljoen). De financiële activa tegen reële waarde waarvoor geen



actieve markt is, worden gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.

40.5 Concentratierisico

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

40.6 Rente-, valuta- en liquiditeitsrisico

Renterisico

Renterisico is het risico van verandering in het resultaat of de waarde van een onderneming als gevolg van fluctuaties op de rentemarkten. Renterisico kan worden gekwantificeerd in waarde- en inkomenseffecten. De gevoeligheid van de waarde van het eigen vermogen van BPD voor rentemutaties, wordt uitgedrukt in de 'modified duration van het eigen vermogen'. BPD is zich bewust van de aannames die ten grondslag liggen aan de berekeningen. Er wordt daarom voornamelijk gekeken naar de ontwikkeling van dit getal van maand tot maand, waarbij de goedgekeurde aannames zoveel mogelijk constant gehouden worden. De 'modified duration van het eigen vermogen' op 31 december 2024 was 3,8 (2023: 3,4). Een parallelle stijging van de rentecurve met 100 basispunten leidt bij die positie per 31 december 2024 tot een daling van de waarde van het eigen vermogen van € 21 miljoen (2023: € 23 miljoen). Voor deze waardemutatie is een duration-limiet ingesteld. BPD is daar ruimschoots onder gebleven. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 1,3 jaar. Van de aangetrokken leningen vervalt 50% binnen 1 jaar.

Valutarisico

Valutarisico is het risico dat de wisselkoers van een vreemde valuta zodanig verandert dat de waarde van een vordering of schuld luidende in die vreemde valuta nadelig verandert. BPD had op 31 december 2024 (evenals per ultimo 2023) zeer beperkte vreemde valutaposities. Rentemarge en overig resultaat onderhevig aan valutakoersschommelingen zijn niet materieel. Daarom vindt geen indekking van die posities plaats en is er geen sensitiviteitsanalyse gepresenteerd.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat BPD niet tijdig aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Dit kunnen rente- en aflossingsverplichtingen zijn van lopende schulden, maar ook investeringen uit hoofde van bezittingen, zoals bouwtermijnen bij vastgoedontwikkeling. BPD financiert zich bij Rabobank, die dankzij haar kredietstatus goede toegang heeft tot geld- en kapitaalmarkten. Jaarlijks wordt de financieringsbehoefte voor het komende jaar begroot, op basis waarvan een limiet wordt afgesproken met Rabobank. De kort- en langlopende leningen bestaan per 31 december 2024 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 2024:

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

Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2023:

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

40.7 Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat BPD verliezen leidt als rechtstreeks gevolg van het niet nakomen van betalingsverplichtingen door de tegenpartij. Fiatting van kredietrisico's geschiedt middels een gelaagde fiattingstructuur 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:

	2024	2023
Langlopende vorderingen	87	93
Kortlopende vorderingen	79	69
Totaal maximale risicopositie op uitstaande vorderingen	166	162

Kredietrisicoconcentratie in de bedrijfstak 'Woningbouw' is inherent aan de activiteiten en marktpositie van BPD. Liquide middelen worden voornamelijk aangehouden bij

Rabobank. Hiertegenover heeft BPD grotere schulden aan Rabobank staan, waarmee het kredietrisico minimaal is.



Zekerheden

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

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

van een deel van een garantie die door BPD is verstrekt aan de tegenpartij van het samenwerkingsverband.

Kredietkwaliteit

In de meeste gevallen bestaat de kredietportefeuille van BPD uit leningen aan entiteiten waarvan het beheer in handen is van BPD zelf, zoals projectvennootschappen waarin BPD samen met een partner vastgoed ontwikkelt en waarvan BPD de administratie voert. Dit betekent dat veel meer en tijdig inzicht aanwezig is in de financiële situatie van de kredietnemer, dan wanneer het krediet aan een volledig externe partij verstrekt zou zijn, zoals bij een bank. De Expected Credit Loss (ECL) op de uitstaande kredieten per 31 december 2024 beoordeelt BPD op nihil.

Kwaliteit uitstaande kredieten:

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

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

In 2024 en 2023 was geen sprake van uitstaande kredieten die vervallen zijn.

40.8 Operationeel risico

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

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



maatregelen voor de bedrijfsvoering in de breedste zin, is opgenomen in een 'Business Control Framework'. Ieder kwartaal stelt BPD dashboards op die inzicht geven in omissies bij het testen van controls binnen de bedrijfsprocessen, in de positie van risico-indicatoren en in de classificatie van operationele incidenten. Ook wordt inzicht gegeven in de verhouding tot de 'risk appetite'

van BPD voor operationele risico's, in de kwaliteit van het framework voor beheersing van operationele risico's, en in de weerslag die de kwaliteit heeft in termen van het economisch kapitaal voor operationele risico's. Ook in de managementrapportage is er aandacht voor niet-financiële risico's en voor de risicobereidheid van BPD dienaangaande.

41 Verbonden partijen

De verbonden partijen van BPD zijn de dochterondernemingen, de joint ventures, de deelnemingen en de bestuurders (zie 39 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 2024 en 2023 geen voorzieningen wegens oninbaarheid getroffen.

De transacties gedurende 2024 en 2023 en openstaande bedragen ultimo 2024 en 2023 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 *	2024	2	88	70	1.997
Rabobank *	2023	1	56	59	1.717
Joint ventures	2024	69	67	166	24
Joint ventures	2023	25	44	149	5
Overige verbonden partijen **	2024	150	-	-	-
Overige verbonden partijen **	2023	149	-	4	-

* 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 2024 aan Rabobank geen dividend uitbetaald (2023: € 100 miljoen).

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

42 Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 juni 2025 zal Rabo SmartBuilds, inclusief projectportfolio, funding en medewerkers, overgaan van Rabobank naar BPD. Voor BPD is de impact op het balanstotaal en aantal medewerkers beperkt.

43 Resultaatbestemming 2024

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het bestuur voor het negatieve resultaat 2024 van € 103 miljoen ten laste van de overige reserve te brengen.



Enkelvoudige jaarrekening

Grondslagen

De enkelvoudige jaarrekening van BPD is opgesteld in overeenstemming met en voldoet aan de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. BPD stelt de geconsolideerde jaarrekening op volgens IFRS Accounting Standards zoals aanvaard door de EU. In de enkelvoudige jaarrekening zijn dezelfde grondslagen toegepast als in de geconsolideerde jaarrekening conform de mogelijkheid die artikel 362.8 van Titel 9 Boek 2 BW hiervoor geeft.

De waardering van dochterondernemingen en entiteiten waarover gezamenlijke zeggenschap wordt uitgeoefend

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

Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening luidt in euro's, afgerond op het dichtstbijzijnde miljoen, tenzij anders weergegeven. De euro is de rapporteringsvaluta en functionele valuta van BPD.

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

2024

2023

Resultaat deelnemingen na belastingen	(89)	(118)
Overig resultaat na belastingen	(14)	(13)
Resultaat na belastingen	(103)	(131)

Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

Per 31 december

(x € 1 miljoen)

Toelichting

2024

2023

Vaste activa

Materiële vaste activa		1	1
Deelnemingen	A	948	572
Right-of-use activa		6	8
Langlopende vorderingen	B	1.824	2.049
Latente belastingvorderingen		1	2
Totaal vaste activa		2.780	2.632

Vlottende activa

Overlopende activa		2	1
Liquide middelen	C	-	-
Totaal vlottende activa		2	1

Totaal activa		2.782	2.633
----------------------	--	--------------	--------------

Eigen vermogen

D

Aandelenkapitaal		23	23
Agioreserve		468	468
Wettelijke reserve deelnemingen		67	84
Overige reserve		306	420
Resultaat beschikbaar voor winstbestemming		(103)	(131)
Totaal eigen vermogen		761	864

Langlopende verplichtingen

Leningen	E	944	716
Leaseverplichtingen		4	6
Voorzieningen		4	4
Totaal langlopende verplichtingen		952	726

Kortlopende verplichtingen

Leningen	E	1.058	1.005
Leaseverplichtingen		2	2
Acute belastingverplichtingen		4	31
Overige kortlopende schulden		5	5
Totaal kortlopende verplichtingen		1.069	1.043

Totaal verplichtingen		2.021	1.769
------------------------------	--	--------------	--------------

Totaal passiva		2.782	2.633
-----------------------	--	--------------	--------------

Toelichting op de eenvoudige balans

A Deelnemingen

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

(x € 1 miljoen)	2024	2023
Deelnemingen (actiefpost)	572	815
Deelnemingen (opgenomen onder voorzieningen voor joint ventures)	-	(1)
Stand per 1 januari	572	814
Investerings	465	2
Desinvesterings	-	-
Resultaten	(89)	(118)
Dividenden/ kapitaal terugbetalingen	-	(126)
Mutatie's boekjaar	376	(242)

Bestaande uit:

Deelnemingen (actiefpost)	948	572
Deelnemingen (opgenomen onder voorzieningen voor joint ventures)	-	-
Stand per 31 december	948	572

B Langlopende vorderingen

Deze post omvat alle vorderingen op groepsmaatschappijen met een looptijd van meer dan een jaar. Per ultimo 2024 is voor € 1.824 miljoen aan leningen verstrekt aan groepsmaatschappijen (2023: € 2.049 miljoen). De rente op de vorderingen is variabel.

Voor 2024 was het gemiddelde tarief 4,5% (2023: 2,8%). 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 2024 sprake van een wettelijke reserve deelnemingen groot € 67 miljoen (2023: € 84 miljoen) voor positieve resultaten uit deelnemingen en rechtstreekse waardevermeerderingen waarvan uitkering niet kan worden bewerkstelligd.

Resultaatsbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het bestuur voor het negatieve resultaat 2024 van € 103 miljoen ten laste van de overige reserve te brengen.



Het verloop van het Eigen vermogen wordt als volgt gespecificeerd:

(x € 1 miljoen)

	Aandelen- kapitaal	Agioreserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Wettelijke reserve deel- nemingen	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2024	23	468	(131)	84	420	864
Toevoeging resultaat	-	-	131	-	(131)	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	(103)	-	-	(103)
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal	23	468	(103)	84	289	761
Dividenduitkering*	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties/ afrondingen	-	-	-	(17)	17	-
Stand per 31 december 2024	23	468	(103)	67	306	761
Stand per 1 januari 2023	23	468	126	80	398	1.095
Toevoeging resultaat	-	-	(126)	-	126	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	(131)	-	-	(131)
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal	23	468	(131)	80	524	964
Dividenduitkering*	-	-	-	-	(100)	(100)
Overige mutaties	-	-	-	4	(4)	-
Stand per 31 december 2023	23	468	(131)	84	420	864

* De dividenduitkering per aandeel in 2024 is € 0 (2023: € 2.221).



E Kort- en langlopende schulden

Deze posten omvatten voornamelijk verplichtingen aan groepsmaatschappijen. De gemiddelde rente 2024 op de schulden was 4,5% (2023: 3,5%). Er zijn geen zekerheden verstrekt.

F Niet uit de balans blijvende voorwaardelijke regelingen en verplichtingen

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

G Gemiddelde aantal werknemers

Gedurende het boekjaar 2024 waren gemiddeld 70 werknemers (2023: 40) in dienst op basis van een volledig dienstverband. Hiervan waren geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

H Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 juni 2025 zal Rabo SmartBuilds, inclusief projectportfolio, funding en medewerkers, overgaan van Rabobank naar BPD. Voor BPD is de impact op het balanstotaal en aantal medewerkers zeer beperkt.



Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen

Tenzij anders vermeld is het deelnemingspercentage van BPD 100%

De belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen binnen BPD worden hieronder weergegeven:

BPD Ontwikkeling B.V., Amsterdam;
BPD Immobilienentwicklung GmbH, Frankfurt am Main.

Een complete lijst van alle deelnemingen in groepsmaatschappijen als voorgeschreven in de artikelen 379 en 414 van Titel 9 Boek 2 BW is gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.

Ingevolge artikel 403, Titel 9 Boek 2 BW is een aanzienlijk aantal Nederlandse groepsmaatschappijen van BPD vrijgesteld van deponering van de jaarrekening bij de Kamer van Koophandel. Ten behoeve van deze groepsmaatschappijen zijn aansprakelijkheidsverklaringen afgegeven.

Amsterdam, 12 mei 2025 BPD Europe B.V.

Origineel getekend door:
Dhr. H.H. Janssen, CEO
Mevr. A.A. de Jong, CFRO
Mevr. G. Voorhorst, COO

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2024

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 2024 en van het resultaat en de kasstromen over 2024, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie ('EU') en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek ('BW');
- geeft de enkelvoudige jaarrekening van BPD Europe B.V. ('de vennootschap') een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de vennootschap op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024 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 2024;
- de volgende overzichten over 2024: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde vermogensoverzicht en het geconsolideerde kasstroomoverzicht; en
- de toelichting waarin opgenomen de grondslagen voor financiële verslaggeving die van materieel belang zijn en overige toelichtingen.

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- de enkelvoudige balans per 31 december 2024;
- de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

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

De basis voor ons oordeel

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

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

Onafhankelijkheid

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot fraude en continuïteit bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, Postbus 85096, 3508 AB Utrecht, T: 088 792 00 30, 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.



van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in BPD Europe B.V. en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de Managing Board inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'Risicobeheersing' paragraaf 'Frauderisico' van het jaarverslag, waarin de Managing Board haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, als onderdeel van de Systematische Integriteitsrisicoanalyse (hierna: SIRA) opgesteld door de Managing Board, de gedragscode, registratie compliance meldingen en

Business Partner Due Diligence registratie, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten voor onze controle, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van de Managing Board, de directie van BPD Ontwikkeling B.V. en van BPD Immobilienentwicklung GmbH, de Compliance-afdeling en Group Finance of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. De Managing Board heeft in 2024, op basis van de uitkomsten van een onderzoek naar aanleiding van aanwijzing voor interne fraude gedurende 2023, een herstelplan opgesteld. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'Risicobeheersing' paragraaf 'Frauderisico' van het jaarverslag, waarin de Managing Board dit heeft toegelicht. Wij hebben deze aanwijzing betrokken in onze frauderisicoanalyse.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:



Geïdentificeerde frauderisico

Het risico dat het management de interne beheersing doorbreekt.

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

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
- Schattingen.
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering.

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

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van relevante maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen getoetst ten aanzien van genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Ook hebben wij aandacht besteed aan toegangsrechten tot applicaties en de mogelijkheid dat deze leiden tot schendingen van de functiescheiding. Wij voeren onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit risico hoofdzakelijk gegevensgericht uit.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals eventuele boekingen door het management, einde periode boekingen buiten de verwachte boekingsgang en de afgrenzing van de omzet en hebben specifieke controlewerkzaamheden op deze posten uitgevoerd. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.

Ten aanzien van de mogelijke vooringenomenheid van het management bij het maken van schattingen hebben we specifiek aandacht besteed aan de waardering van de voorraad bouwterreinen. Hiervoor is een specifiek frauderisico geïdentificeerd. Wij verwijzen naar het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van het onterecht niet terugnemen of vormen van cumulatieve afwaarderingen voorraad bouwterreinen. Als onderdeel van het risico op frauduleuze omzetverantwoording hebben we specifiek aandacht besteed aan de schattingen die ten grondslag liggen aan de over-time omzetverantwoording van full-service projecten.

Als onderdeel van onze werkzaamheden op transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd op de bedrijfsovernames zoals toegelicht op pagina 80 van de jaarrekening.

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

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



Geïdentificeerde frauderisico

Het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van te laag verantwoorde omzet.

Als onderdeel van onze risico inschatting en uitgaan- de van de veronderstelling dat er bij de opbrengst- verantwoording 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 budgetreali- satie. Deze hebben wij gerelateerd aan de economi- sche situatie gedurende het jaar en de vooruitzichten. Op basis hiervan hebben we geconcludeerd dat het management van BPD Europe B.V. een tendentie zou kunnen hebben de verantwoording van omzet in de jaarrekening uit te stellen.

Dit frauderisico ziet toe op de omzet gesplitste koop/ aanneemovereenkomst (GKA), waarbij omzet 'point-in-time' verantwoord wordt op het moment van levering, alsmede full-service omzet.

Voor full-service projecten wordt 'over-time' omzet verantwoord. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikke- ling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van relevante maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen getoetst ten aanzien van de omzetverantwoording. Ook hebben we aandacht besteed aan toegangsrechten tot applicaties en de mogelijkheid dat deze leiden tot schendingen van de functiescheiding. Waar mogelijk hebben we in het kader van onze controle gesteund op de voor dit risico relevante interne beheersingsmaatregelen.

Op de omzetboekingen hebben wij specifiek data-analyse uitgevoerd om afwijkende omzetboekingen in de laatste periode van het boekjaar te identificeren, waarbij de focus lag op journaalposten met een omzet verlagend effect. Deze journaalposten kunnen een indicatie zijn voor ver- schuiving van omzet naar 2025. Daarnaast hebben wij data- analyse uitgevoerd op de journaalposten in januari 2025 met een omzetverhogend effect. Geïdentificeerde journaalpos- ten hebben we aangesloten met brondocumentatie.

Voor de GKA-omzet hebben wij op basis van deelwaarne- mingen, het moment van omzetverantwoording getoetst aan de hand van onderliggende transportdocumentatie. Tevens hebben wij onderzocht of creditnota's in het huidige boekjaar een indicatie geven voor een mogelijke verschui- ving van omzet naar 2025.

Op de verantwoording van full-service omzet hebben wij de verantwoorde omzet voor een selectie projecten aangesloten op brondocumenten. Daarbij hebben wij de redelijkheid van de totale kosteninschatting om tot afron- ding van een project te komen, beoordeeld en hebben wij de verantwoorde omzet gecontroleerd aan de hand van de voortgang van het project. Hierbij hebben wij onder andere gebruik gemaakt van projectovereenkomsten, onder- bouwing voor gemaakte kosten en kostenprognoses met betrekking tot de projecten.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor



Geïdentificeerde frauderisico

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

De afwaarderingen van de voorraad bouwterreinen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten. De netto realiseerbare waarde van de bouwterreinen betreft een schatting door het gebruik van diverse aannames die subjectief van aard zijn. Het management bevindt zich in een unieke positie om de uitkomst van de geschatte waarde te beïnvloeden.

Dit frauderisico ziet specifiek toe op het onterecht niet terugnemen of vormen van cumulatieve afwaarderingen in de voorraad bouwterreinen.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van relevante maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van deze maatregelen getoetst ten aanzien van de waardering van de voorraad bouwterreinen. Ook hebben we aandacht besteed aan toegangsrechten tot applicaties en de mogelijkheid dat deze leiden tot schendingen van de functiescheiding. Waar mogelijk hebben we in het kader van onze controle gesteund op de voor dit risico relevante interne beheersingsmaatregelen. Wij voeren onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit risico hoofdzakelijk gegevensgericht uit.

Wij hebben specifieke gegevensgerichte controlewerkzaamheden uitgevoerd ten aanzien van de significante aannames bij de waardering van bouwterreinen voor het vormen dan wel terugnemen van cumulatieve afwaarderingen in de voorraad bouwterreinen. Deze werkzaamheden betreffen onder andere het, voor een risicogerichte selectie, beoordelen van (wijzigingen in) significante aannames ten aanzien van verkoopopbrengsten en bouwkosten ten opzichte van marktinformatie. Deze werkzaamheden hebben wij verricht in samenwerking met onze interne vastgoedwaarderingsexperts.

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



Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

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

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De Managing Board is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de Managing Board voor de jaarrekening

De Managing Board is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met IFRS Accounting Standards zoals aanvaard binnen de EU en met Titel 9 Boek 2 BW; en voor



- een zodanige interne beheersing die de Managing Board noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel

geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Utrecht, 12 mei 2025 PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door
T.M.B. van de Lagemaat RA



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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



Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming

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

Artikel 7.3 Winst en verlies

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

stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.

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



Colofon

Uitgave

BPD Europe B.V.

Publicatie

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

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

Realisatie

Volta, Utrecht

Openbaarmaking

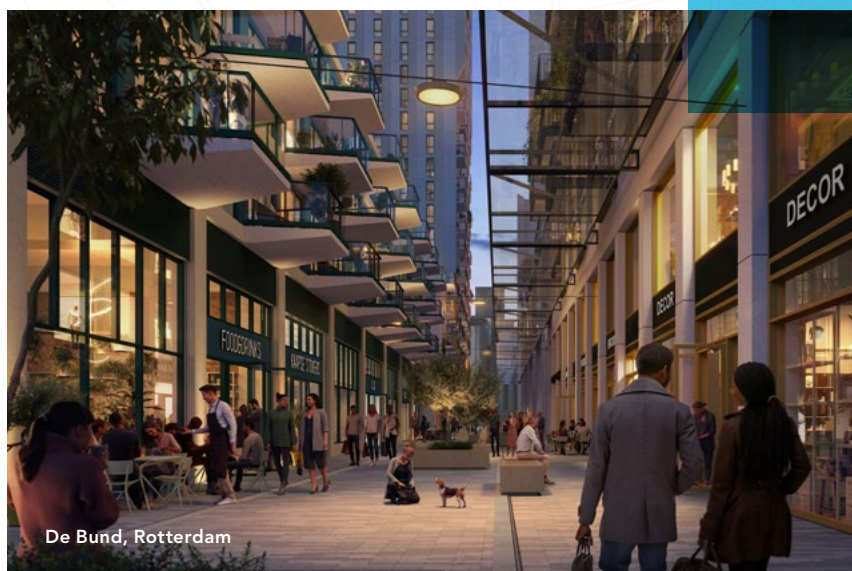
De jaarrekening 2024, het bestuursverslag en de overige
gegevens worden na vaststelling gedeponereerd ten kan-
tores van het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel
onder nummer 08024283.



WorldFoodCenter, Ede



Rosenquartier, Koblenz



De Bund, Rotterdam



Oostflank, Purmerend Zuid



Hyde Park, Hoofddorp



CityCubes, Ulm



bpd

bouwfonds property development

Onderdeel van Rabobank