



# Jaarverslag 2020



**bpd**

bouwfonds property development



Bilk on Top, Dusseldorf



World Food Center, Ede



Reeve, Kampen





# Jaarverslag 2020

BPD Europe



**bpd**

bouwfonds property development

# Inhoud Jaarverslag 2020

<b>Voorwoord</b>	04
<b>BPD Europe in 2020</b>	06
Kerncijfers	06
Bestuur	07
Over BPD	08
Kerngegevens	11
Financieel beleid en resultaat	12
Toezicht	13
<b>Marktontwikkelingen 2020 en vooruitzichten 2021</b>	14
<b>Interne ontwikkelingen</b>	17
<b>Risicobeheersing</b>	24
<b>Toekomst</b>	28
<b>Jaarrekening</b>	30
<b>Overige gegevens</b>	90

The background of the page is a light gray map of a city grid, showing streets and building footprints. A large, semi-transparent green rectangle is overlaid on the left and center of the page, containing the title and subtitle. The title 'Jaarverslag' is in a large, white, sans-serif font, and '2020' is in a large, black, sans-serif font. Below the year, the text 'BPD Europe' is written in a smaller, black, sans-serif font.

# Jaarverslag

# 2020

BPD Europe



BPD Europe heeft een sterk jaar achter de rug. We boekten zowel in Nederland als in Duitsland opnieuw krachtige financiële en operationele resultaten. In totaal realiseerde BPD ruim 8.900 woningtransacties in honderden (deel) projecten, verspreid over zo'n 250 gemeenten in Nederland en Duitsland. Sinds 1946, het jaar van onze oprichting, hebben we nu in totaal meer dan 365.000 woningen gerealiseerd.

Het afgelopen jaar heeft het coronavirus in Nederland en Duitsland een beperkte impact gehad op onze organisatie, met name door het noodgedwongen thuiswerken. De coronacrisis heeft, ironisch genoeg, geen invloed gehad

op de woningverkoop in Nederland. Het enorme tekort aan woningen – oplopend tot 400.000 woningen in 2022, dat is 5% van de totale Nederlandse woningvoorraad – is hiervan de oorzaak. Daarnaast zien we oplopende vertraging in planologische procedures. Het *not-in-my-backyard* effect begint alledaags te worden. Dit geldt zeker voor het meest verdichte deel van Nederland: de Randstad. Het leidt in Nederland helaas vaak tot procedures tot aan de Raad van State toe, waar de gemiddelde proceduretijd inmiddels is opgelopen van drie maanden naar twaalf maanden. Het tekort aan met name betaalbare woningen loopt ondertussen verder op. Wonen dreigt voor steeds grotere groepen mensen onbereikbaar te worden.

In zowel Nederland als Duitsland zorgde de ijzere voorraadpositie van BPD ervoor dat we het afgelopen jaar sterk konden doorontwikkelen. Deze positie blijven we uitbouwen door in beide landen mooie tenders te winnen en belangrijke acquisities voor grootschalige gebiedsontwikkelingen te doen. Zo hebben we afgelopen jaar de krachten gebundeld met Snippe Projecten om Hyde Park in Hoofddorp te realiseren. Een uitzonderlijke ontwikkeling door zijn omvang van circa 3.800 woningen. Ook BPD Woningfonds, opgericht eind 2019, beleefde in 2020 een vliegende start. In tientallen aantrekkelijke wijken in Nederland, van Alkmaar tot Almelo en van Groningen tot Rosmalen, zijn we met BPD Woningfonds bezig om het aandeel middeldure huurwoningen in Nederland te vergroten. Ruim 600 middeldure huurwoningen zijn in verhuur, 400 in aanbouw en zo'n 1.700 woningen bevinden zich in de acquisitiefase. Daarmee ligt BPD Woningfonds op koers om binnen tien jaar ruim 15.000 energiezuinige, duurzame nieuwbouwhuurwoningen voor huishoudens met een inkomen van één- tot tweemaal modaal te realiseren. Het unieke fonds zien we als een platform waarop we in de toekomst financiële producten kunnen ontwikkelen.

De stedelijke verdichtingsmodellen zijn ook het afgelopen jaar onhoudbaar gebleken. In 2020 zijn er minder nieuwbouwwoningen opgeleverd dan in 2019. De prognose voor 2021 laat een verdere daling zien (bron: CBS). Complexe langdurige bestemmingsplanprocedures en hoge verwervings- en bouwkosten drijven de huur-

en verkoopprijzen zodanig op, dat grote groepen woningzoekenden geen toegang tot de markt krijgen.

Om aan de vraag van woningzoekenden te kunnen voldoen, zullen we de woningbouwproductie drastisch moeten gaan opschalen. Dit vergt harde regie en sturing vanuit de overheid op grotere gebiedsontwikkelingen, vergelijkbaar met ontwikkelingen die destijds in de Derde en Vierde Nota Ruimtelijke Ordening zijn gerealiseerd. In Nederland wordt vooral veel over de problemen op de woningmarkt gepraat. De financiële onderbouwing en outputsturing op aantallen en oplevermomenten ontbreekt.

De resultaten van BPD mogen dan tot tevredenheid stemmen, we realiseren ons terdege dat we er nog lang niet zijn. Velen vinden op de woningmarkt steeds moeilijker wat ze zoeken. De druk op de markt is het afgelopen jaar nog verder toegenomen. Dat is zorgelijk. Vooral de middengroepen met een inkomen tussen één- of tweemaal modaal vallen tussen wal en schip.

Wij zien het daarom als onze opgave om te werken aan structurele betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. BPD zal daar ook in 2021 veel werk van blijven maken. BPD Woningfonds is daar slechts één uitdrukingsvorm van. Daarnaast blijven we gericht op groei in Nederland en Duitsland, onze thuismarkten. In 2021 gaan we onvermoeibaar door met binnenstedelijke gebiedstransformaties, passend bij de trek naar de stad. We blijven actief in uitleggebieden en aan de stadsranden. BPD zet daarbij alle digitale en technologische mogelijkheden in om de woningbouwopgave van de komende jaren adequaat en eigentijds te lijf te gaan. Zo willen we ook in 2021 toonaangevend blijven: in kwaliteit, aanbod, benadering van de markt en maatschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel. Dat vergt veel van ons: expertise, lerend vermogen en omgevingsbewustzijn. Het vraagt om samenwerking: tussen marktpartijen onderling en vooral ook tussen de publieke en private sector.

De vooruitzichten voor 2021 zijn zonder meer positief, zowel voor BPD als voor de gehele woningbouwsector. Voor woningzoekenden zal het de komende drie tot vijf jaar desalniettemin moeilijk blijven om aan een betaalbare woning – zowel huur als koop – te komen. Inmiddels krijgt ruim 50% van de woningzoekenden met een middeninkomen geen toegang meer tot de woningmarkt, zowel voor huur- als koopwoningen.

In 2021, een jubileumjaar waarin wij ons 75-jarig bestaan vieren, blijven wij ons toeleggen op waar we ooit voor zijn opgericht: het scheppen van inclusieve leefomgevingen, waarin we met integrale aandacht de fysieke, ruimtelijke én sociale dimensie van het wonen vormgeven. Onze samenwerking met gemeenten en woningcorporaties is daarin van groot belang om deze maatschappelijke opgave goed ten uitvoer te brengen.

De komende jaren bouwen we krachtig voort op wat de afgelopen jaren is bereikt. Die prestaties waren alleen mogelijk dankzij de grote inzet en het doorzettingsvermogen van al onze medewerkers. Een onderzoek naar de werkbeleving onder onze medewerkers in Nederland leverde BPD eind 2020 het predicaat Top Werkgever op, uitgereikt door de MonitorGroep. Onze mensen geven BPD excellente scores voor werkbeleving en werkgelek. Daarmee heeft BPD zich in de bovenste 5% van Nederlandse ondernemingen geschaard met de gelukkigste werknemers. Dat stemt me extra trots.

Ik dank al onze medewerkers op deze plaats van harte voor hun enorme enthousiasme en energie – juist ook in dit lastige coronajaar, waarin we veel vanuit huis moesten werken. Ons jubileumjaar 2021 zie ik dan ook vol vertrouwen tegemoet. ■

**Walter de Boer**  
CEO BPD

# BPD Europe in 2020

## Kerncijfers

Resultaat na belastingen

€ 162 miljoen

Rendement eigen vermogen

16%

Aantal woningtransacties

8.901

Binckhorst, Den Haag





## Bestuur

---

De Managing Board (MB) oefent het bestuur van BPD uit.  
De Managing Board bestaat uit de heren

W.P. de Boer (CEO), J.C. Kreikamp (CFRO) en  
mevrouw G. Voorhorst (Directeur Legal & Compliance).



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



Drs. J.C. (Carl-Jan) Kreikamp  
CFRO



Mr. G. (Gea) Voorhorst  
Directeur Legal & Compliance

### Nederland

Voor de Nederlandse organisatie is een groepsbreed managementteam opgericht, bestaande uit leden van de Managing Board, de regiodirectie (zie pagina 10) en de volgende stafdirecteuren:

- M.A.F.W. (Maarten) Janssen,  
Directeur Human Resources
- A. (Anoeska) van Leeuwen,  
Directeur Marketing & Communicatie
- D.J.M. (Desirée) Uitzetter,  
Directeur Gebiedsontwikkeling
- J.M. (Jessie) Wagenaar,  
Directeur verkoop & Gebiedsmarketing

### Duitsland

In Duitsland wordt de leiding gevormd door de heren

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

### Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders

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

### Externe adviseurs

- Drs. Ing. C.M. (Cindy) van de Velde-Kremer
- Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge

## Over BPD

---

BPD, Bouwfonds Property Development, is een grote gebiedsontwikkelaar die aantrekkelijke nieuwe leefomgevingen realiseert in Nederland en Duitsland. Sinds onze oprichting 75 jaar geleden in 1946, toen nog onder de naam Bouwsparkas Drentsche Gemeenten, heeft BPD de bouw van ruim 365.000 woningen mogelijk gemaakt. Met trots zien we dat er vandaag meer dan één miljoen mensen in woonwijken wonen waarin onze bijdrage zichtbaar is. Met onze integrale aanpak bij iedere gebiedsontwikkeling zetten we in op betaalbaarheid en duurzaamheid, zodat we inclusieve leefomgevingen creëren met integrale aandacht voor de fysieke, ruimtelijke en sociale dimensie van het wonen. Dat doen we vanuit onze maatschappelijke overtuiging dat iedereen recht heeft op een fijn thuis in een prettige leefomgeving. En dat blijven we doen, zodat fijn wonen ook voor de komende generaties mogelijk blijft. BPD werkt vanuit ruim twintig kantoren in Nederland en Duitsland. In beide landen zijn we marktleider.

Onze activiteiten rusten op drie pijlers:

### **Wij staan voor een integrale aanpak** **De noodzaak van samenhang**

BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn vitale wijken: goed bereikbaar per fiets, auto en/of openbaar vervoer, bestemd voor diverse doelgroepen, met betaalbare en energiezuinige woningen. BPD wil woonomgevingen creëren van een hoog niveau. Verdichting in de stad en transformatie van (leegstaand) vastgoed blijven de komende tijd een belangrijke plek innemen bij de realisatie van de woonopgave. Niet vanzelfsprekend is dat deze oplossingen afdoende in de woningvraag zullen voorzien. Door voortdurend toegepast marktonderzoek en intensief klantcontact weten we precies wat de woonwensen zijn. Die beperken zich niet alleen tot binnenstedelijk wonen, maar strekken zich ook uit tot de stadsranden en daarbuiten. Hieraan tegemoetkomen kan alleen met een integrale aanpak, waarin de maatschappelijke opgave, het gemeenschappelijk belang en de individuele woonwensen met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Met onze partners zoeken we altijd naar een gebalanceerde afweging van alle individuele belangen, zodat we een optimaal totaalresultaat

bereiken. Gezien de omvangrijke en ingewikkelde actuele bouwopgave geloven wij dat onze integrale aanpak de beste kansen biedt om steden en gebieden succesvol te ontwikkelen.

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

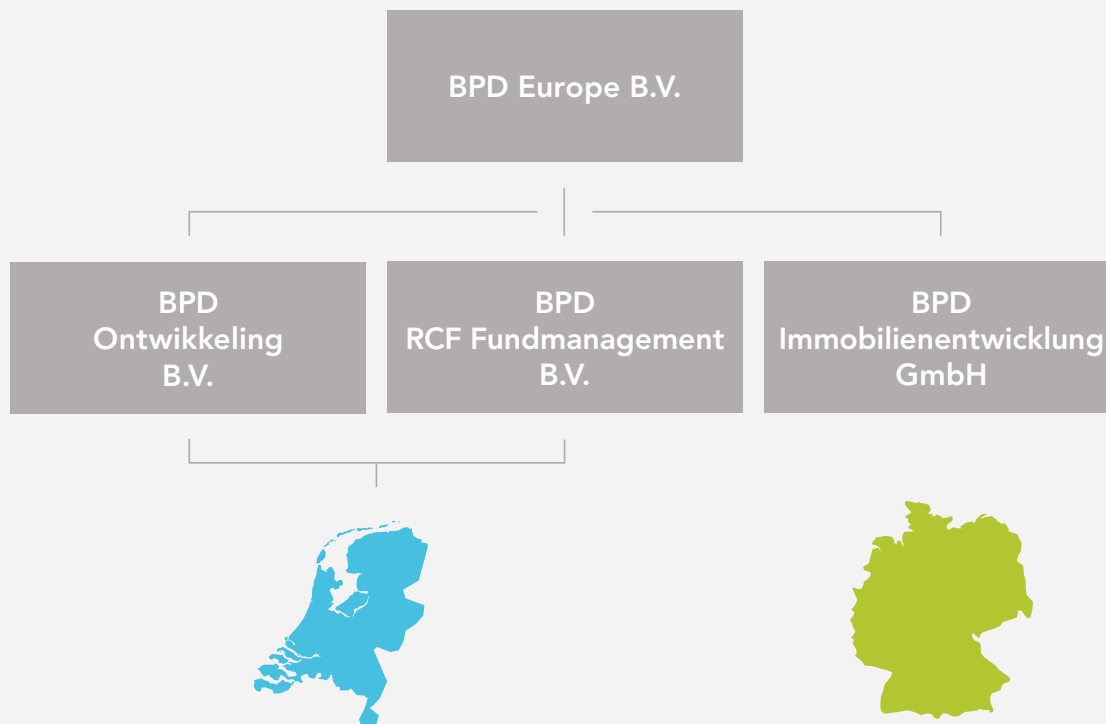
BPD heeft de ambitie om een belangrijke bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de samenleving. De energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en gezondheid zijn onze leidende principes, zowel bij de transformatie van de bestaande stad als bij onze nieuwbouwontwikkelingen. Afgelopen jaar hebben we om die reden onze duurzaamheidsstrategie herzien en zijn daar concrete KPI's aan gekoppeld. Meer daarover lees je verderop in het Jaarverslag bij het hoofdstuk Interne Ontwikkelingen. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een brede, integrale en inhoudelijke blik. Het uiteindelijke gebruik van de woning door de klant staat daarbij voor ons centraal. Daarom werkt BPD bijvoorbeeld nauw samen met gemeenten aan klimaatbestendige oplossingen op gebiedsniveau. Duurzame producttoepassingen verbinden wij aan persoonlijk voordeel voor de bewoner. Denk daarbij aan lagere woonlasten door energiebesparing.

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

BPD vindt dat wonen voor iedereen toegankelijk moet zijn én blijven, zowel in de stad als daarbuiten. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om betaalbare woningen aan te bieden en ervoor te zorgen dat wonen betaalbaar blijft. Ook in de toekomst. Daarom hebben we eind 2019 BPD Woningfonds opgericht, bestaande uit duurzame, betaalbare appartementen en eengezinswoningen voor mensen 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. Dat is nu meer van belang dan ooit, omdat steeds meer mensen naar de stad trekken. Die trend naar stedelijke agglomeraties is in Nederland en Duitsland zichtbaar, evenals in de rest van Europa. Door demografische en economische trends is een situatie ontstaan waarbij de vraag groter is dan het aanbod, met verstrekken gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen. ■

## Organogram per 31 december 2020

---



### Nederland

**BPD Ontwikkeling B.V.**

**4** regionale vestigingen +

**1** lokaal kantoor

Hoofdkantoor gevestigd in **Amsterdam**

oprichtingsjaar **1946**

### Duitsland

**BPD Immobilienentwicklung GmbH**

**9** regionale vestigingen +

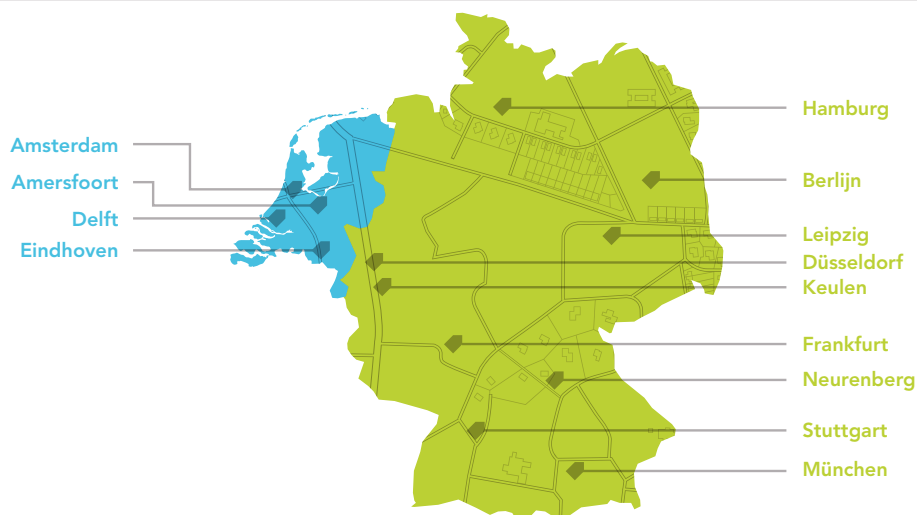
**6** lokale kantoren

Hoofdkantoor gevestigd in **Frankfurt**

oprichtingsjaar **1993**

## Kantoren per 31 december 2020

---



### Nederland

---

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

##### **Regio Noord-West**

*Amsterdam*

H.H. (Harm) Janssen, regiodirecteur

##### **Regio Noord-Oost & Midden**

*Amersfoort & Zwolle*

F.A. (Frans) Holleman, regiodirecteur

N.J.T. (Niels) Bossink, regiodirecteur

##### **Regio Zuid-West**

*Delft*

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

W.K. (Wim) de Haas, regiodirecteur

##### **Regio Zuid**

*Eindhoven*

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

---

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

T.H. (Tak) Lam, Funddirector

### Duitsland

---

#### **BPD Immobilienentwicklung GmbH**

##### **Regio Noord**

*Hamburg*

M. (Marko) Pabst, regiodirecteur

##### **Regio Oost**

*Berlijn*

C. (Carsten) Hartwig, regiodirecteur

##### **Regio Sachsen-Thüringen**

*Leipzig*

D. (Dirk) Seidel, regiodirecteur

##### **Regio Noordrijn-Westfalen**

*Düsseldorf & Keulen*

J. (Joachim) Siepmann, regiodirecteur

C. (Carl) Smeets, regiodirecteur

##### **Regio Midden**

*Frankfurt*

I. (Ingo) Schilling, regiodirecteur

##### **Regio Franken**

*Neurenberg*

G. (Günter) Schenk, regiodirecteur

##### **Regio Zuid-West**

*Stuttgart*

A. (Antonius) Kirsch, regiodirecteur

##### **Regio Zuid-Oost**

*München*

S. (Samira) Akhlaghi, regiodirecteur

## Kerngegevens

		2020	2019
<b>Resultatenrekening</b>			
Resultaat na belastingen	€ miljoen	<b>162</b>	117
Omzet	€ miljoen	<b>1.431</b>	1.259
Cost to Income Ratio (C/I)	%	<b>37</b>	44

<b>Balans</b>			
Eigen vermogen	€ miljoen	<b>1.001</b>	1.040
Balans totaal	€ miljoen	<b>2.666</b>	2.663
Rendement eigen vermogen	%	<b>16</b>	12
Solvabiliteit	%	<b>38</b>	39

<b>Productie</b>			
Woningtransacties (inclusief projecten van derden)	aantal	<b>8.901</b>	6.471
– Nederland		<b>6.375</b>	4.485
– Duitsland		<b>2.526</b>	1.986

<b>Ontwikkelingsportefeuille</b>			
Woningen	aantal	<b>75.000</b>	75.000

<b>Medewerkers</b>			
Fte's	aantal	<b>719</b>	655
– Nederland		<b>407</b>	376
– Duitsland		<b>312</b>	279

## Financieel beleid en resultaat

### Financieel beleid

Mede vanuit het perspectief om de klant goed te bedienen, wil BPD een marktconform rendement behalen, 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. Ze beslaan het begrotingsjaar plus de vier daaropvolgende jaren.

### Financieel resultaat

Het resultaat over 2020 bedraagt € 162 miljoen positief, tegen € 116 miljoen positief over 2019. Het betere resultaat kan worden verklaard door een groter aantal woningtransacties tegen een hogere gemiddelde marge in 2020 ten opzichte van 2019 en een boekresultaat van € 45 miljoen positief met betrekking tot de verkooptransactie van het vastgoed in exploitatie van de Interne Beleggingsportefeuille (IBP) aan BPD Woningfonds.

### Risico's en onzekerheden

Zoals in het Jaarverslag 2019 al voorzien (in de vooruitblik), hebben verschillende factoren in 2020 geleid tot enige vertraging bij het gunnen en in verkoop nemen van nieuwe projecten. Hieronder behoren omgevingsfactoren en veranderde marktomstandigheden. We noemen hier de stijging van de bouwkosten en vertraging bij de afgifte van bouwvergunningen door de gemeentelijke overheden, alsmede het gebrek aan ambtelijke capaciteit. Ook de relatief kleine schaalgrootte van projecten en problemen bij het vergroten van de omvang ervan leidden (en leiden nog steeds) tot verstopping in de ambtelijke organisaties.

Binnenstedelijke transformaties zijn vanwege de vele stakeholders vaak complexe opgaven met een langere doorlooptijd. De coronapandemie heeft vooralsnog geen noemenswaardig effect gehad op de resultaten van BPD. De ontwikkeling van het bedrijfsresultaat is verder in lijn met de verwachtingen zoals uitgesproken in het Jaarverslag 2019.

- In Nederland zijn in 2020 6.375 woningtransacties gerealiseerd (2019: 4.485);
- In Duitsland zijn in 2020 2.526 woningtransacties gerealiseerd (2019: 1.986);



Poortmeesters, Delft

### Kasstromen en financieringsbehoefte

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn in 2020 gestegen ten opzichte van 2019 (van € 31 miljoen negatief naar € 208 miljoen positief). De kasstroom in 2020 bestaat voornamelijk uit het gerealiseerde operationele resultaat. In 2019 was € 175 miljoen geïnvesteerd in het werkkapitaal (inclusief betaalde en ontvangen vennootschapsbelasting), terwijl de mutatie in 2020 een investering van € 16 miljoen bedraagt.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn in 2020 gedaald ten opzichte van 2019 (van € 37 miljoen positief naar € 31 miljoen negatief), voornamelijk vanwege hogere ontvangen aflossingen op uitgezette leningen in 2019 (€ 131 miljoen ten opzichte van € 72 miljoen in 2020). In 2020 heeft BPD een dividenduitkering van € 200 miljoen gedaan aan haar aandeelhouder (2019: nihil). Dit verklaart voor een belangrijk deel de daling van de kasstroom uit financieringsactiviteiten (van € 79 miljoen positief naar € 222 miljoen negatief). Daarnaast is in 2020 per saldo € 22 miljoen afgelost op ontvangen financieringen. In 2019 was per saldo sprake van een opname van € 79 miljoen. Voor eventueel benodigde financiering kan BPD de kredietfaciliteit benutten die door Rabobank ter beschikking is gesteld. Deze kredietfaciliteit bedraagt per 31 december 2020 € 1,6 miljard. Hiervan is per 31 december 2020 € 0,9 miljard opgenomen. De solvabiliteit per 31 december 2020 is met 38% vrijwel ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar (31 december 2019: 39%). ■

### Algemene Vergadering van Aandeelhouders

BPD Europe is een 100% dochteronderneming van Rabobank. De Groepsdirectie van Rabobank heeft het toezicht op BPD Europe gedelegeerd aan een gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA), bestaande uit mevrouw drs. M.P.J. (Mariëlle) Lichtenberg en Dr. J.J. (Jan) Bos. Deze AVA krijgt advies van twee externe adviseurs met specifieke vastgoedexpertise: mevrouw Drs. Ing. C.M. (Cindy) van de Velde-Kremer en de heer Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge. De samenstelling van de AVA is halverwege het jaar gewijzigd waarbij mevrouw Lichtenberg de positie van de heer J. van Nieuwenhuizen als voorzitter heeft overgenomen vanwege zijn vertrek bij Rabobank. De AVA heeft in 2020 vier keer regulier vergaderd. Er heeft 1 extra vergadering van de AVA plaatsgevonden die betrekking had op de verkoop van de IBP-portefeuille (met huurwoningen) van BPD Ontwikkeling aan BPD Woningfonds, die daarmee een vliegende start heeft kunnen maken. Tijdens de vergaderingen – in aanwezigheid van de Managing Board van BPD – zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest. Uiteraard zijn de gevolgen van de coronapandemie in drie van de vier vergaderingen aan de orde geweest. De eerste vergadering van het jaar vond plaats in januari 2020 toen het coronavirus alleen nog in Azië om zich heen greep. De gevolgen voor de bedrijfsresultaten waren in het voorjaar nog moeilijk te voorspellen. In de daaropvolgende maanden bleek echter dat de verkoop van woningen onverminderd doorging. Ook de medewerkers van BPD bleken, voornamelijk vanuit huis, hun werkzaamheden te kunnen voortzetten. Veel bijeenkomsten met kopers, zakenpartners, gemeenten en andere stakeholders hebben eveneens online plaatsgevonden. Tijdens de reguliere vergaderingen kwamen telkens de marktomstandigheden en de algemene gang van zaken bij BPD aan bod. Daarbij werd de strategie van BPD en de uitvoering van die strategie besproken. In 2019 is een MT Nederland ingesteld; de werking daarvan is besproken in de AVA. In de vergaderingen zijn de financiële en risk-rapportages van de betreffende periode besproken; de CFRO van BPD gaf daarop een toelichting. In de vergadering in april heeft de externe accountant, PwC, een toelichting gegeven op haar Rapport van bevindingen naar aanleiding van de controle van de jaarrekening. In dezelfde vergadering is het jaarverslag 2019 goedgekeurd en werd het besluit genomen om een dividenduitkering te doen aan de aandeelhouder. In de laatste vergadering van het jaar is het Medium Term Plan van BPD besproken en goedgekeurd.

Bij de besprekingen van de kwartaalrapportages van Audit & Compliance waren de internal auditors van Rabobank en de compliance officer van BPD aanwezig bij de vergadering. Dit met het oog op de bespreking en de toelichting van het jaarplan en de kwartaalrapportages. De directeur Legal & Compliance heeft daarbij de periodieke litigation reports toegelicht. In het kader van Permanente Educatie is een toelichting gegeven op de werking van het Business Control Framework binnen BPD. De AVA heeft voorts kennisgenomen van de uitkomsten van een uitgevoerd reputatieonderzoek bij gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelende bouwers en andere stakeholders. Ook is aan de orde geweest dat ultimo 2020 onder de medewerkers zowel een integriteitsmeting als een werkbelevingsonderzoek is uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn begin 2021 gepresenteerd.

### Vastgoed Investeringscommissie (VIC)

Naast de gedelegeerde AVA is een Vastgoed Investeringscommissie (VIC) actief. Deze keurt projectvoorstellen van BPD goed conform het fiatteringskader. De commissie bestaat eveneens uit mevrouw M.P.J. Lichtenberg (vanaf 1 september 2020; daarvoor had de heer J. van Nieuwenhuizen zitting in de VIC als voorzitter) en de heer J.J. Bos, en daarnaast uit een vertegenwoordiger uit het riskdomein van Rabobank, de heer A.P.M. van der Weijden. De heer Van der Weijden heeft in de tweede helft van het jaar zijn afscheid aangekondigd; mevrouw C. Dekkers heeft vanaf de laatste twee vergaderingen in 2020 zijn positie in de VIC overgenomen. Projectvoorstellen die buiten de bevoegdheid van de Vastgoed Investeringscommissie liggen, worden ook aan de Groepsdirectie van Rabobank voorgelegd. De Vastgoed Investeringscommissie krijgt advies van de twee eerdergenoemde externe adviseurs van de AVA met specifieke vastgoedexpertise. De commissie heeft in 2020 acht keer vergaderd over investeringsvoorstellen, revisievoorstellen en updates van lopende projecten die conform het fiatteringskader moeten worden voorgelegd aan de VIC. Ook is er een presentatie gegeven over de governance en investeringsstrategie van BPD Woningfonds en over de hernieuwde duurzaamheidsstrategie van BPD. Tijdens de vergaderingen van de Vastgoed Investeringscommissie geeft de MB samen met vertegenwoordigers uit de regio's toelichting op de investeringsvoorstellen. Ook geeft de MB een overzicht van de MB-besluiten en de weekrapportages. ■

# Marktontwikkelingen 2020 en vooruitzichten 2021

## De woningmarkt in Nederland

Dat 2020 een totaal ander jaar is geworden dan we op 1 januari hadden gedacht, weten we allemaal. Toen in het voorjaar de coronacrisis uitbrak, was het effect ervan op de woningmarkt niet te voorspellen. Vanuit macro-economisch perspectief was het wel helder dat diverse indicatoren in Nederland er anders bij lagen dan bijvoorbeeld tijdens de crisis van 2008. Met een zeer grote vraag naar woningen en een slechts beperkt aanbod van nieuwe en bestaande woningen staat de woningmarkt onverminderd onder grote druk, ook tijdens de pandemie. Er is te weinig doorstroming. Het vinden van een betaalbare woning lijkt voor veel mensen een onmogelijke opgave. Wat we hebben geleerd van dit jaar, waarin iedereen massaal heeft thuisgewerkt, is dat we een fijne woning en een prettige woonomgeving meer waarderen dan ooit. In het gehele jaar 2020 waren er in totaal 235.511 transacties van bestaande koopwoningen, dat is ruim 7% meer dan in 2019<sup>1</sup>. Daarbij steeg de gemiddelde verkoopprijs van een woning in 2020 met nog eens 7,8% tot een waarde van 334.488 euro. Opvallend zijn de regionale verschillen in de prijsstijging van bestaande koopwoningen. Op provincieniveau is de kleinste prijsstijging te zien in Noord-Holland (6,5%). De sterkste prijsstijgingen zijn genoteerd in Groningen (10,4%) en Flevoland (9,5%)<sup>2</sup>. Kijken we naar de vier grote steden van Nederland, dan zien we de krapste woningmarkt in Utrecht met een prijsstijging van 9,4% en een toename van het aantal woningtransacties van slechts 1,6%. Bij nieuwbouwwoningen stijgen de prijzen ook verder. In het derde kwartaal van 2020<sup>3</sup> was de prijsstijging zelfs 10% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2019.

Volgens Woningbouwers zijn er in het jaar 2020 ruim 35.000 nieuwbouwwoningen voor de koopmarkt verkocht<sup>4</sup>. Dat is een stijging met 5.000 ten opzichte van 2019. Voor een deel gaat het om een inhaalslag van 2019, toen de woningproductie werd belemmerd door de stikstof- en PFAS-problematiek.

1 Bron: Kadaster

2 CBS

3 Bron: CBS, 4<sup>e</sup> kwartaal nog niet beschikbaar

4 Bron: WoningBouwersNL. Op basis van afgegeven afbouwgaranties door Woningborg, SWK en Bouwgarant.

Volgens cijfers van het CBS groeide de woningvoorraad door nieuwbouw in 2020 met 69.300 woningen. Dit zijn zowel huur- als koopwoningen. In totaal telt Nederland bijna 75.000 woningen meer dan in 2019. Dat komt doordat de woningvoorraad niet alleen verandert door nieuwbouw, maar ook door sloop, splitsing of samenvoeging van woningen en door transformatie van bestaande gebouwen. De vergunningen voor deze woningen zijn al jaren eerder afgegeven. De in 2020 afgegeven vergunningen vullen op hun beurt de pijn voor de woningbouw in de komende jaren. In 2020 zijn er bijna 66.000 vergunningen voor nieuwbouwwoningen verleend. Dat zijn er weliswaar 8.600 meer dan in 2019, maar het is nog lang niet genoeg om het woningtekort de komende jaren in te lopen. Het grootste probleem op de woningmarkt is nog steeds het grote tekort aan woningen. De coronacrisis heeft op de lange termijn weinig effect op de bevolkingsgroei. Onderzoeksbureau ABF Research heeft berekend dat het tekort eind 2020 al is opgelopen tot 331.000 woningen. De voorspelling op basis van de Primos-prognose laat zien aan dat het tekort in 2025 verder zal oplopen tot 418.000. De komende jaren moet dus fors worden bijgebouwd om aan de grote huidige én toekomstige behoefte te voldoen, én het hoog opgelopen tekort in te lopen.

## De woningmarkt in Duitsland

De coronapandemie heeft in Duitsland nauwelijks effect op de woningmarkt gehad. Het lijkt er zelfs op dat de woning juist een grotere emotionele waarde heeft gekregen. Door de coronabeperkingen brengen mensen veel meer tijd door in hun huis. Grote en kleine investeerders zien de woning steeds meer als een betrouwbare haven voor hun vermogen; de alternatieven zijn minder attractief. Door de steunpakketten van de Bondsregering is de economie slechts beperkt aangetast. De werkgelegenheid bleef op peil.

Het noodzakelijke aanbod van nieuwe woningen blijft achterlopen bij de vraag, en door corona is in veel gemeenten het toch al trage planningstempo verder gedaald. Fysieke bijeenkomsten met ontwikkelaars en gemeentelijke diensten waren vele maanden onmogelijk. Inspraakprocedures moesten digitaal verlopen. Door de gebrekkige kwaliteit van de digitalisering, of het zelfs





### Fleur de Berlin, Berlin

geheel ontbreken ervan, ontstond vertraging bij bestemmingsplannen en vergunningenprocedures. De kwaliteit van de woningvraag lijkt iets te veranderen. De trek naar randgemeenten groeit, omdat daar nog een (betaalbaar) eengezinshuis of appartement te vinden is. Voor veel mensen is het niet langer noodzakelijk om vijf dagen per week op het werk in de stad te zijn. Na de lockdowns zal dat naar verwachting zo blijven. Door het geringe aanbod van bouwlocaties rondom de grote steden, mede ingegeven door ruimtelijk beleid, zijn de woningprijzen ook daar sterk gestegen.

In 2020 zullen naar schatting circa 290.000 woningen gereed zijn gekomen. De woningbehoefte beweegt zich echter tussen 350.000 en 400.000 woningen per jaar. In 2020 zullen naar onze schatting voor ruim 270.000 woningen bouwvergunningen zijn verstrekt (stand t/m november 2020: 241.521 woningen) (bron: Destatis Statistische Bundesamt). Dat is een daling van 10% vergeleken met 2019. Naar verwachting worden in 2021 waarschijnlijk niet meer dan 250.000 woningen gebouwd (bron: BPD Marktforschung, Frankfurt).

Door de druk op de woningmarkten en vrijwel alle metropolen en middelgrote steden zijn de huur- en koopprijzen sterk gestegen. Het aanbod van betaalbare woningen is naar een dieptepunt gedaald. De politiek grijpt op landelijke en lokale markten steeds vaker in met nieuwe maatregelen. Ontwikkelaars moeten tot wel 50% van hun nieuwbouwproductie in sociale en goedkope woningen realiseren. Door huurprijsreguleringen (de Mietendeckel of zelfs onteigening van woningen in bezit van commerciële

verhuurders) komen rendementen onder druk te staan. Het gevolg is dat de woningproductie in deze steden verder daalt.

De absolute verkoopprijzen tonen grote regionale verschillen: een nieuwbouwapartement in München kost gemiddeld € 11.500/m<sup>2</sup>, in Hamburg € 8.000/m<sup>2</sup>, in Frankfurt € 8.150/m<sup>2</sup>, in Berlijn € 7.200/m<sup>2</sup> en in Nürnberg € 6.000/m<sup>2</sup>. Ten opzichte van 2019 zijn de prijzen met circa 10 tot 15% gestegen. Voor een rijtjeshuis in de omgeving van München moet de consument ongeveer € 1.100.000 betalen, terwijl in de regio's Berlijn, Hamburg en Frankfurt een dergelijk huis tussen € 600.000 en € 750.000 kost<sup>5</sup>. De stijging van de huurprijzen, in de grote metropolen tot boven € 19,00/m<sup>2</sup>, lijkt haar plafond te hebben bereikt, omdat de betaalbaarheid niet meer kan worden waargemaakt en de vraag naar deze woningen kleiner wordt<sup>6</sup>. Voor 2021 verwachten wij een lichte stijging van verkoopprijzen en een stabilisatie van de huurprijsniveaus. De landelijke verkiezingen voor de Bondsdag zijn op 26 september 2021. Het thema woningmarkt staat hoog op de politieke agenda van bijna alle partijen. De politieke discussie over de betaalbaarheid van het wonen zal heftiger worden, met nieuw beleid voor subsidiestromen, aanscherping van huurprijsregulering en een sterkere greep van lokale overheden op de schaarse gronden voor bouwlocaties (voorkeursrecht).

5 bron: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee 1.Quartal 2021

6 bron: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee 1.Quartal 2021

## Oplossingen voor de woningnood

Inmiddels zijn alle partijen in de woningmarkt en de politiek het erover eens: er moet fors worden geïnvesteerd om te komen tot een versnelling van de bouw van nieuwe woningen. Ook is er in 2020 brede steun voor het standpunt gegroeid dat een sturende rijksoverheid meer regie moet nemen en een heldere woningbouwvisie moet formuleren op nationaal niveau. Oplossingen worden gezien in een goede samenwerking tussen de markt, de overheid en andere partners zoals woningcorporaties. Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de woonwensen van verschillende doelgroepen en verschillende woonmilieus. Daarbij is het enerzijds de kunst om wonen in de stad betaalbaar te houden, terwijl de complexiteit en de bouwkosten binnen de stad juist toenemen. Dat vraagt om snelle ambtelijke besluitvorming en een goede samenwerking tussen alle partijen. Anderzijds is het voor grote woningbouwlocaties buiten de stad belangrijk dat we goed in beeld hebben of (en hoe) deze locaties aansluiten bij de kwalitatieve en de kwantitatieve woningvraag. Zo kunnen we uiteindelijk prachtige duurzame nieuwe woonomgevingen scheppen waarin iedereen prettig woont.

## Doorkijk naar de woningmarkt van 2021

Wat heeft 2021 voor de woningmarkt voor ons in petto? We mogen aannemen dat een aantal factoren een rol gaat spelen op de woningmarkt later dit jaar. Allereerst blijft de woningnood hoog, terwijl de bouwproductie achterblijft, gemeten aan het beperkte aantal verleende bouwvergunningen. Dat blijft leiden tot krapte op de woningmarkt. Voor kopers jonger dan 35 jaar is toetreden gunstiger gemaakt door afschaffing van de

overdrachtsbelasting, maar de rente blijft nog altijd erg laag. Deze factoren hebben samen een prijsverhogend effect. Aan de andere kant zijn bepaalde branches zwaar getroffen door de coronacrisis. Bij werknemers in deze branches zal dat leiden tot een inkomensterugval, waardoor zij op korte termijn waarschijnlijk niet een nieuwe woning kunnen kopen. Hoe groot dit effect op macroniveau zal zijn, is nog niet in te schatten. Al met al verwacht RaboResearch nog steeds een stijging van de woningprijzen in 2021, hoewel minder sterk dan de voorgaande jaren.

Uit verschillende hoeken (NVM, Kadaster) komen kleine signalen dat er sinds de coronacrisis meer belangstelling is voor ruimer, groener of landelijker wonen. Funda zag bijvoorbeeld een flinke stijging in zoekopdrachten naar woningen met een tuin. Het Kadaster signaleert al sinds 2015 een opleving in de interesse naar wonen in landelijke gebieden. Het is echter nog te vroeg om hier een trendbreuk te zien als gevolg van de coronacrisis. Tegelijkertijd weerlegt RaboResearch deze berichten: de stad blijkt nog steeds mateloos populair. De betaalbaarheid staat daar echter zo onder druk dat het een mogelijke verschuiving naar meer wonen in een minder urbaan gebied kan veroorzaken.

Kortom: in uitzonderlijke tijden blijft een doorkijk naar de toekomst een vrijwel onmogelijke opgave. Wel staat als een paal boven water dat we flink moeten blijven bouwen om de woningnood in te lopen. Dat moet zowel in de stad gebeuren – door onder andere verdichting, herstructurering en transformatie – maar tegelijkertijd ook in suburbane en landelijke gebieden, en wel met grote volumes tegelijk. Zodat iedereen in een passende en betaalbare woning kan wonen. ■

Hsk20, Zwolle



# Interne ontwikkelingen

## Corona

Het jaar 2020 stond voor een groot deel in het teken van de coronapandemie. Van de ene op de andere dag werd thuiswerken het 'nieuwe normaal'. De IT-infrastructuur van BPD bleek – na een paar relatief kleine ingrepen – geschikt om alle medewerkers tegelijkertijd vanuit huis te laten werken.

BPD heeft veel aandacht besteed aan de gezondheid en het welzijn van de medewerkers. Het (middel)management heeft daarin een belangrijke rol gespeeld. Tools en guidelines zijn ter beschikking gesteld aan leidinggevenden, en na iedere persconferentie van de overheid heeft een crisisteam updates gestuurd – indien relevant – met de gevolgen van de maatregelen voor BPD. Na de eerste lockdown werden alle (regio)kantoren volledig coronaproof ingericht. Daardoor bleef op kantoor werken ook mogelijk, zij het op beperkte schaal.

## BPD Studio

In het voorjaar is BPD Studio opgericht: een team van specialisten op het gebied van (onder meer) stedenbouw, architectuur, landschapsarchitectuur en conceptontwikkeling. Ze ondersteunen ontwikkelteams bij het maken van initiatiefplannen en concepten voor complexe gebiedsopgaven. BPD Studio is verantwoordelijk voor het conceptuele werk ten behoeve van (binnen)stedelijke tenders, initiatiefplannen en planvorming. Hiermee ontstaat een landelijk functionerend platform voor gebiedsconcepten voor de (binnen)stedelijke acquisitie en complexe gebiedsontwikkeling. BPD Studio heeft de opdracht om brede, geïntegreerde concepten (plan en ontwerp) op te stellen. De afdeling Gebiedsmarketing is in dit verband opgeheven. De taken van Gebiedsmarketing zijn ondergebracht bij BPD Studio en bij de afdeling Verkoop.

## Digitalisering

In 2020 is een *digital transformation officer* aangesteld bij BPD. Ook is er een *digital board* ingesteld die periodiek vergadert. BPD investeert veel in digitalisering, zowel in menskracht, software als systemen. We geloven dat we ons werk moeten inrichten naar de technologische kansen die zich voordoen, teneinde marktleider te kunnen blijven en te blijven groeien. Ons digitale verkoopproces was onze eerste proeve van bekwaamheid. Maar er is nog een

wereld te winnen bij de digitale transformatie van ons kernproces. Onze ambitie is om de regisseur van gebiedsontwikkelingen te blijven door een *digital first*-aanpak en door deze werkwijze diep in onze kernactiviteiten te verankeren.

Het strategisch kader waarbinnen we dat doen, steunt op vier pijlers:

- Digitale ketensamenwerking, gericht op de versterking van efficiënte gebiedsontwikkeling door innovatieve partnerships;
- Een innovatieve klantreis, gericht op het optimaal betrekken van gelegenheidsgevers én particulieren (kopers en huurders);
- Een datagedreven organisatie, gericht op het creëren van maximale waarde en nieuwe inzichten door de opwerking van data tot stuurinformatie;
- Een digitale cultuur en werkwijze, gericht op de afstemming tussen business en IT, en daarmee op het scheppen van de condities om deze elkaar te laten versterken.

## Online zichtbaarheid

In het laatste kwartaal is de website van BPD in Nederland ([www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)) geheel vernieuwd. Bij deze nieuwe site spelen de projecten van BPD, de medewerkers en de samenwerkingspartners de hoofdrol. Ook delen we kennis en kunde over relevante thema's zoals betaalbaarheid, duurzaamheid en integrale gebiedsontwikkeling. Eveneens is er ruime aandacht voor BPD Woningfonds. Ook zijn alle belangrijke feiten en cijfers over de organisatie eenvoudig terug te vinden. Doordat de site geheel geoptimaliseerd is voor Google Search, kunnen onze overheids- en zakelijke relaties ons werk nu veel beter vinden.

## Integriteit en privacybescherming

Ook in 2020 is de afdeling compliance volop in ontwikkeling geweest, zijn er verschillende compliance activiteiten ontplooid en is er verder gewerkt aan het verder bestendigen van compliance. Door onder andere integriteitsmetingen, dilemma sessies, aandacht voor de gedragscode, de jaarlijkse terugkerende SIRA en monitoringactiviteiten wordt er bijgedragen aan de beheerste en integere bedrijfsvoering van BPD. In de eerste helft van het jaar

heeft de compliance & privacy-afdeling van BPD dilemma-sessies georganiseerd voor alle medewerkers. Tijdens deze bijeenkomsten worden aan de hand van dilemma's de belangrijkste integriteitsrisico's van BPD besproken. Medewerkers worden zich zo beter bewust van deze risico's en van het belang van cultuur en gedrag. Als vervolg hierop is eind 2020 een integriteitsmeting gedaan in de Nederlandse en de Duitse organisatie. De uitkomsten zijn besproken met de Managing Board. Verdere communicatie- en vervolgacties volgen begin 2021.

Om te voorkomen dat BPD zaken doet met partijen die onze reputatie kunnen schaden, is begin 2020 het herziene Business Partner Due Dilligence (BPDD)-beleid geïmplementeerd.

Op het gebied van privacy heeft de aandeelhouder een analyse uitgevoerd van de bescherming van persoonsgegevens bij BPD. Uit deze analyse zijn verbeterpunten naar voren gekomen. BPD heeft ze gebundeld in een privacyprogramma dat vanaf eind 2020 wordt uitgevoerd door de afdeling compliance & privacy. Na afronding hiervan volgt in 2021 de verdere implementatie van privacygerelateerde onderwerpen.

De jaarlijkse Systematic Integrity Risk Analysis (SIRA) is ook in 2020 door de business uitgevoerd. De afdeling Compliance speelde hierbij een faciliterende en coördinerende rol. De risico's die voortvloeien uit de SIRA zijn als integraal onderdeel opgenomen in het compliance-jaarplan. Ze vormen een onderdeel van de monitoringactiviteiten.

## CAO

Begin 2020 zijn de gesprekken voor een nieuwe cao afgerond met als resultaat een driejarige cao BPD 2020-2022. Deze omvat onder meer een 3% cao-loonsverhoging per jaar. De variabele beloning van nieuwe medewerkers tot en met schaal 11 is gehalveerd om deze beloning meer in lijn te brengen met wat gebruikelijk is bij andere bedrijven op de algemene arbeidsmarkt. Aan dezelfde doelgroep wordt extra opleidingsbudget toegekend. Aanvullend geboorteverlof is mogelijk vanaf januari 2020, met een aanvulling tot 80% van het salaris.

## Werkbeleving en werktevredenheid

In december heeft de MonitorGroep een werkbelevingsonderzoek gedaan onder alle medewerkers van BPD Nederland. De respons was 93%. De resultaten stemmen tot trots: de werktevredenheidsscore was 7,9, de score op

werkgeluk 7,6. De zogenoemde *employee net promotor score* – lees: 'Zou je anderen aanraden om bij BPD te komen werken?' – bedroeg 72% (versus het landelijk gemiddelde van 30%! ). Met deze excellente scores behoren we tot de beste 5% van werkgevers in Nederland, met de gelukkigste medewerkers.

## Strategie Groei21

Groei21 zet de lijnen uit voor de strategie van BPD tot 2021. In Groei21 richten we ons, zoals de naam al aangeeft, op groei – zowel kwantitatief als kwalitatief, en als organisatie.

Groei21 heeft drie speerpunten:

- *Speerpunt 1*: wonen bereikbaar en betaalbaar houden. De bewoner staat centraal: voor iedereen moet er een betaalbaar thuis zijn.
- *Speerpunt 2*: BPD treedt op als regisseur van gebiedsontwikkeling. Die verantwoordelijkheid nemen we vol overtuiging op ons. Zo kunnen we bij gebiedstransformatie, bij herstructurering en bij nieuwe woningbouwopgaven steeds tot de beste resultaten komen.
- *Speerpunt 3*: BPD is een lerende organisatie. Alleen een organisatie die zich voortdurend blijft ontwikkelen en waarin medewerkers continu kennis delen, kan in een snel veranderende wereld tot de beste en meest concurrerende oplossingen komen.

Deze strategische pijlers zijn afgelopen jaar onder andere vertaald in onderstaande initiatieven:

### *Vernieuwingskracht Projectmanagement in het ontwikkelproces*

Groei is voor BPD een manier om bij te dragen aan het doel dat iedereen een passende woning kan vinden. Door anders en slimmer te werken kunnen we groei realiseren zonder dat het aantal collega's evenredig toeneemt. Anders en slimmer werken is mogelijk door meer eenduidigheid, meer vaste structuren en standaardmodellen, meer kennisuitwisseling en een effectievere ondersteuning door centrale afdelingen. Hiertoe is Vernieuwingskracht Projectmanagement gestart. Medewerkers zijn uitgenodigd om mee te denken over mogelijke vernieuwing en efficiëntie. Dit heeft al verschillende verbetervoorstellen opgeleverd, waarmee we in 2021 gaan starten.

### *Ontwikkeling van Masterclasses: Projectmanagement en Locatiemanagement (Academie Gebiedsontwikkeling)*

Regie nemen en houden in gebiedsontwikkeling vraagt leiderschap van BPD. Daarom investeerden we in de ontwikkeling van masterclassprogramma's voor het



Ringerskwartier, Alkmaar

Project- en Locatiemanagement. Het opdoen van nieuwe kennis en aanscherpen van competenties staat daarbij centraal. De masterclasses voor Projectmanagement sluiten aan op het traject Vernieuwingskracht Projectmanagement. De Academie Gebiedsontwikkeling voor Locatiemanagement helpt om nieuwe uitdagingen aan te gaan, zodat we gebieden sneller conditioneren en daarmee onze plannen sneller en kwalitatiever kunnen uitvoeren.

### *BPD Online Tour*

Voor nieuwe medewerkers is een online onboarding-programma ontwikkeld: BPD Online Tour. Het heeft een aantal basis- en verdiepende e-learnings. Nieuwkomers leren wat BPD is, hoe we georganiseerd zijn, en hoe primaire processen verlopen, of het nu gaat om de klant-contactstrategie, maatschappelijk verantwoord ondernemen, duurzaamheid of marktonderzoek. In verdiepende e-learnings is aandacht voor onder meer Bouwzaken, Gescheiden Koop Aanneming (GKA), Grondexploitatie (GREX), integriteit en Juridische Zaken. Met dit platform kunnen we meer kennis delen, onder nieuwe én huidige medewerkers.

### *BPD College Tour*

BPD wil een lerende organisatie zijn. In dat kader is een nieuwe (online) kennisproductie gestart: de BPD College Tour. Maandelijks wordt een actueel onderwerp gepresenteerd aan de hand van een film en een vraaggesprek. Steeds staat de 'hoe dan?'-vraag centraal. Grote, soms nog abstracte onderwerpen worden dan concreet. Medewerkers krijgen handvatten om met die thema's aan de slag te gaan, BPD-experts krijgen de kans hun kennis in de organisatie te verspreiden. Er zijn inmiddels uitzendingen geproduceerd over Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), betaalbaarheid, mobiliteit en

duurzaamheid. Alle uitzendingen zijn later terug te kijken. Relevante rapporten, modellen en documenten worden aan de dossiers toegevoegd.

### **BPD Woningfonds**

Het jaar 2020 was het eerste volledige jaar van BPD Woningfonds. Ondanks de coronapandemie bleek het jaar succesvol. In april is de IBP-portefeuille aangekocht die BPD Ontwikkeling in de afgelopen jaren had opgebouwd. Deze portefeuille liet in 2020 een positieve herwaardering zien van 3%.

Op dit moment zijn 600 woningen in exploitatie en 400 woningen in aanbouw. De samenwerking met de regiokantoren van BPD Ontwikkeling was succesvol: onze pijplijnvoorraad met projecten groeide met bijna 1.700 woningen. Daaronder zijn gewonnen tenders in Diemen, Breda en Oosterhout.

BPD Woningfonds bleef ook niet onopgemerkt bij de belangrijke spelers op de Nederlandse woningmarkt. Vooral gemeenten met een groot tekort aan betaalbare huurwoningen hebben zeer positief op de lancering gereageerd. De regiokantoren van BPD Ontwikkeling trekken samen op met BPD Woningfonds. Het lijkt erop dat dit tot meer succesvolle acquisities leidt.

Het einde van de coronapandemie lijkt in 2021 in zicht te komen met de komst van vaccins. Op de Nederlandse woningmarkt blijven voorsnog de fundamentele factoren achter het grote woningtekort onveranderd: een groeiende bevolking, een stagnerend aanbod van nieuwe woningen, en de drang van de overheid om de woningmarkt (nog) meer te reguleren, waardoor deze markt nog meer in onbalans raakt. Het laatste is vooral te zien bij de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggershuurwoningen van 2% naar 8%, met ingang van 2021. Vermeldenswaardig is de geslaagde pilot met Rabo HuurSparen in het nieuwbouwproject Stationspark Triangel in Waddinxveen. Huurders zetten – kort samengevat – een deel van hun salaris opzij, om later een woning te kunnen kopen. Rabobank beloont spaarders met een bonus als een bepaald doelbedrag is gehaald en waarmee een woning wordt gekocht. Dit krijgt in 2021 een vervolg. Daarnaast zal het nieuwe jaar in het teken staan van meer gezamenlijke initiatieven van Rabobank en BPD. Voor 2021 voorzien wij al met al een verdere groei van onze pijplijnvoorraad.

### **Duurzaamheid**

Als grootste woningontwikkelaar van Nederland neemt BPD haar verantwoordelijkheid in de duurzaamheidstransitie. We komen met concrete oplossingen die bijdragen aan de verduurzaming van onze samenleving, met behulp

van nieuwbouw en herontwikkeling. Doordat BPD veel woningen realiseert in grootschalige gebiedsontwikkelingen, hebben wij een sterke positie en een unieke mogelijkheid om de transitie naar een duurzame samenleving te versnellen.

In het afgelopen jaar hebben wij de koers verder uitgezet voor de ontwikkeling en realisatie van duurzame en gezonde gebieden en gebouwen. Dat is gebeurd door een herijking van onze duurzaamheidsstrategie (zie [bpd.nl/duurzaam-versnellen](http://bpd.nl/duurzaam-versnellen)). We geven hiermee antwoord op de maatschappelijke en urgente opgave van klimaatverandering en de wijze waarop gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan de aanpak ervan.

Gezondheid en sociale verbinding zijn belangrijke kernwaarden. In onze wijken en gebieden kunnen mensen elkaar ontmoeten. Kinderen kunnen veilig spelen en in de wijk naar school, mensen kunnen hun hobby uitoefenen, ouderen en zieken kunnen zorg krijgen in hun woonomgeving. Iedereen kan genieten van een groene, gezonde en waterrijke omgeving met een rijke flora en fauna. De leefomgevingen die we maken zijn bestand tegen klimaatverandering. Ze versterken de biodiversiteit, beschikken over een duurzaam energiesysteem en zijn gericht op slimme, duurzame mobiliteit. Kortom: ze nodigen uit om duurzaam en gezond samen te leven.



BPD realiseert duurzame leefomgevingen door samenhangende oplossingen te bieden vanuit vier duurzaamheidspijlers: *Klimaat & landschap*, *Energie*, *Circulariteit* en *Mobiliteit*. Die pijlers staan niet los van elkaar. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om integratie en verbinding van beschikbare kennis en oplossingen. De mogelijkheden om te verduurzamen beoordelen we daarom altijd in hun onderlinge samenhang. We vertalen ze in een integraal duurzaamheidsconcept. De invulling kan van gebied tot

gebied verschillen. Denk aan groen in de wijk om waterberging én recreatie mogelijk te maken. Of aan een innovatief warmtenet in combinatie met oppervlaktewater.

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

De behaalde KPI-prestaties voor 2020 zijn:

- Energieprestatie (EPC): gemiddeld 0,23
- Milieubelasting van de materialen die in een woning zijn toegepast (MPG): gemiddeld 0,74
- Rioolwaterafvoer losgekoppeld van de waterberging: bij 86% van onze projecten

In 2020 heeft BPD verder gewerkt aan de meetbaarheid van de duurzaamheidsprestaties. Met een nulmeting zijn de duurzaamheidsprestaties van onze projecten in kaart gebracht. Onze duurzaamheidsambities zijn nu structureel in onze besluitvormingsprocessen geborgd.

Daarnaast organiseerden we de samenwerking die vereist is voor duurzame gebiedsontwikkeling. Het gaat dan niet alleen om samenwerking in het gebied, maar ook om samenwerking in de keten, zodat we duurzame oplossingen in woningen en wijken technologisch en financieel haalbaar kunnen maken. Hiervoor is BPD nieuwe sociaal-maatschappelijke, technologische en financieel haalbare vormen van samenwerking aangegaan, zodat we innovatieve producten en diensten kunnen ondersteunen. Voorbeelden zijn de toepassing van materialenpaspoorten in onze projecten, de uitbreiding van warmtenetten, onderzoek naar nieuwe sanitiesystemen en aansluiting bij City Deals als 'Circular & conceptueel bouwen' en 'Een slimme stad'.

BPD neemt ook actief deel aan het KAN-platform (KlimaatAdaptief bouwen met de Natuur). Samen met brancheorganisatie NEPROM, gemeenten, woningcorporaties, beleggers, projectontwikkelaars en bouwers delen we op dit platform kennis over klimaatadaptieve en natuurinclusieve projecten. Ook zoeken we naar innovatie buiten onze bouwprojecten. Daarbij werken we samen met het BPD Cultuurfonds. Zo is in 2020 voor de Dutch Design Week The Exploded View een circulair/biobased paviljoen ontwikkeld en medegefinancierd. ■

## Uitgelicht: duurzaamheidsprojecten van BPD

### 1 **Bewust Anders Wonen** **Proeftuin Erasmusveld, Den Haag**

Proeftuin Erasmusveld is een stadswijk die op alle fronten goed op de huidige én toekomstige behoeften van de maatschappij is ingericht, of het nu gaat om energie, mobiliteit, natuur, gezondheid, grondstoffen of samenleven met de mensen in je leefomgeving. Erasmusveld ademt duurzaamheid, is zeer energiezuinig en heeft een hoge GPR. Afval wordt op duurzame manieren gescheiden.

Woongebouw Leyhof is klimaatadaptief dankzij sedumdaken en voldoende wateropvangcapaciteit. In de gevels komen nestkasten voor vleermuizen en vogels. Verschillende gedeelde functies, waaronder een gezamenlijke klusschuur en deelauto's, stimuleren ontmoetingen en maken het gebouw ook sociaal inclusief. Wadi's (waterbufferings- en infiltratievoorzieningen die tijdelijk kunnen worden gevuld met hemelwater) aan de randen van de wijk voeren overtollig regenwater af naar de omgeving. De integrale aanpak van Erasmusveld is al ver voor de bouw

### 2 **Wonen aan en op de eerste klimaatdijk van Nederland.** **Reeve, Kampen**

BPD en de gemeente Kampen ontwikkelen samen een nieuw dorp met 600 woningen aan en op een 'superdijk' langs een nieuwe waterverbinding tussen de IJssel en het Drontermeer. Reeve wordt het eerste dorp in Nederland dat op een klimaatdijk wordt gebouwd.

In het kader van het programma Ruimte voor de Rivier is de afgelopen jaren het Reevediep aangelegd, een nieuwe rivierarm van de IJssel naar het Drontermeer. Dankzij die 'bypass' kan de waterstand van de IJssel bij hoogwater binnen de perken blijven, en houden inwoners van



Proeftuin Erasmusveld, Den Haag

gestart, met een échte proeftuin waar geëxperimenteerd is met duurzame vormen van wonen en leven. In het uiteindelijke ontwerp is lering getrokken uit wat in die eerste periode is geleerd.

Kampen en omgeving het droog. Langs dat Reevediep is een klimaatdijk gebouwd van ongekende proporties: 130 meter breed, 2 kilometer lang. De robuuste waterkering is bestand tegen situaties die een veranderend klimaat met zich meebrengt, zoals hoge waterstanden. Maar de uitzonderlijke breedte biedt ook ruimte voor wonen, recreatie en nieuwe natuur. De hoogwaterbeschermingsopgave van het Rijk gaat hier dus een een-twee-drietje aan met natuurontwikkeling in de provincie én nieuwe woonruimte in de gemeente Kampen. Reeve laat zo zien dat geslaagde gebiedsontwikkeling een kwestie is van het doordacht combineren van uiteenlopende belangen.



Reeve, Kampen



Elix, Zeist

### 3 Duurzaam, gezond en gezamenlijk Elix, Kerckebosch Zeist

In de bosrijke wijk Kerckebosch in Zeist werken BPD en de toekomstige bewoners samen (in co-creatie) aan een uniek nieuw woonproject: Elix. Hier staat alles in het teken van (sociale) duurzaamheid, gezondheid en saamhorigheid. Elix wordt gevormd door mensen die bewust willen leven.

De uiterst duurzame, circulaire woningen passen naadloos in de groene, bosrijke omgeving. Dat komt doordat zoveel mogelijk natuurlijke materialen worden gebruikt. De woningen worden opgetrokken uit cross laminated timber (kruislings verlijmd hout), aangevuld met houtskeletbouw. Bamboe gevels geven de huizen een prachtige, natuurlijke aanblik. Voor de bewoners betekent een houten huis bijzonder wooncomfort en een prettig binnenklimaat. Hout is duurzaam, gezond en circulair. Bovendien zijn de woningen flexibel indeelbaar. Bewoners kunnen de houten binnenwanden naar eigen inzicht plaatsen.

Dankzij diverse energie-aanpassingen kunnen bewoners aanzienlijk besparen op de stijgende energiekosten. Ook aan de totale duurzame prestatie van de huizen worden hoge eisen gesteld. Alle woningen zijn voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Door gebruik te maken van natuurlijke, hergebruikte en herbruikbare materialen wordt Elix ook circulair gebouwd. Bewoners dragen zo bij aan de grondstoffenkringloop en de woningen behouden zoveel mogelijk waarde voor de toekomst.

In Elix gaat BPD al met al een stap verder: van circulair bouwen naar circulaire gebiedsontwikkeling, met een uitgesproken ambitie voor delen, mobiliteit, gezondheid en natuur. Aankomende bewoners bepalen gezamenlijk de inrichting van het gemeenschappelijke plangebied. De woningen worden individueel afgestemd op de woonwensen. Hiervoor worden werksessies georganiseerd met het voltallige Elix-projectteam.





## Een duurzaam dorp

### Huysackers, Veldhoven

Huysackers is een duurzaam gebouwd dorp in de Zilverackers in Veldhoven. Het heeft de willekeurige structuur van een traditioneel Brabants dorp: een groene kern met iets dichtere bebouwing, naar de rand ruimer uitwaaiend met grotere kavels. Met respect voor het glooiende landschap, dat al eeuwenlang wordt bewoond, worden hier in totaal zo'n 450 nieuwe woningen gebouwd. Dat gebeurt duurzaam, zodat mensen hier nu én in de toekomst comfortabel kunnen wonen en leven. Warmte voor de woningen wordt opgewekt door een warmtepomp. Dit zorgt voor een warm huis in de winter en (afhankelijk van de installatie) voor een koel huis in de zomer. De woningen zijn 'nul op de meter' dankzij zonnepanelen. Bij de regenwaterafvoer is gekozen voor een duurzaam systeem: overtollig regenwater wordt via de straat afgevoerd naar opvangvoorzieningen in het landschapspark, zoals wadi's, vijvers en beekjes. Door alle energieopwekkende en energiebesparende maatregelen gaan de gebruikskosten voor de bewoners drastisch omlaag. Dat is belangrijk, want betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Naast duurzaamheid staat die betaalbaarheid dan ook hoog op de agenda in Huysackers.



Huysackers, Veldhoven

In de wijk komen woningen voor elke portemonnee. Het woningaanbod bestaat uit huurwoningen (die worden aangeboden door Bouwinvest, woonstichting 'thuis en BPD Woningfonds), koopwoningen en sociale koopwoningen.



Holland Park West, Diemen



## De groene stadswijk

### Holland Park West, Diemen

In Holland Park West, een nieuwe woonbuurt in de wijk Holland Park in Diemen, verrijzen 706 woningen in het plan Xplore. Hiervan realiseert BPD ook 212 sociale huurwoningen en 170 middeldure huurwoningen.

Xplore is zo ontworpen dat bewoners van alle generaties elkaar kunnen ontmoeten: op school, in het groen of in de openbare ruimte tussen de gebouwen. In dat kader wordt ook een geheel autovrij gebied ontwikkeld met vier groene woonhoven. Ze zorgen voor intimiteit en geborgenheid. Strategisch gelegen voorzieningen en de (brede) school zorgen voor levendigheid in het groene hart van de wijk.

De wijk is ontworpen met veel aandacht voor biodiversiteit en circulariteit. Gekapt hout wordt opnieuw gebruikt, de biodiversiteit van het gebied gaat erop vooruit. Het landschap is groen en klimaatadaptief, de gebouwen worden energieneutraal.

In Holland Park West staat de voetganger centraal. Wandelpaden lopen door het gebied en nodigen uit om de wijk en de omgeving te ontdekken. Fietsers kunnen het gebied doorkruisen via groene assen. Auto's zijn slechts gedeeltelijk toegestaan langs de buitenranden, zodat ze gemakkelijk de in- en uitritten van de parkeergarage kunnen bereiken. Parkeren wordt onzichtbaar opgelost met twee grote parkeervoorzieningen, half verdiept onder de Parkbuurt en bedekt met groen. Zo voelt de buurt aan als een prettig, groen voetgangersgebied. ■

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het risicoprofiel en het intern risicomanagementsysteem van BPD. Onderdeel van risicomangement is het bepalen van de risicocategorieën, en de beheersmaatregelen die genomen zijn om de impact van de risico's, indien noodzakelijk geacht, te mitigeren.

## Risicoprofiel

De voornaamste activiteit van BPD is het creëren van nieuwe woonomgevingen in Nederland en Duitsland. Tevens is BPD actief als fundmanager van het BPD Woningfonds.

### Ontwikkelen vastgoed

Gemiddeld genomen kennen de vastgoedactiviteiten een hoog geïnvesteerd vermogen. Hierdoor is een relatief hoog rendement vereist. Het kapitaalbeslag is in sterke mate afhankelijk van de voorwaarden waartegen de ontwikkelposities door BPD worden verworven, ontwikkeld en doorverkocht. De investeringshorizon is bij strategische ontwikkelposities overwegend lang. Het uitoefenen van verkregen ontwikkelrechten kent overwegend een korte doorlooperperiode. De factor tijd vormt in deze activiteiten een belangrijk onderdeel van het risicoprofiel. Er wordt met name in nieuwe vastgoed posities geïnvesteerd die binnen 5 jaar ontwikkeld worden. Voor dergelijke posities definiëren wij het risicoprofiel als gematigd. Voor bestaande posities met een langere horizon bestaat meer onzekerheid over de ontwikkelmogelijkheden en te realiseren rendementen. Deze posities hebben om deze redenen een hoger risicoprofiel.

### Fundmanagement ten behoeve van derden

Sinds 2020 verricht BPD het fundmanagement ten behoeve van het BPD Woningfonds. Het BPD Woningfonds is, als onderdeel van de Rabobank, een gelieerde partij. De risico's voor de fundmanagementactiviteiten worden als laag ingeschat, vanwege het lage vermogensbeslag.

## Risicomangement

### Algemeen

In alle gelederen van de BPD-organisatie wordt uitgedragen dat risicomangement een goede manier is om een beheerste bedrijfsvoering te borgen. BPD heeft zowel in Nederland als in Duitsland een organisatiestructuur

waarbij de CEO eindverantwoordelijk is voor het algemeen management, de CFRO voor financial- en procescontrol alsmede risk en IT en de Directeur Legal & Compliance voor de non-financial risk gebieden van compliance, fraude, business conduct en de operationele risico's.

In de landen en regio's werkt BPD op basis van gedelegeerde bevoegdheden. Investeringen in projecten zijn gekoppeld aan vijf verschillende fasen van het ontwikkelingsproces: verwerving, haalbaarheid, voorbereiding, realisatie en nacalculatie. Aan elke faseovergang is een fase-document gekoppeld, waarbij de besluitvorming is gebaseerd op een gelaagde flatteringsstructuur. Grond aan- en verkopen worden te allen tijde door de Managing Board (MB) beoordeeld. Voor het nemen van majeure investeringsbeslissingen is de Vastgoed Investeringscommissie (VIC) ingericht.

Rondom het acquisitieproces zijn procedures ingericht die waarborgen dat projecten met onverantwoorde risico's niet worden verworven. Er zijn diverse procedures ten aanzien van de investeringsstrategie en de besturende en primaire processen die een gestructureerde en weloverwogen investeringsbeslissing waarborgen.

### Business Control Framework

Het Business Control Framework (hierna: BCF) bestaat uit een vijftal primaire processen en vier ondersteunende processen. Voor zowel de primaire als ondersteunde processen zijn risico's geïdentificeerd welke zijn voorzien van interne beheersingsmaatregelen. In de processen van BPD worden risico's geïdentificeerd en voorzien van controlemaatregelen. Deze maatregelen testen we regelmatig op opzet, bestaan en werking. De methode is vervat in het zogenoemde Business Control Framework (BCF), wat een afgeleide is van het COSO-framework. BPD heeft dit framework ingevoerd vanuit de wens om *zelf in control* te zijn.

Het BCF van BPD verbindt haar eigen processen op het gebied van risicobeheersing aan wet- en regelgeving zoals onder andere het Burgerlijk Wetboek, Wet op de jaarrekening, Fiscale wetgeving (BTW, overdrachtsbelasting, VPB, Loonbelasting etc.), Aanbestedingswet en compliance

(o.a. AVG). Daarnaast is het BCF verbonden met de Risk Appetite en de Toprisico-analyse van de Rabobank.

In het BCF wordt de wet- en regelgeving verbonden met de volgende processen van BPD:

**Primaire processen:**

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

**Ondersteunende processen:**

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

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

Het RMC is verantwoordelijk voor:

- Uitvoeren van risicoanalyses middels periodieke riskassessments;
- Coördinatie en aansturing van regionale en centrale testactiviteiten gericht op de aanwezigheid, het bestaan en de werking van beheersmaatregelen (controls).

Het testwerk wordt gedaan door onafhankelijke functionarissen en gerapporteerd aan het RMC. De uitkomsten zijn input voor de BCF-rapportage die wordt opgesteld door de CFRO. De BCF-rapportage, alsmede de rapportage van afdeling Compliance, zijn onderdeel van de kwartaalrapportage Financieel en Risico ten behoeve van de Managing Board. De uitkomsten worden eveneens gedeeld met de Rabobank alsmede de externe accountant van BPD.

Door het RMC zijn in 2020 de jaarlijkse risicoanalyses en testwerkzaamheden uitgevoerd. Dit betreft onder andere dat in elke vergadering een risicoanalyse van een proces opnieuw bekeken wordt (reassessment-sessie) en dat uitgevoerde testen geanalyseerd worden.

Op basis hiervan kunnen aanscherpingen van het testwerk worden doorgevoerd. In 2020 heeft dit niet geleid tot majeure aanpassingen.

Actiepunt voor 2021 is het in het BCF implementeren van het tax-control-framework, wat in 2020 is opgezet.

**Risk Appetite**

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

Binnen het RAS zal BPD op een maatschappelijk verantwoorde wijze acteren, in het belang van de verschillende stakeholders. BPD wil – mede vanuit het perspectief om de klant goed te bedienen – een marktconform rendement behalen, passend bij het risicoprofiel van Rabobank.

Elk kwartaal ontvangen de Managing Board en de Vastgoed Investeringscommissie een rapportage waarin staat aangegeven of binnen de limieten van de RAS-indicatoren is gewerkt. Bij overschrijding van deze limieten neemt de Managing Board mitigerende maatregelen. Jaarlijks wordt het RAS herzien en zo nodig aangepast.

Gedurende 2020 hebben er geen overschrijdingen van RAS-limieten plaatsgevonden. In het 4<sup>e</sup> kwartaal 2020 zijn voor twee indicatoren de early warning levels overschreden, waarvan de verwachting is dat deze begin 2021 weer onder de early warning levels gedaald zijn. Op basis van deze uitkomsten waren geen mitigerende maatregelen noodzakelijk in 2020.

De COVID-19 crisis lijkt slechts een beperkt effect te hebben op de woningmarkt in Nederland. In Duitsland vertragen de marktverkopen. Voor BPD heeft de COVID-19 crisis geen effect gehad op de bedrijfsresultaten. Het gerealiseerde aantal transacties is conform de begroting over 2020 en hoger dan voorgaand jaar. De gemiddelde marge per woning is hoger dan de begroting en voorgaand jaar. Binnen BPD heeft Covid-19 niet tot een key-personnel risk geleid. De IT-structuur van BPD was na een kleine uitbreiding van de capaciteit, geschikt om alle medewerkers tegelijkertijd vanuit huis te laten werken. COVID-19 heeft niet geleid tot het overschrijden van RAS-limieten of early warning levels.

## Risicocategorieën

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

- **Integrated risk:** hierbij worden algemene risico's verbonden aan het realiseren van de ondernemingsstrategie uitgedrukt in het rendement van de onderneming. Indicator: Commercial Return on Invested Capital (CROIC)
- **Kredietrisico:** het risico dat een tegenpartij niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen. Indicator: Hoogte financiering samenwerkingspartners
- **Balansrisico:** hieronder vallen het rente-, valuta- en liquiditeitsrisico. Indicatoren: External assets, kredietruimte en bankgaranties, duration Eigen Vermogen
- **Marktrisico:** het risico dat de verandering van marktvariabelen, als gevolg van wijzigingen in het algemene economische of politieke klimaat, leidt tot winsten of verliezen op aangehouden posities. Indicatoren: Woningen in aanbouw, onverkochte woningen, totaal investering in bouwterreinen, vastgoed in exploitatie
- **Risico strategisch grondbezit:** dit betreft het risico voor posities die naar verwachting voorlopig geen woonbestemming krijgen. Indicator: Gronden zonder bestemming waarvan de bestemmingswijziging niet binnen 5 jaar wordt verwacht
- **Risico vastgoed in exploitatie op de balans:** dit betreft het risico op waardedalingen van vastgoed in exploitatie. Indicator: Balanspost vastgoed in exploitatie
- **Non-Financial Risk:** een categorie met een brede scope; hieronder vallen bijvoorbeeld operationele incidenten, business continuity management (BCM), information security, fraude, compliance en business conduct. Indicatoren: Schade uit en frequentie van operationele incidenten, gemelde of geïdentificeerde fraudes, voldoen registratieverplichtingen gedragscode door medewerkers.

In onderstaande tabel geven we weer welke risico's BPD identificeert en is per risico een inschatting gemaakt hoe groot de kans is op het voordoen van een risico en welke impact het voordoen heeft. Vervolgens wordt per categorie een toelichting op de inschatting van de 'impact' en het 'risico van voordoen' opgenomen.

### Integrated Risk

De Integrated Risks definiëren we als de algemene ontwikkelingen die invloed hebben op het realiseren van de ondernemingsstrategie van BPD.

Dit betreffen onder meer:

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

Risico middel: De genoemde ontwikkelingen bieden voor BPD zowel risico's als kansen. Zo leidden de stikstof (PAS) en PFAS-uitspraken uit 2019 ook nu nog tot plan- en besluitvormingsvertraging en is hier bovenop sinds 2020 de onzekerheid over de impact van de coronapandemie gekomen. De woning schaarste in onze markten is echter zo hoog opgelopen, dat zelfs de pandemie voor BPD geen invloed had op de verkoop van de woningen. Voor een nadere uiteenzetting van de genoemde ontwikkelingen op BPD verwijzen wij naar de hoofdstukken Voorwoord en Marktontwikkelingen 2020 en vooruitzichten 2021.

Impact hoog: Besluitvorming door landelijke en gemeentelijke overheden hebben een grote invloed op de

Risicocategorie	Risico voordoen (hoog/middel/laag)	Impact (hoog/middel/laag)	Risk appetite overschreden 2020 (J/N)	Early warning level overschreden 2020 (J/N)
Integrated risk	middel	hoog	N	N
Kredietrisico	laag	laag	N	N
Balansrisico	laag	laag	N	N
Marktrisico	middel	hoog	N	N
Risico strategisch grondbezit	middel	hoog	N	N
Risico vastgoed in exploitatie op de balans	middel	middel	N	N
Non-Financial Risk	laag	laag	N	J

toekomstige activiteiten van BPD. Denk hierbij aan het beschikbaar stellen van locaties voor woningbouw, tempo van het verlenen van vergunningen en het maken van fundamentele keuzes bij het inrichten van de (beperkte) ruimte.

#### **Kredietrisico**

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

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

#### **Balansrisico**

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

#### **Marktrisico**

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

Impact hoog: Indien waardedalingen van vastgoed zich voordoen, dan heeft dit voor BPD gevolgen voor het directe vastgoedbezit en verkoopprijzen van te ontwikkelen woningen en daarmee een grote impact op de financiële situatie van BPD.

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

Per 31 december 2020 was de omvang van het direct vastgoedbezit € 1.781 miljoen (2019: € 1.755 miljoen).

Door BPD zijn individuele risico-limieten bepaald voor vastgoed in exploitatie, bouwterreinen, gronden zonder bestemming waarvan de bestemmingswijziging niet binnen 5 jaar wordt verwacht, aantal onverkochte woningen in aanbouw en opgeleverd, onverkocht commercieel vastgoed (in aanbouw en opgeleverd) in m<sup>2</sup> BVO. In 2020 zijn geen risico-limieten overschreden.

Jaarlijks wordt de waardering intern beoordeeld aan de hand van door de MB vastgestelde uitgangspunten.

#### **Risico strategisch grondbezit**

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

Impact hoog: Indien voor gronden zonder woonbestemming de wijziging van de bestemmingsplannen vertragen of geheel achterwege blijven, dan is de impact op de waarde van de grondposities groot.

#### **Risico vastgoed in exploitatie op de balans**

Risico middel: Het vastgoed in exploitatie bestaat voor een belangrijk deel uit een parkeergarage in het centrum van Amsterdam. In de huidige Covid-19-crisis is het aantal bezoekers aan Amsterdam fors gedaald, wat leidt tot lagere parkeeropbrengsten.

Impact middel: BPD heeft een relatief gering financieel belang in vastgoed in exploitatie. Op de exploitatieresultaten hebben de dalende parkeeropbrengsten wel impact.

#### **Non-Financial Risk**

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

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

Operationele risico's worden beperkt door een stelsel van interne beheersingsmaatregelen. Het risico op voordoen schatten wij derhalve laag in. Operationele incidenten hebben veelal een beperkte omvang zodat de impact laag is. Voor zowel BCM en information security als voor fraude, compliance en business conduct geldt dat intern beheersingsmaatregelen genomen zijn ter beperking van de risico's. Voor deze items schatten we de risico's op voordoen hoger in dan voor Operationele incidenten vanwege externe risico's op bijvoorbeeld een IT-hack. Indien deze gebeurtenissen zich voordoen bestaat er een kans op reputatie- en/of financiële schade, maar de impact hiervan schatten wij gezien onze bedrijfsactiviteiten in als laag. ■

# Toekomst

## Vooruitzicht

Het jaar 2020 heeft een mooi resultaat opgeleverd: € 162 miljoen netto winst, bij 8.901 transacties. Dat is een sterke groei van de verkopen vergeleken met 2019. Die groei komt vooral door de verkoop en aanbouw van projecten in de eerste helft van het jaar. Voor deze projecten waren de bouwvergunningen de afgelopen vijf jaar verleend.

Voor 2021 verwachten we langere vergunningsprocedures, ook doordat er steeds vaker procedures bij de Raad van State worden gevoerd. Een direct gevolg daarvan is oplopende vertraging van de nieuwbouwproductie. Gezien onze resultaten in 2020 lijkt de coronapandemie nog weinig impact te hebben op de verkoop van woningen. De impact van de PAS- en PFAS-problematiek op ons werk blijft procedurele onzekerheden met zich meebrengen.

## Betaalbaarheid en bereikbaarheid staan voorop

De komende jaren zal BPD zich blijven richten op de betaalbaarheid en bereikbaarheid van het wonen. Steeds meer mensen trekken naar de stad. Deze trend is niet alleen in Nederland zichtbaar, maar wereldwijd. Er ontstaat een situatie waarbij de vraag groter is dan het aanbod, met flinke gevolgen voor de betaalbaarheid. De woningprijzen in stedelijke gebieden blijven stijgen. De verstedelijkingsopgave gaat dan ook gepaard met de noodzaak om te verdichten. Hoogbouw is één van de scenario's om tegemoet te komen aan de wens naar binnenstedelijk wonen. Door in de hoogte te bouwen kunnen meer betaalbare woningen op de meest gewilde plekken worden gerealiseerd. Hierbij dienen wel de woonvoorkeuren van de Nederlanders te worden betrokken: niet iedereen wil hoog wonen.

## World Food Center, Ede





Central en Park, Frankfurt

### **Bouwen aan de stadsranden**

Volgens BPD moet niet alleen worden gebouwd in de stad, maar ook aan de stadsranden. Hier moeten locaties beschikbaar komen, waarbij slimme keuzes nodig zijn. Denk aan gebiedsontwikkeling dichtbij openbaar vervoer, situering van woningen op de zon en een andere omgang met parkeren. Doordat de kosten van mobiliteit, water, energie en afval in onze gebiedsontwikkelingen laag blijven, dalen de totale uitgaven en kunnen we onze woningen betaalbaar houden.

### **BPD Woningfonds biedt perspectief**

BPD Woningfonds zal, zoals eerder in dit jaarverslag toegelicht, de komende jaren worden gevuld met middeldure huurwoningen. In de loop der jaren zal het uitgroeien tot een fonds met 15.000 duurzame huurwoningen. We verwachten daarmee een blijvende bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van deze specifieke schaarste op de woningmarkt.

### **Integrale aanpak blijft leidend**

Gebiedsontwikkeling is per definitie een opgave voor de lange termijn. BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn vitale 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, energietransitie, klimaatadaptatie en mobiliteit. BPD concentreert zich daarbij vooral op concept- en gebiedsontwikkeling. Daar ligt onze kracht.

### **Investerings en financiering**

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

### **Interne organisatie**

De aandacht van BPD zal gericht zijn op de efficiency van de organisatie, de optimalisatie van de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van het personeelsbestand, en op versterking van de kennisuitwisseling en kennistoepassing onder en tussen de medewerkers. Alles met het doel om een maximaal slagvaardige organisatie te bereiken.

### **Corona**

In ons vorige jaarverslag maakten we al melding van de te verwachten invloed van de wereldwijde coronapandemie op de economie in Nederland en Duitsland. Gebleken is dat de pandemie nauwelijks invloed heeft gehad op de resultaten in het afgelopen jaar. Ook voor de korte termijn verwachten we weinig invloed op de verkopen en resultaten. Als de maatregelen om het coronavirus onder controle te houden echter langdurig aanhouden, kan dit mogelijke impact hebben op de verkopen van woningen, en daarmee een drukkend effect hebben op de omzet en winstgevendheid van BPD. Echter is dit effect onder de huidige maatregelen niet zichtbaar. ■

# Inhoud jaarrekening 2020

<b>Geconsolideerde jaarrekening</b>	32	20 Contract activa	67
<b>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>	32	21 Handelsdebiteuren	68
<b>Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	33	22 Kortlopende vorderingen	68
<b>Geconsolideerde balans</b>	34	23 Acute belastingvorderingen	69
<b>Geconsolideerd vermogensoverzicht</b>	36	24 Overlopende activa	69
<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>	38	25 Liquide middelen	69
<b>Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening</b>	40	26 Eigen vermogen	69
1 Algemene informatie	40	27 Leningen	70
2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen	40	28 Leaseverplichtingen	71
<b>Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>	54	29 Voorzieningen	71
3 Netto-omzet en Overige opbrengsten	54	30 Contract verplichtingen	73
4 Bijzondere waardevermindering/ -terugname voorraden vastgoed	55	31 Acute belastingverplichtingen	73
5 Bijzondere waardevermindering/ -terugname activa-contracten	55	32 Overige kortlopende schulden	73
6 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	55	<b>Overige informatie</b>	74
7 Personeelskosten	56	33 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	74
8 Overige bedrijfskosten	56	34 Reële waarde	75
9 Financiële baten en lasten	57	35 Honoraria conform artikel 2:382a BW	77
10 Belastingen	58	36 Bezoldiging bestuurders	77
11 Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten	59	37 Risk Management	77
<b>Toelichting op de geconsolideerde balans</b>	60	38 Verbonden partijen	82
12 Materiële vaste activa	60	39 Gebeurtenissen na balansdatum	82
13 Right-Of-Use activa	60	40 Resultaatbestemming 2020	82
14 Vastgoedbeleggingen	61	<b>Enkelvoudige jaarrekening</b>	83
15 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'	63	<b>Enkelvoudige winst-en-verliesrekening</b>	84
16 Financiële activa tegen reële waarde	63	<b>Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)</b>	85
17 Langlopende vorderingen	64	<b>Toelichting op de enkelvoudige balans</b>	86
18 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	64	<b>Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>	89
19 Voorraden vastgoed	65	<b>Overige gegevens</b>	90
		<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	90
		<b>Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming</b>	94



The background of the page is a light gray line-art map of a city, showing streets, buildings, and parks. A large, solid blue rectangular area covers the left and center portions of the page, serving as a backdrop for the title and subtitle. The text is white and black, providing high contrast against the blue background.

# Jaarrekening

# 2020

BPD Europe

# Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2020	2019
<b>Netto omzet</b>	3	<b>1.431</b>	<b>1.259</b>
<b>Overige opbrengsten</b>	3	<b>45</b>	<b>-</b>
<b>Totaal netto omzet en overige bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.476</b>	<b>1.259</b>
Bijzondere waardevermindering/-terugname voorraden vastgoed	4	8	(13)
Bijzondere waardevermindering/-terugname activa-contracten	5	-	-
Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	6	1.118	988
Personeelskosten	7	88	81
Overige bedrijfskosten	8	27	32
Afschrijvingen	12, 13, 14	13	11
<b>Bedrijfslasten</b>		<b>1.254</b>	<b>1.099</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>222</b>	<b>160</b>
Financiële baten	9	8	9
Financiële lasten	9	(28)	(23)
Resultaat Investeringsen gewaardeerd tegen 'equity methode'	15, 29	23	21
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>225</b>	<b>167</b>
Belastingen	10	(63)	(42)
<b>Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>		<b>162</b>	<b>125</b>
Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten	11	-	(8)
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>162</b>	<b>117</b>
<b>Resultaat toekomend aan belang derden</b>		<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Resultaat toekomend aan aandeelhouder</b>		<b>162</b>	<b>116</b>

# Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

	Toelichting	2020	2019
<b>Resultaat na belastingen (gerealiseerd)</b>		<b>162</b>	<b>117</b>
<b>Niet-gerealiseerde resultaten</b>			
Die in toekomstige perioden naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-
Die in toekomstige perioden niet naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen</b>		<b>162</b>	<b>117</b>
<b>Toe te rekenen aan</b>			
Aandeelhouder		<b>162</b>	<b>116</b>
Derden		-	1
<b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen</b>			
Toe te rekenen aan aandeelhouders, gesplitst in:			
Voortgezette bedrijfsactiviteiten		<b>162</b>	124
Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten		-	(8)
<b>Totaal</b>		<b>162</b>	<b>116</b>

# Geconsolideerde balans

Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2020	2019
<b>Vaste activa</b>			
Materiële vaste activa	12	11	9
Right-of-use activa	13	23	23
Vastgoedbeleggingen	14	233	199
Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	15	84	54
Financiële activa tegen reële waarde	16	2	1
Langlopende vorderingen	17	89	96
Latente belastingvorderingen	18	2	-
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>444</b>	<b>382</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Voorraden vastgoed	19	1.548	1.456
Contract activa	20	329	374
Handelsdebiteuren	21	97	96
Kortlopende vorderingen	22	49	62
Acute belastingvorderingen	23	63	16
Overlopende activa	24	80	75
Liquide middelen	25	56	98
Activa niet-voortgezette activiteiten	11	-	104
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>2.222</b>	<b>2.281</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>2.666</b>	<b>2.663</b>



Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2020	2019
Eigen vermogen	26	1.000	1.037
Belang derden		1	3
<b>Groepsvermogen</b>		<b>1.001</b>	<b>1.040</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Leningen	27	558	605
Leaseverplichtingen	28	17	21
Voorzieningen	29	59	91
Latente belastingverplichtingen	18	42	42
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>676</b>	<b>759</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			
Leningen	27	553	534
Leaseverplichtingen	28	14	14
Contract verplichtingen	30	170	93
Voorzieningen	29	-	1
Handelscrediteuren		58	36
Acute belastingverplichtingen	31	94	105
Overige kortlopende schulden	32	100	77
Passiva niet-voortgezette activiteiten	11	-	4
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>989</b>	<b>864</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>1.665</b>	<b>1.623</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>		<b>2.666</b>	<b>2.663</b>

# Geconsolideerd vermogensoverzicht

(x € 1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Overige reserves	Totaal eigen vermogen aandeelhouder	Belang derden	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2020</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>116</b>	<b>430</b>	<b>1.037</b>	<b>3</b>	<b>1.040</b>
Toevoeging resultaat	-	-	(116)	116	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	162	-	162	-	162
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten na belastingen</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>546</b>	<b>1.199</b>	<b>3</b>	<b>1.202</b>
Dividuitkering	-	-	-	(200)	(200)	-	(200)
Bijdrage eigen vermogen inclusief transactiekosten	-	-	-	1	1	(2)	(1)
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>347</b>	<b>1.000</b>	<b>1</b>	<b>1.001</b>

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



(x € 1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Overige reserves	Totaal eigen vermogen aandeelhouder	Belang derden	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2019 (voor stelselwijziging)</b>	23	468	240	190	921	6	927
<b>Stelselwijziging als gevolg van toepassing IFRS 16</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand per 1 januari 2019 (na stelselwijziging)</b>	23	468	240	190	921	6	927
Toevoeging resultaat	-	-	(240)	240	-	-	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	116	-	116	1	117
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen</b>	23	468	116	430	1.037	7	1.044
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage eigen vermogen inclusief transactiekosten	-	-	-	-	-	(4)	(4)
<b>Stand per 31 december 2019</b>	23	468	116	430	1.037	3	1.040

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2020	2019
<b>Netto resultaat uit voorgezette activiteiten</b>		<b>162</b>	<b>125</b>
<b>Netto resultaat uit niet-voortgezette activiteiten</b>		<b>-</b>	<b>(8)</b>
Aanpassingen voor:			
- Financiële baten en lasten	9	20	14
- Vennootschapsbelasting	10	63	42
- Afschrijvingen	12, 13, 14	13	11
- Waardeverminderingen voorraad	4, 5	8	(13)
- Resultaat verkoop BPD Marignan	11	-	8
- Resultaat deelnemingen	15, 29	(23)	(21)
Ontvangen interest (financiële baten)	9	6	9
Netto mutatie werkkapitaal		71	(158)
<b>Kasstroom uit operaties</b>		<b>320</b>	<b>9</b>
Betaalde interest (financiële lasten)	9	(25)	(23)
Betaalde vennootschapsbelasting	23, 31	(103)	(22)
Ontvangen vennootschapsbelasting	23, 31	16	5
<b>Netto kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>208</b>	<b>(31)</b>
Investeringen in materiële vaste activa	12	(5)	(5)
Desinvesteringen in materiële vaste activa	12	-	-
Investeringen in vastgoedbeleggingen	14	(41)	(64)
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	14	3	-
Investeringen in deelnemingen	15, 29	(40)	(3)
Desinvesteringen in deelnemingen	15, 29	6	17
Dividenden deelnemingen	15, 29	7	7
Investeringen financiële activa tegen reële waarde en leningen u/g	16, 17, 22	(33)	(38)
Desinvesteringen financiële activa tegen reële waarde en leningen u/g	16, 17, 22	72	131
Betalingen/ontvangsten verkoop BPD Marignan	11	-	(8)
<b>Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>(31)</b>	<b>37</b>
Ontvangsten vanuit leningen	27	213	252
Terugbetalingen van leningen	27	(235)	(173)
Uitkering dividend	26	(200)	-
<b>Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(222)</b>	<b>79</b>
Netto positie liquide middelen eind van het jaar	25, 27	12	57
Netto positie liquide middelen begin van het jaar	25, 27	57	(24)
<b>Netto mutatie liquide middelen</b>		<b>(45)</b>	<b>81</b>





De netto positie liquide middelen wordt als volgt gespecificeerd:

		2020	2019
Liquide middelen	25	56	98
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	27	(44)	(41)
<b>Netto positie liquide middelen eind van het jaar</b>		<b>12</b>	<b>57</b>
Liquide middelen	25	98	31
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	27	(41)	(55)
<b>Netto positie liquide middelen begin van het jaar</b>		<b>57</b>	<b>(24)</b>

# Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

## 1 Algemene informatie

---

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

De geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2020 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'). De groep heeft haar activiteiten in Nederland en Duitsland. De Coöperatieve Rabobank U.A. (hierna 'Rabobank') te Amsterdam houdt rechtstreeks alle aandelen van BPD.

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

## 2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen

---

### 2.1 Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard door de Europese Unie (EU) en met Titel 9 Boek 2 BW. Op grond van de geboden mogelijkheid in artikel 402 van Titel 9 Boek 2 BW neemt BPD in haar enkelvoudige jaarrekening een verkorte winst-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, tenzij anders aangegeven in de grondslagen.

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van het continuïteitsbeginsel.

Het bestuur heeft deze jaarrekening op 26 april 2021 opgemaakt en goedgekeurd.

### 2.2 Gevolgen van Covid-19 voor onze bedrijfsactiviteiten

In het afgelopen jaar 2020 is gebleken dat de Covid-19 crisis niet of nauwelijks invloed gehad heeft op onze bedrijfsresultaten. BPD Europe heeft een sterk jaar achter de rug. We boekten zowel in Nederland als in Duitsland opnieuw krachtige financiële en operationele resultaten. Toen in het voorjaar de coronacrisis uitbrak, was het effect ervan op de woningmarkt niet te voorspellen. Vanuit macro-economisch perspectief was het wel helder dat diverse indicatoren in Nederland er anders bij lagen dan bijvoorbeeld tijdens de crisis van 2008. Met een zeer grote vraag naar woningen en een slechts beperkt aanbod van nieuwe en bestaande woningen stond en staat de woningmarkt onverminderd onder grote druk, ook tijdens de pandemie. Om deze redenen verwachten wij voor de korte termijn weinig invloed van de crisis op de verkopen en resultaten. Als de maatregelen om het coronavirus onder controle te houden echter langdurig aanhouden, kan dit effect hebben op de verkopen van woningen, en daarmee een drukkend effect hebben op de omzet en winstgevendheid van BPD. Wij schatten echter in dat zelfs in die situatie geen liquiditeitstekorten zullen ontstaan.



## 2.3 Vergelijkende cijfers/presentatiewijziging

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

## 2.4 Nieuwe standaarden van toepassing in 2020

De door de EU aanvaarde aanpassingen van IFRS 3, IFRS 7, IFRS 9, IAS 1 en IAS 8 en de 'Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS standards' die van toepassing zijn op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020, hebben geen belangrijk effect op de geconsolideerde jaarrekening.

## 2.5 Nieuwe, gewijzigde standaarden en voorgestelde veranderingen

Er zijn geen, per 1 januari 2021 van toepassing zijnde IFRS standaarden of IFRIC interpretaties die van toepassing zijn voor BPD en een significante impact hebben.

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

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

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

### *Significant*

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

### *Overige*

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

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



## 2.8 Grondslagen voor consolidatie

### *Dochterondernemingen*

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

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

### *Eliminatie van transacties bij consolidatie*

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

### *Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten*

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

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

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

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

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

#### *Geassocieerde deelnemingen*

Geassocieerde deelnemingen zijn alle entiteiten waarop de groep invloed van betekenis heeft, maar geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap. Dit is doorgaans het geval wanneer de groep tussen 20% en 50% van de stemrechten bezit. Investerings in deelnemingen worden verantwoord volgens de vermogensmutatiemethode (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 onbepaald 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 balans- en 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. 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 en prognoses.

#### *Joint ventures*

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

Ontvangen of nog te ontvangen dividenden worden verantwoord ten laste van de kostprijs van de joint venture.

Wanneer het aandeel in de nettovermogenswaarde van de joint venture negatief is, wordt de joint venture op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie de groep (deels) aansprakelijk is voor de schulden van de joint venture of dat er sprake is van een feitelijke verplichting ('constructive obligation'), wordt een voorziening gevormd voor dit bedrag wat verantwoord wordt onder 'Voorzieningen'.

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

## **2.9 Netto-omzet**

De netto-omzet bestaat uit projectbaten uit vastgoedontwikkeling en huurbaten. Projectbaten betreffen de baten uit vastgoedontwikkeling. 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) omzetverantwoording 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 nutsvoor-

zieningen 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 anderzootige opdrachten en/of contracten, bepaalt BPD de wijze van omzetverantwoording conform het vijf-stappenmodel van IFRS 15.

Voor het bepalen van verwachte resultaten op projecten worden alle projecten als geheel jaarlijks doorgerekend op basis van marktontwikkelingen en meest recente verwachtingen. Indien blijkt dat contracten verlies-



latend zijn, wordt hiervoor een voorziening gevormd. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd.

#### **Betaalvoorwaarden**

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

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

#### **Huurbaten**

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

### **2.10 Bijzondere waardeverminderingen/ -terugname voorraden vastgoed**

Bijzondere waarderverminderingen/-terugname voorraden vastgoed omvat de afwaarderingen die volgen uit een lagere netto realiseerbare waarde of het terugdraaien hiervan. Zie voor een verdere toelichting van grondslagen die samenhangen met mutaties van de voorraden vastgoed 2.22 Voorraden vastgoed.

### **2.11 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk**

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

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen van waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

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

### **2.12 Personeelskosten**

#### **Korte-termijnpersoneelsbeloningen**

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

#### **Toegezegde-bijdrageregeling**

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

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

Verplichtingen in verband met bijdragen aan toegezegde bijdrageregelingen worden verwerkt als kosten wanneer de gerelateerde prestaties worden verricht. Vooruitbetaalde bijdragen worden opgenomen als actief voor zover er een terugbetalingsverplichting in contanten of een verlaging van toekomstige betalingen is.



### Overige lange-termijnpersoneelsbeloningen

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

### Ontslagvergoedingen

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

## 2.13 Resultaat deelnemingen

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

## 2.14 Financiële baten en lasten

Financiële baten en lasten van BPD bestaan uit:

- Rentebaten;
- Rentelasten

Rentebaten en –lasten worden in de winst-en-verlies-rekening opgenomen volgens de effectieve-rente-methode. Onder deze post worden tevens rentebaten en –lasten met betrekking tot handelsposities verantwoord. Bij waardeveranderingen van leningen worden de rentebaten verantwoord op basis van het rentetarief dat is gehanteerd om de toekomstige kasstromen contant te maken teneinde het realiseerbare bedrag te bepalen.

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

## 2.15 Resultaat uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

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

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

## 2.16 Materiële vaste activa

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

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

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

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





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

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

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

BPD hanteert in het algemeen de volgende geschatte gebruiksduur:

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

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

## 2.17 Leases waar BPD optreedt als lessee

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

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

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

netto contante waarde van de volgende leasebetalingen:

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

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

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

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

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

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



Leasebetalingen worden gesplitst in hoofdsom en financieringskosten. De financieringskosten worden gedurende de leaseperiode ten laste van de 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.

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

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

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

## 2.18 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen, voornamelijk bestaand uit commerciële vastgoedobjecten en een parkeergarage worden niet door BPD zelf gebruikt. Een deel van de vastgoedbeleggingen (voornamelijk de parkeergarage) 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 lange-termijnbelegging en opgenomen tegen kostprijs na aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De vastgoedbeleggingen aangehouden voor langetermijn huurbaten worden lineair afgeschreven over 40 jaar, rekening houdende met de per object bepaalde restwaarde. Voor vastgoedbeleggingen als onderdeel van een ontwikkelproject wordt lineair afgeschreven over de periode van start verhuur tot aan einde verhuur of de start van de ontwikkeling van het project.

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

De reële waarde wordt in de regel bepaald met behulp van een 'discounted cashflowwaarderingmethode' of op basis van kapitalisatie tegen netto-aanvangsrendementen van vergelijkbare transacties. De waarde van vastgoedbeleggingen welke worden aangehouden voor langetermijn huurbaten wordt doorgaans jaarlijks vastgesteld door een erkende externe taxateur. Vastgoedbeleggingen welke onderdeel zijn van een ontwikkelproject worden jaarlijkse in ieder geval intern getaxeerd. Vastgoedbeleggingen met een resterende huurperiode van drie tot vijf jaar worden roulerend extern getaxeerd. Bij resterende huurperiodes langer dan vijf jaar wordt de vastgoedbelegging jaarlijks extern getaxeerd.



## 2.19 Vaste activa niet-voortgezette-activiteiten

Vaste activa (met uitzondering van financiële vaste activa) worden geclassificeerd als 'Activa niet-voortgezette-activiteiten' 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 niet-voortgezette-activiteiten wordt niet afgeschreven.

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

Activa niet-voortgezette-activiteiten worden afzonderlijk van de andere activa in de balans gepresenteerd. De verplichtingen betreffende de Activa niet-voortgezette-activiteiten, worden afzonderlijk van de overige verplichtingen in de balans gepresenteerd.

Een groep van Activa niet-voortgezette-activiteiten 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 niet-voortgezette-operatie.

De resultaten van niet-voortgezette-operaties worden afzonderlijk gepresenteerd in de winst-en-verliesrekening. Voor individuele activa niet-voortgezette-activiteiten worden resultaten niet afzonderlijk gepresenteerd in de winst-en-verliesrekening.

## 2.20 Financiële activa en verplichtingen

### Rubricering

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

#### Liquide middelen

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

#### (Langlopende) vorderingen

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

#### Financiële activa

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

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

#### Leningen

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

#### Leaseverplichtingen

De leaseverplichtingen worden toegelicht bij 2.17 Leases.

#### Handelscrediteuren

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



### Opname in en verwijdering van balans

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

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

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

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

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

### Waardering

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

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

### Waardeverminderingen van financiële activa en contract activa

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

## 2.21 Acute en uitgestelde belastingen

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

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

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

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

Latente belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van deze activa en verplichtingen. De belangrijkste tijdelijke verschillen vloeien voort uit vastgoedontwikkelingsactiviteiten. Het bedrag van de latente belastingen is gebaseerd op de wijze waarop de boekwaarde van de activa en verplichtingen naar verwachting zal worden gerealiseerd of afgewikkeld, waarbij de belastingtarieven die zijn vastgesteld op balansdatum, dan wel waartoe materieel reeds is besloten, worden gehanteerd. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten



beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de vorde- ring kunnen worden aangewend.

## 2.22 Voorraden vastgoed

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

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

### *Bouwterreinen en vereveningsfondsen*

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

Minimaal één keer per jaar en in het geval van indicaties wordt de netto realiseerbare waarde van alle bouw- terreinen berekend. De netto realiseerbare waarde van bouwterreinen is de hoogste van de directe opbrengst- waarde 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 bedrijfs- specifieke parameters en omstandig- heden zoals locatie- kenmerken, ambities, financiële en 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 geacti- veerde bouwrechten aangekocht van derden, naast bouw- rechten 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 verevenings- fondsen, eventueel verminderd met noodzakelijke afschrij- vingen, dienen te worden terugverdiend uit toekomstige bouwprojecten.

### *Onderhanden werk*

Onderhanden werk betreft onverkochte woningbouw- projecten, alsmede onverkochte commercieel vastgoed- projecten 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.



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

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

## 2.23 Contract activa en contractverplichtingen

Contract activa en contractverplichtingen betreffen:

- woningbouw- en commerciële vastgoedprojecten die nog in aanbouw zijn en waarvoor BPD omzet verantwoordt op basis van de 'over-time'-methodiek (zie 2.9 Netto-omzet).
- GKA projecten, waarvoor een deel van de leveringsverplichting zoals bijvoorbeeld woonrijp-maken (op basis van 'over-time') en aansluitingen op nutsvoorzieningen (op basis van 'point-in-time'), nog uitgevoerd moeten worden (zie 2.9 Netto-omzet).

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

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

## 2.24 Handelsdebiteuren

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

oninbaarheid is gebaseerd op de vereenvoudigde ECL-methodiek.

## 2.25 Eigen vermogen

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

## 2.26 Voorzieningen

BPD treft een voorziening voor deelnemingen gewaardeerd tegen 'equity' methode, verlieslatende contracten, personeel, garanties en herstructurering wanneer ze een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting ('constructive obligation') heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is en een betrouwbare schatting van de verplichting kan worden gemaakt. Indien het effect van materiële betekenis is, worden voorzieningen bepaald door de toekomstige kas- stromen 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, verant-



woordt BPD geen verdere verliezen, tenzij BPD aansprakelijk is voor de schulden van de joint venture of dat er sprake is van een feitelijke verplichting ('constructive obligation'). In dat geval wordt getoetst aan eerdergenoemde criteria voor het vormen van een eventuele voorziening.

#### **Voorziening verlieslatende contracten op gronden en projecten**

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

#### **Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen**

Jubileumuitkeringen en diverse rechten na pensionering, waaronder bijdragen aan ziektekostenverzekering, seniorenregelingen, hypotheekrentekortingen en uitkeringen aan niet-actieve medewerkers, worden berekend op basis van actuariële veronderstellingen.

#### **Garantiefonds**

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

#### **Herstructureringsvoorzieningen**

Een herstructureringsvoorziening wordt opgenomen indien er per balansdatum een feitelijke verplichting bestaat. Dit laatste is het geval wanneer een gedetailleerd plan is goedgekeurd en bij de bij het plan betrokken partijen een gefundeerde verwachting is gewekt door

met de uitvoering van het plan een aanvang te maken of de belangrijkste kenmerken van het plan bekend te maken. Alleen kosten die direct betrekking hebben op de herstructurering worden meegenomen in de voorziening.

#### **Overige voorzieningen**

Overige voorzieningen betreffen hoofdzakelijk andere garanties en juridische claims.

### **2.27 Overzicht van kasstromen**

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

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

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

### **2.28 Leases waar BPD optreedt als lessor**

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

# Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

## 3 Netto-omzet en Overige opbrengsten

De netto-omzet bestaat uit:

	2020	2019
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.362	1.188
Commercieel vastgoed	47	45
<b>Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling (netto omzet uit contracten met kopers)</b>	<b>1.409</b>	<b>1.233</b>
Huurbaten vastgoedbeleggingen	15	18
Overige	7	8
<b>Totaal netto-omzet</b>	<b>1.431</b>	<b>1.259</b>

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

	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2020	596	766	47	-	643	766	1.409
2019	502	686	34	11	536	697	1.233

Per ultimo boekjaar heeft BPD contractuele leveringsverplichtingen met een omzetwaarde van € 902 miljoen.

De verplichtingen worden als volgt verdeeld:

Toekomstige omzetwaarde	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal contractuele leveringsverplichtingen		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2021	77	465	46	-	123	465	588
2022	21	225	19	-	40	225	265
2023	4	38	-	-	4	38	42
na 2023	7	-	-	-	7	-	7
<b>Totaal per 31 december 2020</b>	<b>109</b>	<b>728</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>174</b>	<b>728</b>	<b>902</b>
<b>Totaal per 31 december 2019</b>	<b>52</b>	<b>774</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>177</b>	<b>774</b>	<b>951</b>





### Overige opbrengsten

In 2020 zijn alle vastgoedbeleggingen (voor zover het woningen betreffen) verkocht aan BPD Woningfonds, welke volledig eigendom is van Rabobank. Het bij de verkoop door BPD gerealiseerde verkoopresultaat is € 45 miljoen. De verkochte vastgoedbeleggingen waren in de jaarrekening 2019 gepresenteerd als Activa-respectievelijk Passiva niet-voortgezette-activiteiten.

Bij de transactie zijn tevens diverse projecten overgedragen welke op overdrachtdatum nog in ontwikkeling waren. De hierbij gerealiseerde brutomarge ad € 7 miljoen is in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet (€ 24 miljoen) en kostprijs grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk (€ 17 miljoen).

## 4 Bijzondere waardevermindering/-terugname voorraden vastgoed

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

	2020	2019
<b>Per type vastgoed:</b>		
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	5	(11)
Commercieel vastgoed	3	(2)
<b>Totaal waardemutaties als gevolg van mutatie NRW</b>	<b>8</b>	<b>(13)</b>

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

## 5 Bijzondere waardevermindering/-terugname activa-contracten

In de boekjaren 2019 en 2020 waren er geen bijzondere waardemutaties activa-contracten.

## 6 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk

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

	2020	2019
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.066	943
Commercieel vastgoed	45	45
Overige	1	(5)
<b>Totaal kostprijs projectontwikkeling</b>	<b>1.112</b>	<b>983</b>
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	6	5
<b>Totaal kosten grond- en hulpstoffen</b>	<b>1.118</b>	<b>988</b>



## 7 Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit:

	2020	2019
Salarissen (inclusief variabele beloningen en overige)	61	56
Pensioenlasten	6	6
Sociale lasten	7	8
Inleenkrachten	6	4
Overige personeelskosten	8	7
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>88</b>	<b>81</b>
Aantal werknemers (intern/fte)	629	578
Aantal inleenkrachten (extern/fte)	90	77
<b>Totale formatie (fte)</b>	<b>719</b>	<b>655</b>

Van de totale formatie zijn 312 FTE's werkzaam in het buitenland (2019: 279).

## 8 Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit:

	2020	2019
Huisvestingskosten	2	2
Kantoorkosten	2	2
Automatiseringskosten	10	8
Verkoop- en reclamekosten	2	2
Diensten van derden	4	6
Algemene kosten	8	10
Dotatie voorzieningen	(1)	2
<b>Totaal overige bedrijfskosten</b>	<b>27</b>	<b>32</b>

De Overige bedrijfskosten hebben voor € 3 miljoen (2019: € 4 miljoen) betrekking op verbonden partijen.



## 9 Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit:

	2020	2019
Rentebaten	8	9
<b>Totaal financiële baten</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
Rente leaseverplichtingen	(1)	(1)
Rentelasten	(24)	(22)
Bijzondere waardeveranderingen vorderingen	(3)	-
<b>Totaal financiële lasten</b>	<b>(28)</b>	<b>(23)</b>

De rentebaten hebben voor € 3 miljoen (2019: € 4 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De rentelasten hebben voor € 20 miljoen (2019: € 21 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

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



## 10 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 2020 en 2019:**

	2020	2019
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>225</b>	<b>167</b>
Tegen nominaal belastingtarief in Nederland van 25,0% (2019: 25,0%)	56	42
Effect afwijkende belastingdruk overige landen*	4	3
Effect (niet gewaardeerde) latentie	(2)	2
Effect belastingen voorgaande jaren	3	(2)
Inkomsten niet belast	-	-
Uitgaven niet aftrekbaar	-	-
Overig	2	(3)
<b>Totaal belastingen</b>	<b>63</b>	<b>42</b>
<b>Effectieve druk</b>	<b>28,0%</b>	<b>25,1%</b>

\* Het effect afwijkende 'belastingdruk overige landen' heeft zowel in 2020 als in 2019 betrekking op het hogere belastingtarief in Duitsland.

	2020	2019
<b>Actuele winstbelastingen</b>		
Verslagjaar	61	41
Vorige jaren	3	(2)
Uitgestelde winstbelastingen	(1)	3
<b>Totaal belastingen</b>	<b>63</b>	<b>42</b>



## 11 Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

### Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten 2019

Op 1 april 2020 heeft BPD al haar vastgoedbeleggingen (voor zover het woningen gehouden ten behoeve van exploitatie betreft) verkocht aan BPD Woningfonds.

Dit fonds voor gemene rekening is volledig eigendom van en gefinancierd door Rabobank.

Door het voornemen van de Managing Board (MB) van BPD in 2019 om het woningvastgoed in exploitatie

door middel van een verkoop over te dragen aan BPD Woningfonds, dienden deze wooncomplexen per ultimo 2019 te worden gepresenteerd als held for sale (IFRS 5.6) in de balans.

Met betrekking tot de transactie zijn naast het vastgoed in exploitatie tevens de bankrekeningen van dit vastgoed, de openstaande debiteuren, crediteuren en bijbehorende transitoria verkocht.

De activa en passiva uit niet-voortgezette activiteiten zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Vastgoedbeleggingen	-	100
Right-of-use assets	-	3
Liquide middelen	-	1
<b>Totaal activa niet-voortgezette activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>104</b>
Lease Liability	-	3
Overige kortlopende schulden	-	1
<b>Totaal passiva niet-voortgezette activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>Saldo activa en passiva niet-voortgezette activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>100</b>
Resultaat behaald bij verkoop door BPD Europe B.V.	-	(8)
<b>Totaal resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>
Het saldo 2019 bij 'Resultaat behaald bij verkoop door BPD Europe B.V.' betreffen nagekomen vennootschapsbelastinglasten uit hoofde van de verkoop van BPD Marignan S.A.S. in 2018.		
Kasstroom uit operationele activiteiten	-	(8)
<b>Totaal kasstromen niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>

# Toelichting op de geconsolideerde balans

## 12 Materiële vaste activa

De boekwaarde van materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

	2020	2019
Aanschafwaarde	23	19
Cumulatieve afschrijvingen	(14)	(12)
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
Investerings	5	5
Desinvesteringen aanschafwaarde	(5)	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	5	-
Afschrijvingen	(3)	(3)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Aanschafwaarde	23	24
Cumulatieve afschrijvingen	(12)	(15)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>11</b>	<b>9</b>

De materiële vaste activa bestaan uit bedrijfsmiddelen.

## 13 Right-Of-Use activa

De boekwaarde van Right-Of-Use activa vertoonde het volgende verloop:

	2020	2019
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
Investerings	8	5
Desinvesteringen	(2)	(1)
Afschrijvingen	(6)	(4)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>23</b>	<b>23</b>

De boekwaarde van de Right-of-use activa per 31 december 2020 bestaat uit:

- Huurcontracten kantoorpanden 19 (2019: 19)
- Leaseovereenkomsten auto's 4 (2019: 4)

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:

	2020	2019
Afschrijvingen huurcontracten kantoorpanden	4	3
Afschrijvingen leaseovereenkomsten auto's	2	1
	<b>6</b>	<b>4</b>

## 14 Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van vastgoedbeleggingen vertoonde het volgende verloop:

	2020	2019
Aanschafwaarde	222	279
Cumulatieve afschrijvingen	(23)	(22)
<b>Stand per 1 januari voor stelselwijziging</b>	<b>199</b>	<b>257</b>
Stelselwijziging IFRS 16	-	4
<b>Stand per 1 januari na stelselwijziging en herrubricering</b>	<b>199</b>	<b>261</b>
Investerings	41	76
Desinvesteringen aanschafwaarde	(4)	-
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	1	-
Afschrijvingen	(4)	(4)
Herrubricering van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling naar Voorraden	-	(34)
Herrubricering naar Activa niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten	-	(100)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>34</b>	<b>(62)</b>
Aanschafwaarde	259	222
Cumulatieve afschrijvingen	(26)	(23)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>233</b>	<b>199</b>

De Vastgoedbeleggingen per 31 december zijn verdeeld in:

Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige resultaten uit projectontwikkeling	162	127
Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige exploitatie- en beleggingsresultaten	71	72

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

Huurbaten vastgoedbeleggingen	15	18
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	(6)	(5)



### **Reële waarde en taxaties**

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt eind 2020 € 262 miljoen (2019: € 227 miljoen).

Per 31 december 2020 is 35% van de vastgoedbeleggingen, extern getaxeerd (2019: 44%). Externe taxaties van vastgoedbeleggingen zijn uitgevoerd door hiertoe gecertificeerde onafhankelijke externe partijen en hebben plaatsgevonden volgens de RICS taxatie-standaarden of andere gelijkwaardige taxatie-standaarden.

Bij de taxaties van de verschillende typen vastgoedbeleggingen wordt een groot aantal parameters gebruikt, die zoveel mogelijk afkomstig zijn uit de contracten en marktgegevens. Een zekere mate van beoordeling en schatting is over het algemeen onvermijdelijk. Als gevolg hiervan zijn alle vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de reële waardeclassificatie onder IFRS 13 als categorie III aangemerkt. Voor de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden, afhankelijk van het soort vastgoed, onder andere de volgende parameters gebruikt: de huidige en verwachte toekomstige markthuur per m<sup>2</sup>, huidige en verwachte toekomstige leegstandpercentages, locatie van het vastgoed, couranthoud van het vastgoed, de gemiddelde disconteringsvoet en eventuele kredietrisico's.

In 2020 is gerekend met een disconteringsvoet van 4,65% (2019: tussen 6% en 7%). BPD heeft in 2020 gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op haar vastgoedbeleggingsportefeuille. Hieruit is naar voren gekomen dat een mutatie van de disconteringsvoet met 0,25% (2019: 0,25%) een effect heeft van € 4 miljoen (2019: € 6 miljoen) op de taxatiewaarde.

### **Operationele leaseovereenkomsten**

De vastgoedbeleggingen bestaan per 31 december 2020 voornamelijk uit commerciële gebouwen en een parkeergarage. De begrote jaarlijkse huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen zijn € 8 miljoen (2019: € 14 miljoen).

### **Herrubricering 2019 naar activa niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten**

Voor een nadere toelichting op de herrubricering van vastgoedbeleggingen naar activa niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten verwijzen wij naar toelichting 11 Niet-voortgezette-bedrijfsactiviteiten.





## 15 Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'

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

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

	2020	2019
<b>Stand per 1 januari saldo</b>	<b>54</b>	<b>50</b>
Investerings	40	3
Desinvesterings	(6)	(17)
Resultaten	20	18
Dividenden	(7)	(7)
Overig	(17)	7
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>30</b>	<b>4</b>
<b>Stand per 31 december saldo</b>	<b>84</b>	<b>54</b>

### *Joint ventures en deelnemingen binnen BPD*

Voor elk samenwerkingsverband wordt een aparte juridische entiteit opgericht. De individuele omvang van deze samenwerkingsverbanden was in 2020 en 2019 niet materieel voor BPD.

## 16 Financiële activa tegen reële waarde

De financiële activa tegen reële waarde met mutaties door de winst-en-verliesrekening bestaat uit belangen in Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbesteden van Cultureel Erfgoed B.V. (handelsnaam BOEi; belang 15,2%) en Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. (belang 1,53%, verkregen in 2020).

## 17 Langlopende vorderingen

De boekwaarde van langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2020	2019
Kredieten vastgoedontwikkeling	96	100
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>96</b>	<b>100</b>
Verstreckte vorderingen	11	11
Ontvangen aflossingen	(33)	(4)
Afboekingen	-	-
Vrijval/benutting voorziening	-	-
Geactiveerde interest	2	3
Herrubriceringen	13	(14)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(7)</b>	<b>(4)</b>
Kredieten vastgoedontwikkeling	89	96
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>89</b>	<b>96</b>

Het saldo langlopende vorderingen bestaat voor € 65 miljoen uit vorderingen op verbonden partijen (2019: € 67 miljoen).

De verstreckte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen langer dan een jaar, aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreckte kredieten is voor € 49 miljoen (2019: € 50 miljoen) aan zekerheden verkregen.

## 18 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

De latente belastingvorderingen en verplichtingen 2020 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	1 januari 2020		Mutaties 2020		31 december 2020	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst- en-verlies- rekening	Via vermogen en overige mutatie	Vorderingen	Verplichtingen
Voorraden vastgoed/contract activa	-	42	1	(1)	-	42
Geactiveerde compensabele verliezen	-	-	2	-	2	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>(1)</b>	<b>2</b>	<b>42</b>

Uit hoofde van IFRS 16 Leases zijn per 31 december 2020 (gesaldeerde) latente belastingvorderingen en -verplichtingen verantwoord voor de Right-of-use activa (€ 4 miljoen) en de leaseverplichtingen (€ 4 miljoen). Per 31 december 2020 zijn de vorderingen en schulden gesaldeerd gepresenteerd met een saldo van nihil.



De latente belastingvorderingen en -verplichtingen van 2019 kunnen aan de volgende posten worden toegerekend:

	1 januari 2019		Mutaties 2019		31 december 2019	
	Vorderingen	Verplichtingen	Via winst- en-verlies- rekening	Via vermogen	Vorderingen	Verplichtingen
Vorraden vastgoed/contract activa	-	39	3	-	-	42
Geactiveerde compensabele verliezen	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42</b>

Uit hoofde van IFRS 16 Leases zijn per 31 december 2019 (gesaldeerde) latente belastingvorderingen en -verplichtingen verantwoord voor de Right-of-use activa (€ 6 miljoen) en de leaseverplichtingen (€ 6 miljoen). Per 31 december 2019 zijn de vorderingen en schulden gesaldeerd gepresenteerd met een saldo van nihil.

- De belastinglatenties binnen de post Voorraden vastgoed hebben betrekking op de verschillen in commerciële en fiscale verwerkingwijze 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 verwachte looptijd van de latente belastingvordering uit hoofde van verliescompensatie is circa vijf jaar.
- Per eind 2020 is voor een cumulatief bedrag van € 5 miljoen (2019: € 26 miljoen) aan compensabele verliezen geen actieve belastinglatentie verantwoord.

## 19 Voorraden vastgoed

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

	2020	2019
<b>ACTIVA</b>		
Bouwtterreinen en vereveningsfondsen	1.719	1.675
Afwaarderingen bouwterreinen	(400)	(374)
	<b>1.319</b>	<b>1.301</b>
Onderhanden werk	226	201
Afwaarderingen onderhanden werk	(9)	(59)
	<b>217</b>	<b>142</b>
Gereed product	24	18
Afwaarderingen gereed product	(12)	(5)
	<b>12</b>	<b>13</b>
<b>Totaal voorraad vastgoed</b>	<b>1.548</b>	<b>1.456</b>



De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten.  
Het verloop van de afwaarderingen is voor 2020 als volgt:

	Stand per 1 januari 2020	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2020
<b>Opgenomen onder Voorraden Vastgoed</b>				
Bouwtterreinen en vereveningsfondsen	374	4	22	400
Onderhanden werk	59	4	(54)	9
Gereed product	5	-	7	12
	<b>438</b>	<b>8</b>	<b>(25)</b>	<b>421</b>

De afwaarderingen zijn het gevolg van een lagere netto realiseerbare waarde dan de geactiveerde kosten.  
Het verloop van de afwaarderingen is voor 2019 als volgt:

	Stand per 1 januari 2019	Dotaties/vrijval (V&W)	Onttrekkingen/ overige mutaties	Stand per 31 december 2019
<b>Opgenomen onder Voorraden Vastgoed</b>				
Bouwtterreinen en vereveningsfondsen	411	(14)	(23)	374
Onderhanden werk	28	(1)	32	59
Gereed product	4	1	-	5
	<b>443</b>	<b>(14)</b>	<b>9</b>	<b>438</b>

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

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

	2020	2019
<b>ACTIVA</b>		
Bouwrijpe kavels	352	417
Lopende grondexploitaties	260	205
Overige terreinen met bestemmingsplan	21	8
Terreinen zonder bestemmingsplan <5 jaar	570	549
Terreinen zonder bestemmingsplan 5-10 jaar	115	127
Terreinen zonder bestemmingsplan >10 jaar	5	5
Vereveningsfondsen	(4)	(10)
<b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b>	<b>1.319</b>	<b>1.301</b>

Het saldo Lopende grondexploitaties bestaat voor € 7 miljoen uit Right-of-use activa voor erfpachtgronden in Voorraden (2019: € 11 miljoen). Op deze activa zijn geen afwaarderingen verantwoord.

Het saldo Vereveningsfondsen betreft de waarde van de terugkoopverplichtingen.



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

	2020	2019
<b>ACTIVA</b>		
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	214	140
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	3	2
<b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b>	<b>217</b>	<b>142</b>

De waarde van het onverkochte onderhanden werk wordt jaarlijks getoetst op mogelijke waardedalingen. Indien een mogelijke waardedaling aanwezig is, wordt hiervoor een voorziening 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).

Per saldo is in 2020 € 3 miljoen van de voorziening voor onderhanden werk vrijgevallen (2019: € 3 miljoen vrijval).

In 2020 is een bedrag van € 17 miljoen (2019: € 17 miljoen) aan rente gealloceerd en geactiveerd op onderhanden werk. Het toegepaste rentepercentage voor de bepaling van de te activeren rentekosten ligt tussen 1,0% tot 6,0% (2019: 1,0% tot 6,0%).

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

	2020	2019
<b>ACTIVA</b>		
Woningbouwprojecten	11	9
Commercieel vastgoedprojecten	1	4
<b>Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

## 20 Contract activa

De Contract activa worden als volgt gespecificeerd:

**De activa contracten bestaan uit:**

	2020	2019
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	329	374
Commercieel vastgoed	-	-
Diensten	-	-
<b>Totaal contract activa</b>	<b>329</b>	<b>374</b>

De Contract activa per 31 december 2020 hebben allen een verwachte looptijd < 1 jaar. Per 31 december 2020 worden geen voorzieningen noodzakelijk geacht (2019: nihil).



## 21 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren bestaan uit vorderingen op kopers van woningbouw en commercieel vastgoed van € 99 miljoen (2019 € 98 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 € 2 miljoen (2019: € 2 miljoen).

## 22 Kortlopende vorderingen

De boekwaarde van kortlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2020	2019
Kredieten vastgoedontwikkeling	62	162
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>62</b>	<b>162</b>
Verstreckte vorderingen	22	27
Ontvangen aflossingen	(39)	(126)
Afboekingen	-	-
Geactiveerde interest	1	1
Vrijval/benutting voorziening	-	-
Herrubriceringen	3	(3)
Overig	-	1
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(13)</b>	<b>(100)</b>
Kredieten vastgoedontwikkeling	49	62
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>49</b>	<b>62</b>

De verstreckte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen korter dan een jaar aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreckte kredieten is voor € 41 miljoen aan zekerheden verkregen (2019: € 41 miljoen).

Per ultimo boekjaar zijn geen voorzieningen op de kortlopende vorderingen gevormd (2019: nihil).

Het saldo kortlopende vorderingen bevat € 42 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen (2019: € 51 miljoen).



## 23 Acute belastingvorderingen

De acute belastingvorderingen bestaan uit:

	2020	2019
Vennootschapsbelasting	6	4
Omzetbelasting	57	12
<b>Totaal acute belastingvorderingen</b>	<b>63</b>	<b>16</b>

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

BPD kiest ervoor de belastingpositie op zelfstandige wijze te berekenen en te presenteren als belastingvordering

of –schuld en niet als rekeningcourant-verhouding met Rabobank. Afrekening van de acute VPB-vordering zal via Rabobank plaatsvinden. Het saldo omzetbelasting per 31 december 2020 bestaat voor € 39 miljoen uit een vordering in Duitsland met betrekking tot voorgaande jaren.

## 24 Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

	2020	2019
Vooruitbetaald op grondaankopen	68	60
Overige overlopende activa	12	15
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>80</b>	<b>75</b>

## 25 Liquide middelen

De post liquide middelen omvat alle wettige betaalmiddelen inclusief vreemde valuta welke ter vrije beschikking staan. Het betreft uitsluitend rekening courant tegoeden met in totaal een omvang van € 56 miljoen (2019: € 98 miljoen).

Alle liquide middelen zijn vrij beschikbaar. De liquide middelen bestaan voor € 49 miljoen (2019: € 81 miljoen) uit tegoeden bij verbonden partijen.

## 26 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 22.510.500 (2019: € 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.



## 27 Leningen

### De schulden bestaan uit:

	2020	2019
Termijn- en geldmarktdeposito's	981	976
Verplichtingen uit hoofde van grondaankopen	3	13
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	44	41
Overige schulden	83	109
<b>Totaal schulden</b>	<b>1.111</b>	<b>1.139</b>

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

	2020	2019
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.139</b>	<b>1.017</b>
Toevoegingen	213	248
Afnames	(235)	(123)
Herrubriceringen	(6)	(3)
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(28)</b>	<b>122</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.111</b>	<b>1.139</b>

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

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	553	534
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	558	605

De schulden hebben voor € 965 miljoen (2019: € 932 miljoen) betrekking op verbonden partijen (Rabobank). De totaal door Rabobank ter beschikking gestelde kredietfaciliteit is € 1,6 miljard (2019: € 1,6 miljard). Hiervan is per 31 december 2020 opgenomen € 937 miljoen (lang en kort) (2019: € 931 miljoen).

Een bedrag van € 55 miljoen (2019: € 110 miljoen) heeft een resterende looptijd > 5 jaar. De schulden < 1 jaar zijn verantwoord onder de Kortlopende schulden. De gemiddelde rente in 2020 op de langlopende schulden was 2,6% (2019: 3,1%). Er zijn geen zekerheden verstrekt op de deposito's, daggelden en opvraagbare kredietsaldi en de overige schulden.





## 28 Leaseverplichtingen

De boekwaarde van de leaseverplichtingen toont het volgende verloop:

	2020	2019
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
Toevoegingen	7	3
Afnames	(12)	(4)
Interest	1	1
<b>Mutaties boekjaar</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>31</b>	<b>35</b>

De leaseverplichtingen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	14	14
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	17	21

De leaseverplichtingen met een looptijd > 5 jaar bedragen € 4 miljoen (2019: € 4 miljoen).

De rentelasten op de leaseverplichtingen bedragen in 2020 € 1 miljoen (2019: € 1 miljoen).

De leaseverplichtingen hebben betrekking op de Right-of-Use activa toegelicht bij 13. Right-of-Use activa en 19. voorraden vastgoed.

## 29 Voorzieningen

Deze post omvat de volgende korte- en langetermijn voorzieningen:

	2020	2019
Voorzieningen op joint ventures	18	42
Voorziening op gronden en projecten*	17	31
Personeelsvoorzieningen	3	3
Garantiefonds	21	14
Overige voorzieningen	-	1
<b>Totaal langlopende voorzieningen</b>	<b>59</b>	<b>91</b>
Herstructureringsvoorziening	-	1
<b>Totaal kortlopende voorzieningen</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>59</b>	<b>92</b>

\* De voorziening op gronden en projecten bestaat voor € 10 miljoen uit gronden (2019: € 29 miljoen) en € 7 miljoen uit opstal (2019: € 2 miljoen).



De boekwaarde van de overige voorzieningen vertoonde in 2020 het volgende verloop:

	Personeels- voor- zieningen	Voor- zieningen op joint ventures	Voor- zieningen gronden/ projecten	Garantie- fonds	Herstructu- rerings voor- zieningen	Overige voor- zieningen	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>92</b>
Toevoeging ten laste van resultaat	-	-	-	5	-	-	5
Vrijval ten gunste van resultaat	-	(3)	(14)	(1)	-	(1)	(19)
Onttrekkingen/wijzigingen in groepssamenstelling	-	-	-	(3)	(1)	-	(4)
Overige mutaties	-	(21)	-	6	-	-	(15)
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59</b>

De boekwaarde van de overige voorzieningen vertoonde in 2019 het volgende verloop:

	Personeels- voor- zieningen	Voor- zieningen op joint ventures	Voor- zieningen gronden/ projecten	Garantie- fonds	Herstructu- rerings voor- zieningen	Overige voor- zieningen	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3</b>	<b>45</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>89</b>
Toevoeging ten laste van resultaat	-	-	-	4	1	-	5
Vrijval ten gunste van resultaat	-	(4)	(3)	(1)	-	-	(8)
Onttrekkingen/wijzigingen in groepssamenstelling	-	-	-	(3)	(1)	(1)	(5)
Overige mutaties	-	1	9	-	-	1	11
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>92</b>

**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.

**Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen**

Deze voorziening heeft betrekking op uitkeringen na pensionering, niet zijnde pensioenrechten, alsmede uitkeringen die zijn aan te merken als secundaire arbeidsvoorwaarden. De looptijd van deze voorzieningen varieert van 1 tot 30 jaar.

**Garantiefonds**

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

dit garantiecertificaat is uitgereikt door BPD. De gemiddelde looptijd van de voorziening is 5 jaar. Aangezien de garantie vaker door de aannemer wordt verstrekt, is het garantiefonds afnemende.

**Herstructureringsvoorziening**

Deze voorziening houdt verband met besluiten om activiteiten af te bouwen, strategische heroriëntatie en de verhuizing van het hoofdkantoor. Deze voorziening wordt over het algemeen binnen een jaar gebruikt.

**Overige voorzieningen**

Deze post omvat voornamelijk voorzieningen voor claims en juridische geschillen. De looptijd van deze voorzieningen is onzeker.



## 30 Contract verplichtingen

De contract verplichtingen bestaan uit:

	2020	2019
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	109	66
Commercieel vastgoed	58	27
Diensten	3	-
<b>Totaal passiva contracten</b>	<b>170</b>	<b>93</b>

De contractverplichtingen per 31 december 2020 zijn nog uit te voeren contractuele leveringsverplichtingen vanuit de reeds verantwoorde omzet. Voor een specificatie van de totale contractuele leveringsverplichting van BPD per 31 december 2020 verwijzen wij naar onderdeel 3. Netto-omzet en Overige opbrengsten.

Het saldo Contract verplichtingen per 1 januari 2020 was € 93 miljoen. Het volledige bedrag is in de winst-en-verliesrekening 2020 als omzet projectontwikkeling verantwoord.

De Contract verplichtingen per 31 december 2020 hebben allen een looptijd < 1jaar.

## 31 Acute belastingverplichtingen

De acute belastingverplichtingen bestaan uit:

	2020	2019
Vennootschapsbelasting	72	93
Omzetbelasting	21	10
Overige belastingen	1	2
<b>Totaal Acute belastingverplichtingen</b>	<b>94</b>	<b>105</b>

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

## 32 Overige kortlopende schulden

De Overige kortlopende schulden bestaan uit:

	2020	2019
Nog te betalen rente	10	11
Overige kortlopende schulden	90	66
<b>Totaal Overige kortlopende schulden</b>	<b>100</b>	<b>77</b>

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

## 33 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

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

verplichtingen aangegaan in verband met onderhanden projecten.

### Voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen bestaan uit:

	2020	2019
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven garanties	525	532
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven concerngaranties	209	208
Voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen	413	401
Onvoorwaardelijke verplichtingen uit terreinen	62	69
Verplichtingen derden inzake woningbouw	452	404
Verplichtingen derden inzake commercieel vastgoed	45	80
<b>Totaal voorwaardelijke verplichtingen</b>	<b>1.706</b>	<b>1.694</b>

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

Daarnaast heeft BPD voor in totaal € 3 miljoen (2019: € 5 miljoen) aan juridische claims ontvangen waarbij de afwikkeling eventueel tot een uitstroom van middelen kan leiden maar dit niet als waarschijnlijk wordt geacht.

### Voorwaardelijke vorderingen bestaan uit:

BPD heeft met verschillende kopers Koopstart-contracten 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 2020 bedraagt € 11 miljoen (2019: € 11 miljoen).

### Hoofdelijkheid fiscale eenheden belastingdienst

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



## 34 Reële waarde

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

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

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

	2020		2019	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa tegen reële waarde	2	2	1	1
Langlopende vorderingen	89	89	96	96
Kortlopende vorderingen	49	49	62	62
Liquide middelen	56	56	98	98
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>196</b>	<b>196</b>	<b>257</b>	<b>257</b>

	2020		2019	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Langlopende schulden	558	627	605	691
Kortlopende schulden	553	563	534	544
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>1.111</b>	<b>1.190</b>	<b>1.139</b>	<b>1.235</b>

### Reële waarde van financiële activa en verplichtingen

De reële waarde van variabel rentende vorderingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt verondersteld gelijk te zijn aan de boekwaarde. De reële waarde van vast rentende vorderingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt berekend door de contractuele kasstromen te verdisconteren tegen de actuele markttrente voor soortgelijke kredieten en leningen. De reële waarde van vast rentende schulden, die tegen geamortiseerde kostprijs worden opgenomen, wordt berekend door de contractuele kasstromen te verdisconteren tegen de actuele markttrente voor soortgelijke verplichtingen. 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 waardingsmethoden zijn gebruikt ter bepaling van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen. Hierbij worden drie categorieën onderscheiden:



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

#### Waardering financiële activa en verplichtingen in 2020:

	Reële waarde			Totaal
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	2	2
Langlopende vorderingen	-	89	-	89
Kortlopende vorderingen	-	49	-	49
Liquide middelen	-	56	-	56
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>-</b>	<b>194</b>	<b>2</b>	<b>196</b>

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	627	-	627
Kortlopende schulden	-	563	-	563
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>-</b>	<b>1.190</b>	<b>-</b>	<b>1.190</b>

#### Waardering financiële activa en verplichtingen in 2019:

	Reële waarde			Totaal
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	1	1
Langlopende vorderingen	-	96	-	96
Kortlopende vorderingen	-	62	-	62
Liquide middelen	-	98	-	98
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>-</b>	<b>256</b>	<b>1</b>	<b>257</b>

	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	691	-	691
Kortlopende schulden	-	544	-	544
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>-</b>	<b>1.235</b>	<b>-</b>	<b>1.235</b>

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.



## 35 Honoraria conform artikel 2:382a BW

(x € 1.000)	2020	2019
Jaarrekeningcontrole	917	825
Andere opdrachten	194	-
<b>Totaal honoraria</b>	<b>1.111</b>	<b>825</b>

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

Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Voor de jaarrekeningcontrole 2020 bedraagt het bedrag voor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. € 789.000 (2019: € 740.000).

## 36 Bezoldiging bestuurders

De Managing Board, welke tezamen wordt aangemerkt als keymanagement, is vermeld op pagina 7 van het jaarverslag. In 2020 bedroeg de bezoldiging van

De Managing Board en haar rechtsvoorgangers € 1,6 miljoen (2019: € 1,9 miljoen).

### Dit bedrag is opgenomen onder personeelskosten en bestaat uit:

(x € 1.000)	2020	2019
Korte termijn personeelsbeloningen	1.258	1.275
Pensioenregelingen	83	88
Andere lange termijn personeelsbeloningen	224	541
<b>Totaal bezoldiging bestuurders</b>	<b>1.565</b>	<b>1.904</b>

Er zijn geen leningen aan het Bestuur verstrekt (2019: geen).

## 37 Risk management

### 37.1 Governance

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

doelstellingen te bereiken. In concreto betekent dit dat per risicocategorie eerst in kwalitatieve termen en vervolgens met kwantitatieve normen is vastgelegd wat de risicobereidheid is.



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

### 37.2 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.

### 37.3 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 risicobeleid 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.

### 37.4 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 37.5 Rente, valuta- en liquiditeitsrisico.

De posities op de vastgoedmarkt deelt BPD in naar

'vastgoed in ontwikkeling' en 'vastgoed in beheer'.

Een besluit om te investeren of te desinvesteren in ieder van deze categorieën wordt genomen op basis van een gelaagde fiatteringsstructuur 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 fiatteren, terwijl voor de meest omvangrijke investeringen goedkeuring moet worden verkregen van de Vastgoed Investeringscommissie (VIC). Deze fiatteringsstructuur wordt jaarlijks geëvalueerd.

#### Marktrisico van vastgoed

Waardedalingen op de vastgoedmarkt hebben rechtstreeks impact op het 'direct' vastgoedbezit van BPD. Onder 'direct' vastgoedbezit wordt verstaan de grondportefeuille, het onverkochte vastgoed in aanbouw, onverkocht maar reeds opgeleverd vastgoed en vastgoed in exploitatie. Per 31 december 2020 was de omvang van het 'direct' vastgoedbezit € 1.781 miljoen (2019: € 1.755 miljoen).

#### Marktrisico van financiële activa

BPD heeft ook 'indirect' vastgoedbezit, omdat in voorkomende gevallen een belang wordt aangehouden in beleggingsfondsen met vastgoed als onderliggende waarde. Per 31 december 2020 was de omvang van deze portefeuille met participaties € 2 miljoen (2019: € 1 miljoen). De participaties in fondsen waarvoor geen actieve markt is, worden gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.

### 37.5 Rente-, valuta- en liquiditeitsrisico

#### Renterisico

Renterisico is het risico van verandering in het resultaat of de waarde van een onderneming als gevolg van fluctuaties op de rentemarkten. Renterisico kan worden gekwantificeerd in waarde- en inkomenseffecten. De gevoeligheid van de waarde van het eigen vermogen van BPD voor rentemutaties, wordt uitgedrukt in de 'modified duration van het eigen vermogen'. BPD is zich bewust van de aannames die ten grondslag liggen aan de berekeningen. Er wordt daarom voornamelijk gekeken naar de ontwikkeling van dit getal van maand tot maand, waarbij de goedgekeurde aannames zoveel mogelijk constant gehouden worden. De 'modified





duration van het eigen vermogen' op 31 december 2020 was 2,4 (2019: 1,9). Een parallelle stijging van de rentecurve met 100 basispunten leidt bij die positie per 31 december 2020 tot een daling van de waarde van het eigen vermogen van € 23 miljoen (2019: € 19 miljoen). Voor deze waarde-mutatie is een durationlimiet ingesteld. BPD is daar ruimschoots onder gebleven.

#### Valutarisico

Valutarisico is het risico dat de wisselkoers van een vreemde valuta zodanig verandert dat de waarde van een vordering of schuld luidende in die vreemde valuta nadelig verandert. BPD had op 31 december 2020 (evenals per ultimo 2019) zeer beperkte vreemde valutaposities. Rentemarge en overig resultaat onderhevig aan valutakoers-schommelingen zijn niet materieel. Daarom vindt geen indekking van die posities plaats.

#### Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat BPD niet tijdig aan haar

betalingsverplichtingen kan voldoen. Dit kunnen 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.

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 2020:

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
<b>Verplichtingen</b>						
Langlopende schulden	-	-	-	503	55	558
Kortlopende schulden	44	176	333	-	-	553
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>44</b>	<b>176</b>	<b>333</b>	<b>503</b>	<b>55</b>	<b>1.111</b>

#### Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2019:

	Direct opvraagbaar	Minder dan 3 maanden	3 maanden tot een jaar	1-5 jaar	Langer dan 5 jaar	Totaal
<b>Verplichtingen</b>						
Langlopende schulden	-	-	-	478	127	605
Kortlopende schulden	64	180	290	-	-	534
<b>Totaal financiële passiva</b>	<b>64</b>	<b>180</b>	<b>290</b>	<b>478</b>	<b>127</b>	<b>1.139</b>



### 37.6 Kredietrisico

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

	2020	2019
Langlopende vorderingen	89	96
Kortlopende vorderingen	49	62
<b>Totaal maximale risicopositie op uitstaande vorderingen</b>	<b>138</b>	<b>158</b>

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

### Zekerheden

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

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

### Kredietkwaliteit

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



#### Kwaliteit uitstaande kredieten:

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
<b>Financiële vorderingen</b>					
Langlopende vorderingen	21	-	68	-	89
Kortlopende vorderingen	6	-	43	-	49
<b>Per 31 december 2020</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>138</b>

	Niet in achterstand, noch afgewaardeerd			Afgewaardeerd	Totaal
	Zeer hoge kwaliteit	Hoge kwaliteit	Normale kwaliteit		
<b>Financiële vorderingen</b>					
Langlopende vorderingen	24	-	72	-	96
Kortlopende vorderingen	7	-	55	-	62
<b>Per 31 december 2019</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>158</b>

In 2020 en 2019 was geen sprake van uitstaande kredieten die vervallen zijn, maar niet afgewaardeerd.

De boekwaarde van leningen die een waardevermindering hebben ondergaan is vóór waardevermindering nihil (2019: nihil). De reële waarde van het onderpand van de leningen die een waardevermindering hebben ondergaan is nihil (2019: nihil). Het onderpand was in alle gevallen onroerend goed.

#### 37.7 Operationeel risico

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

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

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

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



## 38 Verbonden partijen

De verbonden partijen van BPD zijn de dochterondernemingen, de joint ventures, de deelnemingen en de bestuurders (zie 36 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 2020 en 2019 geen voorzieningen wegens oninbaarheid getroffen.

De transacties gedurende 2020 en 2019 en openstaande bedragen ultimo 2020 en 2019 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
<b>Verbonden partijen</b>					
Rabobank *	2020	-	24	49	966
Rabobank *	2019	-	25	81	949
Joint ventures	2020	29	49	121	13
Joint ventures	2019	50	58	130	12
Overige verbonden partijen **	2020	82	-	1	-
Overige verbonden partijen **	2019	-	-	-	-

\* Verkopen aan en aankopen van Rabobank genoemd in bovenstaande tabel betreffen de rentebaten en -lasten van vorderingen op en aangetrokken financiering van Rabobank.

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

## 39 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die effect hebben op de cijfers over 2020.

## 40 Resultaatbestemming 2020

De winst van € 162 miljoen (2019: € 116 miljoen) is voor het volledige bedrag ten gunste gebracht van het eigen vermogen.



# Enkelvoudige jaarrekening

## **Grondslagen**

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

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

## **Gehanteerde grondslagen bij de opstelling van de jaarrekening**

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

2020

2019

Resultaat deelnemingen na belastingen	171	131
Overig resultaat na belastingen	(9)	(15)
<b>Resultaat</b>	<b>162</b>	<b>116</b>

# Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

Per 31 december

(x € 1 miljoen)

	Toelichting	2020	2019
<b>Vaste activa</b>			
Onroerende zaken en bedrijfsmiddelen		2	2
Deelnemingen	A	759	628
Right-of-Use activa		11	10
Langlopende vorderingen	B	1.242	1.399
Latente belastingvorderingen		3	3
		<b>2.017</b>	<b>2.042</b>
<b>Vlottende activa</b>			
Overlopende activa		-	7
Liquide middelen	C	-	43
		<b>-</b>	<b>50</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>2.017</b>	<b>2.092</b>
<b>Eigen vermogen</b>			
	D		
Aandelenkapitaal		23	23
Agioreserve		468	468
Wettelijke reserve deelnemingen		43	44
Overige reserve		304	386
Resultaat beschikbaar voor winstbestemming		162	116
		<b>1.000</b>	<b>1.037</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			
Langlopende schulden	E	503	534
Leaseverplichtingen		10	8
Langlopende voorzieningen		4	3
		<b>517</b>	<b>545</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			
Kortlopende schulden	E	456	415
Kortlopende voorzieningen		-	1
Leaseverplichtingen		-	1
Acute belastingverplichtingen		25	66
Overige kortlopende schulden		19	27
		<b>500</b>	<b>510</b>
<b>Totaal verplichtingen</b>		<b>1.017</b>	<b>1.055</b>
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>		<b>2.017</b>	<b>2.092</b>

# Toelichting op de enkelvoudige balans

## A. Deelnemingen

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

(x € 1 miljoen)	2020	2019
Deelnemingen (actiefpost)	628	643
Deelnemingen (opgenomen in voorzieningen)	-	-
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>628</b>	<b>643</b>
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Resultaten	171	131
Dividenden/ kapitaal terugbetalingen	(40)	(146)
<b>Mutatie's boekjaar</b>	<b>131</b>	<b>(15)</b>

Bestaande uit:

Deelnemingen (actiefpost)	759	628
Deelnemingen (opgenomen in voorzieningen)	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>759</b>	<b>628</b>

## B. Langlopende vorderingen

Deze post omvat alle vorderingen op groepsmaatschappijen met een looptijd van meer dan een jaar. Per ultimo 2020 is voor € 1.242 miljoen aan leningen verstrekt aan groepsmaatschappijen (2019: € 1.399 miljoen). De rente op de vorderingen is variabel.

Voor 2020 was het gemiddelde tarief 1,25% (2019: 1,45%).

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 2020 sprake van een wettelijke reserve deelnemingen groot € 43 miljoen (2019: € 44 miljoen) voor positieve resultaten uit deelnemingen en rechtstreekse waardevermeerderingen waarvan uitkering niet kan worden bewerkstelligd.

### Resultaatsbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het bestuur voor het resultaat 2020 ad € 162 miljoen ten gunste van de algemene reserve te brengen en dividend uit te keren van € 100 miljoen ten laste van de overige reserves.





Het verloop van het Eigen Vermogen wordt als volgt gespecificeerd:

(x € 1 miljoen)

	Aandelen- kapitaal	Agioreserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Wettelijke reserve deel- nemingen	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
<b>Stand per 1 januari 2020</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>116</b>	<b>44</b>	<b>386</b>	<b>1.037</b>
Toevoeging resultaat	-	-	(116)	-	116	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	162	-	-	162
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>44</b>	<b>502</b>	<b>1.199</b>
Dividenduitkering	-	-	-	-	(200)	(200)
Overige mutaties	-	-	-	(1)	2	1
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>43</b>	<b>304</b>	<b>1.000</b>
<b>Stand per 1 januari 2019 (voor stelselwijziging)</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>240</b>	<b>30</b>	<b>160</b>	<b>921</b>
<b>Stelselwijziging</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stand per 1 januari 2019 (na stelselwijziging)</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>240</b>	<b>30</b>	<b>160</b>	<b>921</b>
Toevoeging resultaat	-	-	(240)	-	240	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	116	-	-	116
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>116</b>	<b>30</b>	<b>400</b>	<b>1.037</b>
Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	14	(14)	-
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>116</b>	<b>44</b>	<b>386</b>	<b>1.037</b>



#### **E. Kort- en langlopende schulden**

Deze posten omvatten voornamelijk verplichtingen aan groepsmaatschappijen. De gemiddelde rente 2020 op de schulden was 2,30% (2019: 2,17%). Er zijn geen zekerheden verstrekt.

#### **F. Niet uit de balans blijvende voorwaardelijke regelingen en verplichtingen**

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

#### **G. Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die effect hebben op de cijfers over 2020.



## 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 gedeponeed bij de Kamer van Koophandel.

Ingevolge artikel 403, Titel 9 Boek 2 BW is een aanzienlijk aantal Nederlandse groepsmaatschappijen van BPD vrijgesteld van deponering van de jaarrekening bij de Kamer van Koophandel. Ten behoeve van deze groepsmaatschappijen zijn algemene garanties afgegeven.

Amsterdam, 26 april 2021  
BPD Europe B.V.

Origineel getekend door:  
Ir. W.P. de Boer, CEO  
Drs. J.C. Kreikamp, CFRO  
Mr. G. Voorhorst, Directeur Legal & Compliance

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

## Verklaring over de jaarrekening 2020

### 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 2020 en van het resultaat en de kasstromen over 2020, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie ('EU-IFRS') en met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek ('BW');
- geeft de enkelvoudige jaarrekening van BPD Europe B.V. ('de vennootschap') een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van de vennootschap op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020 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 2020;
- de volgende overzichten over 2020: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde

resultaten, het geconsolideerd vermogensoverzicht en het geconsolideerde kasstroomoverzicht; en

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

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- de enkelvoudige balans per 31 december 2020;
- de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

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

#### De basis voor ons oordeel

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

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

#### Onafhankelijkheid

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

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam  
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

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



## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- voorwoord;
- BPD Europe in 2020;
- marktontwikkelingen 2020 en vooruitzichten 2021;
- interne ontwikkelingen;
- risicobeheersing;
- toekomst;
- de overige gegevens.

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.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De managing board is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het directieverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

### Verantwoordelijkheden van de managing board voor de jaarrekening

De managing board is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW; en voor

- een zodanige interne beheersing die de managing board noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 26 april 2021

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door mr. drs. S. Herwig  
RA MRE MRICS



## **Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 van BPD Europe B.V.**

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

### *De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening*

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

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

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

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

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

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



## Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming

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

### **Artikel 7.3 Winst en verlies**

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

stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.

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





---

## Colofon

### *Uitgave*

BPD Europe B.V.

### *Publicatie*

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

Dit verslag is alleen digitaal verkrijgbaar en te downloaden  
via [www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)

### *Realisatie*

Volta\_thinks\_visual, Utrecht

### *Openbaarmaking*

De jaarrekening 2020, het bestuursverslag en de  
overige gegevens worden na vaststelling gedeponneerd  
ten kantore van het Handelsregister bij de Kamer van  
Koophandel onder nummer 08024283.

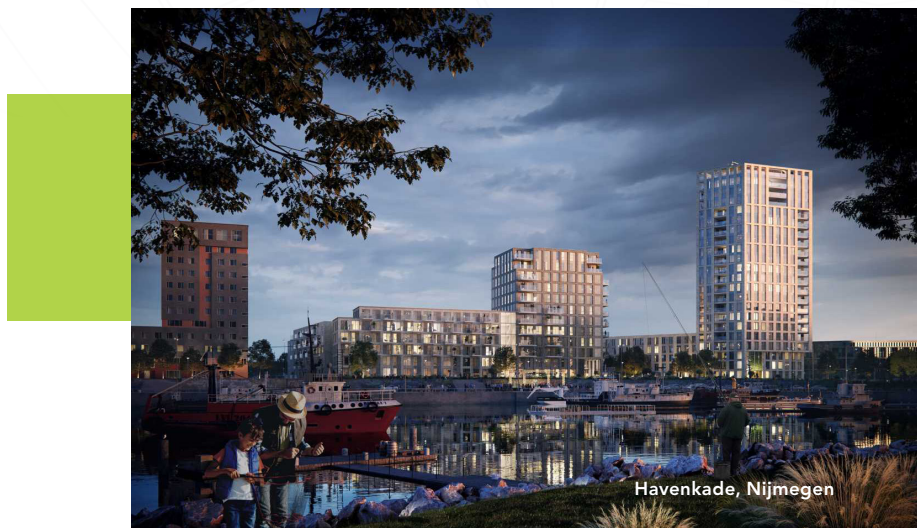




Nieuwe Kadewartier, Arnhem



Poortmeesters, Delft



Havenkade, Nijmegen



Holland Park West, Diemen



Weesperluis Vechtrijk, Weesp



Brinckhorst, Den Haag

