



Blik on Top, Düsseldorf

Jaarverslag 2021



Park Valley, Diemen



Switi, Amsterdam

De Caai, Eindhoven



Noorderduin, Maastricht



Fleur de Berlin, Berlin



World Food Centre, Ede



Jaarverslag 2021

BPD Europe B.V.

Inhoud Jaarverslag 2021

Het bestuursverslag beslaat de hoofdstukken Voorwoord, BPD Europe in 2021, Marktontwikkelingen 2021 en vooruitzichten 2022, Interne ontwikkelingen, Risicobeheersing en Toekomst.

Voorwoord	04
BPD Europe in 2021	06
Kerncijfers	06
Bestuurders	07
Over BPD	08
Kerngegevens	11
Financieel beleid en resultaat	12
Toezicht	13
Marktontwikkelingen 2021 en vooruitzichten 2022	14
Interne ontwikkelingen	17
Risicobeheersing	26
Toekomst	30
Jaarrekening	32
Overige gegevens	93

The background of the page is a light-colored map of a city street grid. A large, semi-transparent green rectangle is overlaid on the left and center of the page, covering most of the map's details. The text is positioned within this green area.

Jaarverslag

2021

BPD Europe B.V.



BPD Europe (BPD) heeft een zeer sterk jaar achter de rug. Zowel in Nederland als in Duitsland boekten we in 2021 opnieuw krachtige financiële en operationele resultaten. In totaal realiseerde BPD 8.903 woningtransacties, verspreid over honderden (deel) projecten in grote, middelgrote en kleinere gemeenten in Nederland en Duitsland. Het jaar 2021 was ons op één na beste jaar ooit. Sinds 1946, het jaar van onze oprichting, hebben we in totaal bijna 375.000 woningen gerealiseerd.

En dat terwijl het coronavirus ons ook in 2021 parten speelde. Anders dan aanvankelijk gedacht, moesten we

ons blijven aanpassen aan de omstandigheden. Het noodgedwongen thuiswerken zorgde ervoor dat onze medewerkers vooral online met elkaar moesten samenwerken, waar ze dat voorheen vooral op kantoor deden. Maar onze bedrijfsresultaten leden daar dus niet onder. De woningverkoop in Nederland en Duitsland bleken, net als vorig jaar, als het ware immuun voor het virus.

Het grote tekort aan woningen – in Nederland oplopend tot zo'n 300.000 in 2022, 4% van de totale woningvoorraad – is daar debet aan. Wonen dreigt voor steeds grotere groepen mensen onbereikbaar te worden, temeer omdat bij gebrek aan aanbod de woningprijzen blijven stijgen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. In 2021 braken de woningprijzen opnieuw records.

BPD doet er alles aan om te voorzien in de groeiende vraag naar woningen. In zowel Nederland als Duitsland beschikken we over een stevige voorraadpositie. Daardoor konden we ook in 2021 blijven doorgaan met ontwikkelen. We bouwen onze positie ook voortdurend uit door middel van acquisities. In Duitsland groeiden we in 2021 verder door tot een sterke, grote en winstgevende gebiedsontwikkelaar, met een hoge klantwaardering. We zagen dat steeds meer gemeenten in Duitsland graag met ons samenwerken in middelgrote gebiedsontwikkelingen. BPD bouwde de posities uit in de zogenoemde B- en C-steden, ook in het oosten van het land.

In het verslagjaar wist BPD ook weer vele tenders te winnen, met name dankzij onze sterke focus op kwaliteit. We worden daarbij sterk gesteund door BPD Studio, opgericht in 2020. In 2021 kwam de toegevoegde waarde van deze interne denktank – een team specialisten op het gebied van conceptontwikkeling, stedenbouw, architectuur en landschapsarchitectuur – tot volle wasdom.

BPD Woningfonds, opgericht eind 2019, ontplooid zijn activiteiten voortvarend in 2021. Overal in Nederland vergroten we onder de vlag van dit fonds het aandeel middenhuurwoningen op de woningmarkt. Inmiddels heeft BPD Woningfonds een woningportefeuille opgebouwd van circa 3.500 duurzame en betaalbare middenhuurwoningen (in verhuur, aanbouw of in acquisitie). Daarmee ligt BPD Woningfonds op koers om binnen tien

jaar ruim 15.000 energiezuinige, duurzame en betaalbare nieuwbouwhuurwoningen voor huishoudens met een inkomen van één- tot tweemaal modaal te realiseren.

Om het woningtekort écht aan te pakken, zal de woningbouwproductie drastisch moeten worden opgeschaald aan de stadsranden en in uitleggebieden – naast de huidige binnenstedelijke locaties. Dat vereist stevige regie en sturing vanuit de overheid op grotere gebiedsontwikkelingen. Met het aantreden van het kabinet Rutte-IV, eind 2021, lijkt daarmee in Nederland een begin te zijn gemaakt. De aanstelling van een nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wijst erop dat het probleem – na jaren verwaarlozing – eindelijk op rijksniveau wordt aangepakt. Inmiddels is vastgesteld dat er tot 2030, 900.000 extra woningen nodig zijn en is het beleid uitgebreid met aanwijzing van locaties aan de randen van steden.

BPD ziet het als opgave om te werken aan structurele betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Ook in 2022 en de jaren daarna blijven we daar werk van maken. We zijn en blijven gericht op de sterkere uitbouw van ons marktleaderschap in Nederland en Duitsland, onze thuismarkten – zowel in binnenstedelijke gebiedstransformaties, als in uitleggebieden en aan de stadsranden. De vooruitzichten voor 2022 zijn voor ons ronduit positief. Voor woningzoekenden zal het de komende jaren echter moeilijk blijven om aan een betaalbare koop- of huurwoning te komen. Daarmee staat de missie waarmee BPD in 1946 van start ging, nog steeds fier overeind: we willen zorgen voor een betaalbare woning voor de grote groep huishoudens met een inkomen van 1 tot 2,5 keer modaal.

Tussen 1946 en 2021 zijn 75 jaar verstreken, waarmee het afgelopen jaar ook een jubileumjaar was. Door de coronabeperkingen moesten festiviteiten even worden uitgesteld. Terugkijkend is duidelijk dat BPD in die periode veel heeft betekend. Niet alleen door de oplevering van die in totaal 375.000 woningen, maar ook door een stroom aan belangrijke innovaties, zoals industrieel bouwen, het KeuzeKonsept, Persoonlijk Wonen, de Premie A-woning en HAT-eenheden.

Dat innovatieve vermogen zal de komende periode belangrijker worden dan het in de afgelopen 75 jaar is geweest. De samenleving is anno 2022 zo divers geworden, dat meer en meer woningproductie op maat nodig is, zowel qua woonvormen als projecten. Daartegenover staat de enorme druk om te leveren, liefst in grote aantallen. Het zal van ons stuurmanskunst en inzicht vragen om die twee doelen adequaat te verenigen. En dat in een turbulente wereld vol politieke veranderingen, onzekerheden als gevolg van de Russische invasie in Oekraïne, een overspannen woningmarkt, onduidelijkheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente, de bijbehorende voorwaarden, stijgende grondstofprijzen in de bouw, beperkte capaciteit en de steeds verder toeneemende bezwaar- en proceduredruk.

Ik vertrouw erop dat wij die uitdaging aankunnen. Onze medewerkers hebben in 2021 weer een grote inzet en veel doorzettingsvermogen laten zien. Eind 2020 waardeerden zij BPD met het predicaat Topwerkgever in Nederland (MonitorGroep). Omgekeerd waardeer ik onze mensen als topwerknemers: ook in het tweede lastige coronajaar heb ik talloze malen hun enorme enthousiasme en gedrevenheid gezien. Dat geeft veel vertrouwen voor de toekomst. ■

Walter de Boer
CEO BPD

BPD Europe in 2021

Kerncijfers

Resultaat na belastingen

€ 169 miljoen

Rendement eigen vermogen

17%

Aantal woningtransacties

8.903

Proeftuin Erasmusveld, Den Haag



Bestuurders

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

W.P. de Boer (CEO), J.C. Kreikamp (CFRO) en
mevrouw G. Voorhorst (COO).



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



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



Mr. G. (Gea) Voorhorst
COO

Nederland

Voor de Nederlandse organisatie is een groepsbreed managementteam. Deze bestaat uit leden van de regio-directie (zie pagina 10) en de volgende stafdirecteuren:

- W.K. (Wim) de Haas, Directeur Bouw- en Gebiedsmanagement
- M.A.F.W. (Maarten) Janssen, Directeur Human Resources
- A. (Anoeska) van Leeuwen, Directeur Marketing & Communicatie
- D.J.M. (Desirée) Uitzetter, Directeur Gebiedsontwikkeling
- J.M. (Jessie) Wagenaar, Directeur Verkoop & Gebiedsmarketing

Duitsland

In Duitsland wordt de leiding gevormd door de heren

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

Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders

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

Externe adviseurs

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

Over BPD

BPD, Bouwfonds Property Development, is een grote gebiedsontwikkelaar die toekomstbestendige en gezonde leefomgevingen realiseert in Nederland en Duitsland. Sinds onze oprichting ruim 75 jaar geleden, in 1946, toen nog onder de naam Bouwspaar kas Drentsche Gemeenten, heeft BPD de bouw van bijna 375.000 woningen mogelijk gemaakt. Met trots zien we dat er vandaag meer dan 1 miljoen mensen in woonwijken wonen waarin onze bijdrage zichtbaar is. Met onze integrale aanpak bij iedere gebiedsontwikkeling zetten we in op betaalbaarheid en duurzaamheid, zodat we inclusieve leefomgevingen creëren met integrale aandacht voor de fysieke, ruimtelijke en sociale dimensie van het wonen. Dat doen we vanuit onze maatschappelijke overtuiging dat iedereen recht heeft op een fijn thuis in een prettige leefomgeving en een gezond ecosysteem. En dat blijven we doen, zodat fijn wonen ook voor de komende generaties mogelijk blijft.

Onze activiteiten rusten op drie pijlers:

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

BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn gezonde wijken: ze zijn goed bereikbaar per fiets, auto en/of openbaar vervoer, bestemd voor diverse doelgroepen, met betaalbare en energiezuinige woningen. BPD wil woonomgevingen creëren van een hoog niveau. Verdichting in de stad en transformatie van (leegstaand) vastgoed blijven de komende tijd een belangrijke plek innemen bij de woonopgave. Door voortdurend toegepast marktonderzoek en intensief klantcontact weten we precies wat de woonwensen van inwoners zijn. Die beperken zich niet alleen tot binnenstedelijk wonen, maar strekken zich ook uit tot de stadsranden en daarbuiten. Hieraan tegemoetkomen kan alleen met een integrale aanpak, 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 en maatschappelijke belangen, zodat we een optimaal totaalresultaat bereiken. Gezien de omvangrijke en ingewikkelde actuele bouwopgave geloven wij dat onze integrale aanpak de beste kansen biedt om steden en gebieden succesvol te ontwikkelen.

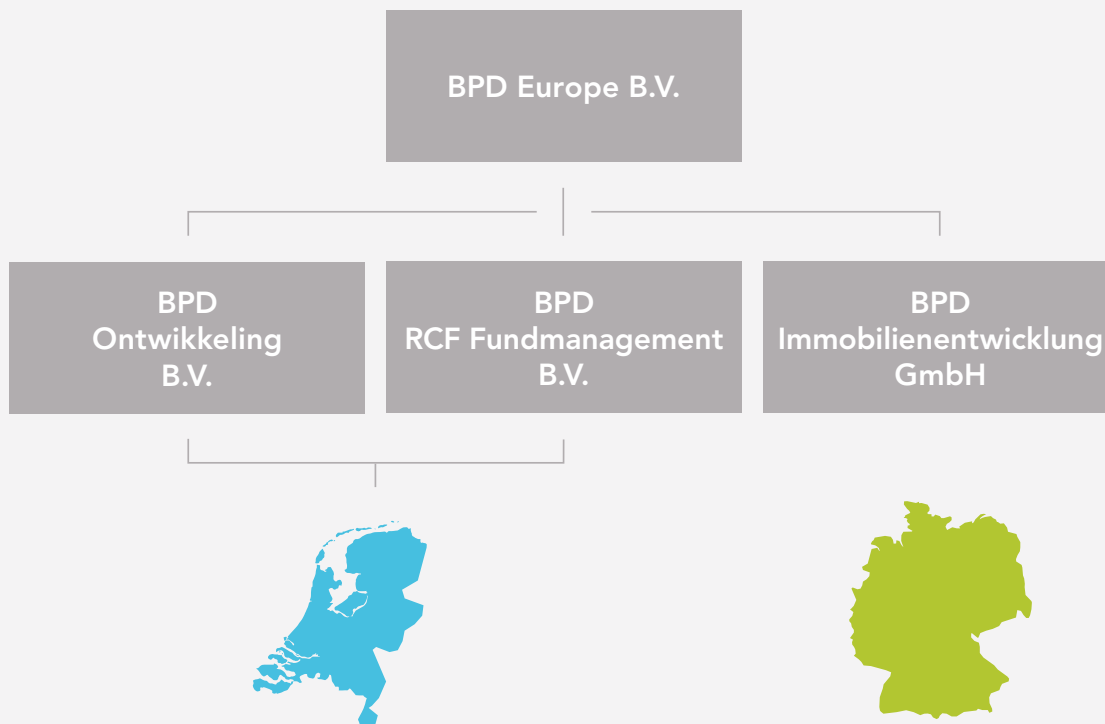
Wij ontwikkelen duurzaam en verantwoord **Denken aan de lange termijn**

BPD heeft de ambitie om een belangrijke bijdrage te leveren aan de versnelling van de transitie naar een duurzame samenleving. De leidende principes in onze duurzaamheidsstrategie *Duurzaam versnellen* zijn klimaat & landschap, energie, circulariteit en mobiliteit – zowel bij de transformatie van de bestaande stad als bij onze nieuwbouwontwikkelingen. Duurzame gebiedsontwikkeling vraagt om een brede, integrale en inhoudelijke blik waarbij duurzame nieuwbouw en natuurontwikkeling hand in hand gaan. 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 wonen voor iedereen bereikbaar en betaalbaar te houden. Ook in de toekomst. Daarom hebben we eind 2019 BPD Woningfonds opgericht, bestaande uit duurzame, betaalbare appartementen en eengezinswoningen voor mensen met een middeninkomen (een- tot tweemaal modaal). Met BPD Woningfonds dragen we actief bij aan de ambities van gemeenten en woningcorporaties om meer mensen toegang te geven tot een betaalbare woning. Dat is nu meer van belang dan ooit, omdat steeds meer mensen naar de stad trekken en woningen schaars zijn. 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 2021



Nederland

BPD Ontwikkeling B.V.

4 regionale vestigingen +

1 lokaal kantoor

Hoofdkantoor gevestigd in **Amsterdam**

oprichtingsjaar **1946**

Duitsland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

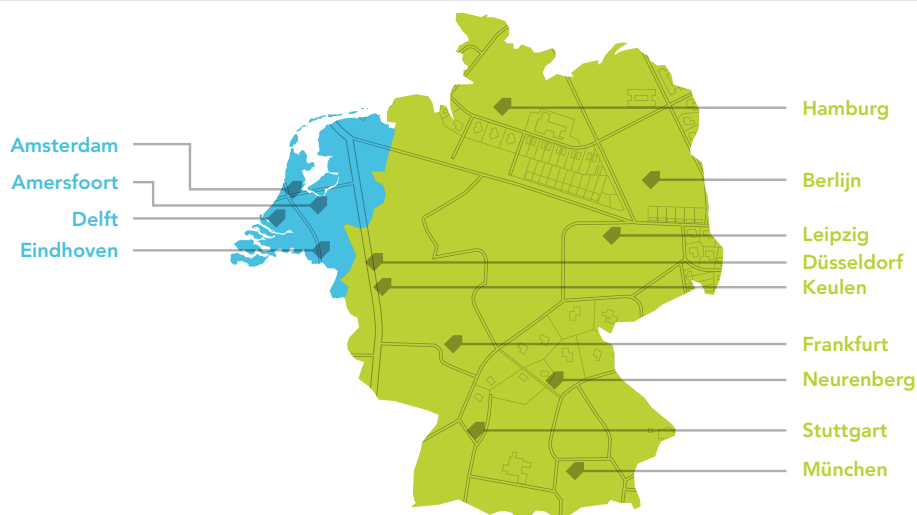
9 regionale vestigingen +

7 lokale kantoren

Hoofdkantoor gevestigd in **Frankfurt**

oprichtingsjaar **1993**

Kantoren per 31 december 2021



Nederland

BPD Ontwikkeling B.V.

Regio Noord-West

Amsterdam

H.H. (Harm) Janssen, regiodirecteur

E.M. (Esther) Agricola, regiodirecteur

Regio Noord-Oost & Midden

Amersfoort & Zwolle

J.A. (Jeanet) van Antwerpen, regiodirecteur

Regio Zuid-West

Delft

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

W. (Helma) Born, regiodirecteur

Regio Zuid

Eindhoven

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

BPD RCF Fundmanagement B.V.

T.H. (Tak) Lam, Funddirector

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

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

J. (Jochen) Saam, regiodirecteur

Regio Zuid-West

Stuttgart

A. (Antonius) Kirsch, regiodirecteur

Regio Zuid-Oost

München

S. (Samira) Pichler, regiodirecteur

Kerngegevens

		2021	2020
Resultatenrekening			
Resultaat na belastingen	€ miljoen	169	162
Omzet	€ miljoen	1.647	1.431
Cost to Income Ratio (C/I)	%	41	37

Balans			
Eigen vermogen	€ miljoen	1.069	1.000
Balanstotaal	€ miljoen	2.924	2.666
Rendement eigen vermogen	%	17	16
Solvabiliteit	%	37	38

Productie			
Woningtransacties (inclusief projecten van derden)	aantal	8.903	8.901
– Nederland		6.376	6.375
– Duitsland		2.527	2.526

Medewerkers			
Fte's	aantal	760	719
– Nederland		442	407
– Duitsland		318	312

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 2021 bedraagt € 169 miljoen positief, tegen € 162 miljoen positief over 2020. Het resultaat na belastingen is vergelijkbaar met 2020, net als dat het aantal woningtransacties en de gemiddelde marge in lijn zijn met vorig jaar.

Risico's en onzekerheden

Zoals in het Jaarverslag 2020 al voorzien (in de vooruitblik), hebben verschillende factoren in 2021 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. De coronapandemie heeft 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 2020.

- In Nederland zijn in 2021 6.376 woningtransacties gerealiseerd (2020: 6.375);
- In Duitsland zijn in 2021 2.527 woningtransacties gerealiseerd (2020: 2.526);

Kasstroom en financieringsbehoefte

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn in 2021 gedaald ten opzichte van 2020 (van € 208 miljoen positief naar € 9 miljoen positief). Bij een vrijwel gelijkblijvende kasstroom uit netto resultaat, wordt de daling ten opzichte van vorig jaar verklaard door de investeringen in het werkkapitaal (voornamelijk de voorraden vastgoed en contract activa).

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn in 2021 gestegen ten opzichte van 2020 (van € 31 miljoen negatief naar € 17 miljoen positief), voornamelijk door lagere investeringen in vastgoedbeleggingen en deelnemingen.



De Caai, Eindhoven

De stijging van de kasstroom uit financieringsactiviteiten (van € 222 negatief naar € 61 miljoen positief) bestaat voor € 100 miljoen uit een lagere verstrekte dividenduitkering en voor € 183 miljoen uit per saldo hogere leningsontvangsten.

Voor eventueel benodigde financiering kan BPD de kredietfaciliteit benutten die door Rabobank ter beschikking is gesteld. Deze kredietfaciliteit bedraagt per 31 december 2021 € 1,65 miljard. Hiervan is per 31 december 2021 € 1,11 miljard opgenomen. De solvabiliteit per 31 december 2021 is met 37% vrijwel ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar (31 december 2020: 38%). ■

Algemene Vergadering van Aandeelhouders

BPD Europe is een 100% dochteronderneming van Rabobank. De Groepsdirectie van Rabobank heeft het toezicht op BPD Europe gedelegeerd aan een gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA), bestaande uit mevrouw Drs. M.P.J. (Mariëlle) Lichtenberg en Dr. J.J. (Jan) Bos. Deze AVA krijgt advies van drie externe adviseurs met specifieke vastgoedexpertise: mevrouw Drs. Ing. C.M. (Cindy) Kremer, de heer Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge en de heer drs. R.C. (Rob) Haans MBA. De heer Haans is per 1 juni 2021 toegetreden als derde externe adviseur van de AVA.

De AVA heeft in 2021 vier keer regulier vergaderd. Er was één extra vergadering van de AVA. Daarbij vonden projectbezoeken plaats en werd een nadere toelichting gegeven op de grondportefeuille van BPD.

Tijdens de vergaderingen – in aanwezigheid van de Managing Board van BPD – zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest. De marktomstandigheden en de algemene gang van zaken bij BPD kwamen telkens aan bod. Daarbij werd de strategie van BPD en de uitvoering ervan besproken. In de vergaderingen kwamen de financiële en risk-rapportages van de betreffende periode aan de orde; de CFRO van BPD gaf daarop een toelichting. In de vergadering in april 2021 heeft de externe accountant, PwC, een toelichting gegeven op haar bevindingen naar aanleiding van de controle van de jaarrekening. In dezelfde vergadering is het jaarverslag 2020 goedgekeurd. In de vergadering in juli is het besluit genomen om een dividenduitkering te doen aan de aandeelhouder. Tevens werden de vernieuwde Gedragscode van BPD alsmede de begroting voor 2022 en het Medium Term Plan 2022 besproken en goedgekeurd.

Bij de besprekingen van de kwartaalrapportages van Audit & Compliance waren de internal auditors van Rabobank

en hoofd compliance & privacy van BPD aanwezig bij de vergadering. Dit om een nadere toelichting te geven op de jaarplannen en de kwartaalrapportages. De COO heeft de periodieke *litigation reports* toegelicht.

In het kader van Permanente Educatie is een toelichting gegeven op de grondportefeuille van BPD. De AVA heeft voorts kennisgenomen van de uitkomsten van een uitgevoerd werkbelevingsonderzoek en een integriteitsmeting. Het stemt trots dat de medewerkers hun werkgever BPD hebben beoordeeld met een 7,9. Dat levert BPD de kwalificatie topwerkgever op. Tot slot was er een aantal vergaderingen rond successieplanning, deels buiten aanwezigheid van de Managing Board.

Vastgoed Investeringscommissie (VIC)

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

De VIC krijgt advies van de drie eerdergenoemde externe adviseurs van de AVA met specifieke vastgoedexpertise. In 2021 heeft de commissie elf keer vergaderd over investeringsvoorstellen, revisievoorstellen en updates van lopende projecten die conform het fiatteringskader moeten worden voorgelegd aan de VIC. Ook was er een extra VIC over de evaluatie van de gang van zaken tijdens de VIC en een presentatie en discussie over Smart Builds, een initiatief van Rabobank rond tijdelijke woningen. In het najaar is een workshop verzorgd door collega's van Rabobank over het portfoliomanagement binnen Rabobank en de visie van de bank op risico's voor de woningmarkt. ■

Marktontwikkelingen 2021 en vooruitzichten 2022

De woningmarkt in Nederland¹

2021 was een extreem jaar op de woningmarkt. De stijging van de prijzen van bestaande en nieuwe koopwoningen brak record na record. Daarnaast was het aantal transacties lager dan het voorgaande jaar ervoor. Het aantal nieuw opgeleverde woningen bereikte nog niet het niveau waarop het bestaande woningtekort wordt ingelopen. De coronacrisis had uiteindelijk geen negatieve invloed op de woningmarkt. De betaalbaarheid van het wonen stond nog sterker onder druk. Daardoor zagen starters en mensen met een middeninkomen hun kansen op een eigen woning kleiner en kleiner worden. Daarentegen zag een andere groep mensen de (over)waarde van hun woning in een jaar tijd enorm stijgen. Kortom: het verschil tussen de 'haves' en de 'don't haves' op de woningmarkt bewerkstelligde een grotere vermogensongelijkheid in de samenleving. Gelukkig waren er ook positieve trends. De urgentie van de woningmarktproblematiek wordt nu breed gedeeld. De plannen op het gebied van wonen van het kabinet Rutte-IV laten zien dat er aandacht is voor integrale gebiedsontwikkeling. Alleen door samenwerking tussen marktpartijen, overheid en woningcorporaties kan het woningtekort daadwerkelijk worden opgelost. In 2021 zijn de prijzen van koopwoningen zeer sterk gestegen. De gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van bestaande koopwoningen was 15,2%. Kopers telden gemiddeld € 386.714 (2020: € 334.488) voor een woning neer. Wel waren er 4% minder transacties in heel Nederland dan in 2020: in totaal 226.087. Er zijn nog wel regionale verschillen in de prijsstijging van bestaande koopwoningen, maar overal gingen de prijzen hard omhoog. In Flevoland was de prijsstijging met 19,2% het grootst, terwijl Limburg met 13,5% de relatief kleinste prijsstijging liet zien.

Van de vier grote steden in Nederland (de G4) heeft Utrecht de krapste woningmarkt. De prijsstijging bedroeg hier 16% in een jaar, bij een ongeveer gelijkblijvend aantal woningtransacties. Amsterdam liet van de G4 een benedengemiddeld sterke prijsstijging zien: daar stegen de prijzen van bestaande koopwoningen 11,5% in een jaar tijd. In Amsterdam waren er in 2021 ruim 8% meer transacties van bestaande koopwoningen dan in 2020.

Ook de meting van het CBS en het Kadaster laat zien dat de prijzen van nieuwbouwwoningen hard zijn gestegen. Tot en met het derde kwartaal van 2021 was de gemiddelde prijsstijging van nieuwbouwoopwoningen 14,1% (2020: 6,9%).

Volgens woningbouwers zijn er in 2021 39.500 nieuwbouwwoningen voor de koopmarkt verkocht. Dat is een stijging van 12% ten opzichte van 2020. In 2021 bestond 36% van de verkochte nieuwbouwwoningen uit appartementen. Dat is een fors aandeel vergeleken met voorgaande jaren. Volgens cijfers van het CBS groeide de totale woningvoorraad door nieuwbouw in 2021 met bijna 69.000 woningen, zowel huur- als koopwoningen. In totaal telt Nederland eind 2021 77.477 woningen meer dan in 2020. 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 2021 afgegeven vergunningen voor woningen vullen op hun beurt de pijlpijn voor de woningbouw in de komende jaren. Tot en met november 2021 zijn er 66.321 vergunningen voor nieuwbouwwoningen verleend.² Het is dus zeer aannemelijk dat het aantal afgegeven vergunningen de 70.000 woningen overstijgt. Langzaam wordt daarmee zichtbaar dat er meer woningen zullen worden gebouwd, maar het zijn er nog steeds niet genoeg om het bestaande woningtekort in te lopen. Dat grote tekort aan woningen is nog steeds het grootste probleem. De coronacrisis heeft op de lange termijn weinig tot geen effect op de bevolkingsgroei. Door de een lager migratiecijfer in 2020 was er een tijdelijke dip in

1 De tekst van dit hoofdstuk is gebaseerd op deze bronnen: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/grootste-prijsstijging-bestaande-koopwoningen-in-21-jaar | <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table> | <https://woningbouwersnl.nl/marktcijfers/> | www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/01/bevolkingsgroei-vrijwel-terug-op-niveau-van-voor-corona | www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5274153/coalitieakkoord-rutte-iv-wonen-huizen-bouwen-plannen | <https://stadszaken.nl/artikel/3913/voor-doorstroom-niet-een-maar-heel-veel-oplossingen-nodig> | www.rabobank.nl/kennis/s011208224-piek-prijsgroei-bereikt-maar-afkoeling-huizenmarkt-lijkt-nog-ver-weg

2 Cijfers voor vergunningen over heel 2021 zijn nog niet beschikbaar.



Bilk on Top, Dusseldorf

de huishoudensprognoses zichtbaar, maar inmiddels is in 2021 de bevolking van Nederland gegroeid met 118.000 inwoners, tot bijna 17,6 miljoen. De meest recente huishoudensprognose geeft aan dat Nederland in 2038 naar verwachting 9 miljoen huishoudens zal tellen. De huidige woningvoorraad is ruim 8 miljoen woningen. Dat betekent dat er grofweg zeker 1 miljoen woningen extra nodig zijn om alle huishoudens in een eigen woning te laten wonen.

Bredere steun voor oplossingen woningmarkt

Inmiddels zijn alle partijen op 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. Het coalitieakkoord van het kabinet Rutte-IV streeft naar de bouw van 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde in de betaalbare categorie. Daaronder vallen zowel sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot aan de NHG-grens. Op basis van het aantal verleende vergunningen in de afgelopen jaren kan de bouwvolume van 100.000 woningen per jaar pas over enkele jaren worden gehaald.

Met de nieuwe doelstellingen om flink meer betaalbare woningen te bouwen zijn starters en mensen met lage en

middeninkomens geholpen. Extra aandacht in de kabinetsplannen is er voor een (relatief) nieuwe doelgroep: de senioren. Dat de doorstroming van senioren naar passende woningen moet worden gestimuleerd om de gehele doorstroming op de woningmarkt in beweging te krijgen, is een inzicht dat inmiddels breed wordt gedeeld. Tegelijkertijd is het geen sinecure. De grootste groep senioren is namelijk helemaal niet van plan om te verhuizen, zeker niet als ze na een verhuizing al snel tegen (veel) hogere woonlasten aanlopen. Dé oplossing voor senioren is dus nog niet gevonden. Samenwerking tussen ontwikkelaars, overheid, zorgpartijen en financiële instellingen zal nodig zijn om nieuwe oplossingen te bedenken. Het kabinet Rutte-IV heeft nu nadrukkelijk aangegeven dat er zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk moet worden gebouwd, bij voorkeur aansluitend op bestaande openbaar vervoer- en wegenknooppunten. Ook is er bredere aandacht voor integratie van groen en natuur en klimaatadaptief bouwen.

Doorkijk naar de woningmarkt van 2022

Het is de vraag of de ontwikkelingen op de woningmarkt in 2022 zich überhaupt laten voorspellen. Ergens moet het plafond van de prijsstijgingen toch een keer worden

bereikt. Rabobank waagt zich toch aan een voorspelling. De analisten van de bank verwachten dat de prijzen in 2022 nog even zullen blijven doorstijgen, hoewel minder hard dan in 2021. Ze verwachten een gemiddelde stijging van de huizenprijzen van 12,4% op jaarbasis. Zelfs voor 2023 verwachten ze dat in geen enkele regio een prijsdaling zal plaatsvinden, maar ze geloven wel dat de piek in de huizenprijzen is bereikt. Omslagen in trendbewegingen laten zich echter niet of nauwelijks voorspellen. De verwachtingen moeten dus met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd.

Duitsland: de woningbehoefte blijft op een hoog niveau. Het aandeel woningen gekocht door investeerders blijft groeien. Betaalbaarheid en duurzaamheid zijn de belangrijkste politieke thema's.

De coronapandemie heeft in Duitsland weinig effect op de woningvraag gehad. Vele projecten hebben echter wel vertraging opgelopen door trager werkende overheden bij de bestemmingsplanprocedures en de verlening van bouwvergunningen. Hierdoor blijft het noodzakelijke aanbod van nieuwe woningen achterlopen bij de vraag. Stijgingen van de verkoopprijs waren het directe gevolg daarvan.

De aard van de woningvraag lijkt ook iets te veranderen. Huishoudens zoeken grotere woningen, met een extra werkkamer, omdat er meer thuis wordt gewerkt. In de steden zijn deze grotere woningen voor velen financieel niet haalbaar. Groeiende suburbanisatie is het gevolg. Door het geringe aanbod van bouwlocaties rond de grote steden, mede ingegeven door ruimtelijkeorderingsbeleid, stijgen de verkoopprijzen daar eveneens. De ontwikkeling van nieuwe woonwijken aan de stadskanten heeft een lagere prioriteit dan verdichting van bebouwing in de steden. Het ruimtelijkeorderingsbeleid in Duitsland wordt vooral op gemeentelijk niveau ontwikkeld; regionaal woningbouwbeleid ontbreekt. Hierdoor is het extra moeilijk om in kleinere gemeenten rond de grote steden bouwlocaties van de grond te krijgen.

In november 2021 is een nieuwe Bondsregering agetreden. Het kabinet-Scholz heeft het woningbouwbeleid tot speerpunt verklaard. Zo is er een Ministerie voor Wonen opgericht, met één minister en drie staatssecretarissen. De regering belooft jaarlijks 400 duizend nieuwe woningen te (laten) realiseren, waarvan 100 duizend sociale huur- en koopwoningen. Ook zal er een akkoord worden gesloten met alle stakeholders in de bouwketen om betaalbare woningen te realiseren. Het akkoord is

gericht op gestandaardiseerde bouwmethoden, simpele bouwvergunningprocedures, gedigitaliseerde procedures en belastingvoordelen. Daarnaast moeten klimaatdoelen worden behaald. Hiervoor is nieuwe wetgeving in voorbereiding. Per 1 januari 2025 moet bijvoorbeeld elk nieuw verwarmingssysteem met 65% duurzame energiebronnen worden gevoed.

In 2020 zijn in Duitsland 306 duizend woningen gereedgekomen. In 2021 zullen dat er – naar inschatting van experts – circa 315 duizend zijn (bron: Frühjahrsgutachten 2022, ZIA). De woningbehoefte ligt zich tussen de 375 duizend en 425 duizend woningen per jaar. In 2020 zijn voor 308.239 woningen bouwvergunningen verstrekt; voor 2021 is dit naar schatting 370 duizend. De stand tot en met november 2021 is 341.017 (bron: Destatis Statistische Bundesamt).

Door de druk op de woningmarkten in vrijwel alle metropolen en middelgrote steden in Duitsland 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 meer in met nieuwe maatregelen. Ontwikkelaars moeten tot wel 50% van hun nieuwbouwproductie in sociale en goedkope woningen realiseren. Door huurprijnsreguleringen (de Mietendeckel of zelfs onteigening van woningen in bezit van commerciële verhuurders) komen rendementen onder druk te staan. Het gevolg is dat de woningbouwproductie in deze steden verder daalt.

De absolute verkoopprijzen laten grote regionale verschillen zien. Een nieuwbouwapartement in München kostte eind 2021 gemiddeld € 13.800/m², in Hamburg € 8.500/m², in Frankfurt € 9.500/m², in Düsseldorf € 8.000/m², in Berlijn € 8.500/m² en in Nürnberg € 6.450/m². Ten opzichte van 2020 zijn de prijzen met circa 15 tot 20% gestegen. Voor een twee-onder-een-kapwoning in de omgeving van München moet de consument ongeveer € 1.100.000 betalen, terwijl een dergelijke woning in de regio's Berlijn, Hamburg, Düsseldorf en Frankfurt tussen € 550.000 en € 750.000 kost (bron: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee 1.Quartal 2022).

De stijging van de huurprijzen – in de grote metropolen tot boven de € 24/m² - lijkt het plafond te hebben bereikt, omdat de betaalbaarheid niet meer gegeven is en de vraag naar deze huurwoningen afneemt (bron: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee 1.Quartal 2022). Voor 2022 wordt een lichte stijging van verkoopprijzen verwacht en een stabilisatie van de huurprijnsniveaus, mede door de effecten van het nieuwe regeringsbeleid. ■

Interne ontwikkelingen

Corona

Ook 2021 stond voor een groot deel in het teken van de coronapandemie. BPD heeft dit jaar dan ook veel aandacht besteed aan de gezondheid en het welzijn van de medewerkers. Het (middel)management heeft daarbij een belangrijke rol gespeeld. Tools en richtlijnen zijn aan leidinggevendenden ter beschikking gesteld. Na iedere persconferentie van de rijksoverheid heeft een crisisteam – indien relevant – updates gestuurd met de gevolgen van de maatregelen voor BPD. Alle (regio)kantoren zijn volledig coronaproof ingericht. Afhankelijk van de overheidsmaatregelen bleef werken op kantoor daarmee mogelijk, op beperkte of grotere schaal.

BPD Studio

In het voorjaar 2020 is BPD Studio opgericht, een team van specialisten op het gebied van (onder meer) stedenbouw, architectuur, landschapsarchitectuur en conceptontwikkeling. BPD Studio ondersteunde ook in 2021 regionale ontwikkelteams bij het opstellen van initiatiefplannen en concepten voor complexe gebiedsopgaven. De Studio is verantwoordelijk voor het conceptuele werk ten behoeve van (binnen)stedelijke tenders, initiatiefplannen en planvorming. Met haar werkzaamheden is een landelijk functionerend platform ontstaan voor gebiedsconcepten voor de (binnen)stedelijke acquisitie en complexe gebiedsontwikkeling. BPD Studio werkt met een vast team van experts, aangevuld met externe specialisten.

Digitalisering

BPD investeert veel in digitalisering, zowel qua menskracht, software als systemen. We doen dat om ons werk te richten op de technologische kansen die zich voordoen. Het doel is om marktleider te blijven en te blijven groeien. De focus ligt op verankering van de digitale transformatie in het kernproces. Het strategisch kader waarbinnen we dat doen, steunt op vier pijlers:

- *Digitale ketensamenwerking* – gericht op versterking van efficiënte gebiedsontwikkeling binnen en buiten de eigen bedrijfsgrenzen en het aangaan van innovatieve partnerships.
- *Innovatieve klantreis* – gericht op het digitaal van dienst zijn van gelegenheidsgevers en particulieren (zowel kopers als huurders) op een positief onderscheidende manier.

- *Datagedreven organisatie* – gericht op het scheppen van maximale waarde en nieuwe inzichten door de bewerking van data tot stuurinformatie.
- *Een digitale cultuur en werkwijze* – gericht op een betere afstemming tussen de business en IT, en daarmee op het scheppen van de condities voor onderlinge versterking.

Het is onze ambitie om regisseur van gebiedsontwikkelingen te blijven door een *digital first*-aanpak en door diepe verankering van deze werkwijze in onze kernactiviteiten.

Integriteit en privacybescherming

De afdeling Compliance & Privacy was in 2021 volop in ontwikkeling. BPD moet voldoen aan de steeds verder toenemende wet- en regelgeving en aan de eisen van onze aandeelhouder. Zelf willen we een professionele compliance-organisatie zijn die aantoonbaar in control is. Om die redenen is in 2021 een volgende stap gezet naar een bestendige, verder geprofessionaliseerde compliance-organisatie. In een plan van aanpak zijn verschillende compliancethema's en -activiteiten vormgegeven. Ze hebben een verdere versterking van het integriteitsklimaat van BPD opgeleverd.

Door middel van onze nieuwe Gedragscode, verschillende blogs en communicatieberichten, integriteitsmetingen en dilemmasessies is er veel aandacht besteed aan cultuur en gedrag binnen BPD. De uitkomsten van de integriteitsmeting zijn in alle regio's in meerdere sessies besproken. Daarbij zijn verschillende actiepunten vastgesteld. Bij de dilemmasessies hebben medewerkers in kleine groepen gesproken over hun dilemma's in het dagelijkse werk. Dit helpt de organisatie onder andere om het morele kompas opnieuw scherp af te stellen. Ook kunnen we zo verder werken aan een gezamenlijke taal en een gedeeld kader voor integer handelen, waar iedereen achter staat en waaraan iedereen zich houdt. Zo zijn we als organisatie nog beter in staat om het juiste te doen, iedere dag opnieuw.

Om te voorkomen dat BPD zaken doet met partijen die onze reputatie kunnen schaden, is medio 2021 het geüpdatete Business Partner Due Diligence (BPDD)-beleid geïmplementeerd.

In 2021 is een nieuw privacybeleid opgesteld. BPD heeft een privacy e-learning ontwikkeld; alle medewerkers hebben deze verplicht doorlopen. Ook zijn registers opgesteld ten behoeve van de rapportage aan de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Er is sprake van een toegenomen bewustzijn rond privacygerelateerde onderwerpen.

Er was veel aandacht voor training en bewustzijn (*awareness*). Hiertoe zijn drie verschillende e-learning's ontwikkeld, workshops over specifieke compliance-onderwerpen gegeven en kennissessies over specifieke compliance-thema's ontwikkeld.

Een groot aantal beleidsdocumenten heeft een update gekregen. Waar nodig zijn ze in lijn gebracht met het beleid van onze aandeelhouder. Daarbij zijn ook het *compliance policy framework* en de compliance charter geüpdatet.

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

De jaarlijkse *Systematic Integrity Risk Analysis* (SIRA) is ook in 2021 uitgevoerd. De afdeling Compliance & Privacy speelde hierbij een faciliterende en coördinerende rol. De risico's die voortvloeien uit de SIRA zijn als integraal onderdeel opgenomen in het compliance jaarplan 2022.

Gedurende het jaar waren er diverse monitoringactiviteiten. Eventuele bevindingen zijn gedeeld met de business, gevolgd door *follow up*. Om vast te stellen of BPD de compliancerisico's effectief beheerst (dat wil zeggen: aantoonbaar *in control* is), heeft de afdeling Compliance & Privacy het *Compliance Risico Control Framework* (RCF) opgezet. Hierin zijn de belangrijkste key risico's en key controls gespecificeerd voor BPD.

Werving

In Nederland is BPD dit jaar gegroeid met 38 interne medewerkers: van 350 naar 388 medewerkers. Dat is een groei van 11%. Het personeelsverloop in Nederland bedroeg 6% (22 medewerkers). Per saldo zijn er dus 60 nieuwe medewerkers aangenomen. Deze groei vond plaats in een zeer krappe (vastgoed)arbeidsmarkt. Ondanks deze krapte zijn én blijven we een aantrekkelijke werkgever. De belangrijkste pijlers daarvoor zijn een aantrekkelijke en concurrerende cao, onze visie en strategie op en voor de woningmarkt, verantwoordelijkheden

laag in de organisatie, en een hoge mate van zelfstandigheid voor medewerkers bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Werkbeleving en werktevredenheid

In december 2020 heeft de MonitorGroep een werkbelevingsonderzoek gedaan onder alle medewerkers van BPD Nederland. De resultaten zijn in 2021 gepresenteerd. Ze stemmen tot trots: de werktevredenheidsscore is 7,9, de score voor werkgeluk is 7,6. Ondanks deze goede scores zijn er echter ook verbeterpunten. Deze verbeteracties zijn in 2021 op regio- of afdelingsniveau ter hand genomen.

Strategie Groei21

Groei21 zet de lijnen uit voor de strategie van BPD tot en met 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, herstructurering en 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 ons doel: een passende woning voor iedereen. 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. Via *Vernieuwingskracht Projectmanagement* zijn medewerkers uitgenodigd om mee te denken over mogelijke vernieuwing en efficiëntie. Dit heeft ook dit jaar weer verschillende verbetervoorstellen opgeleverd. Zo is de Projectenbank opgeleverd, een referentiebank voor BPD-projecten waarmee iedere



Energiepark, Leiden

medewerker snel en eenvoudig gegevens van andere projecten kan opzoeken en vergelijken. Daarnaast ging ook de Modellenbank live, een landelijke bibliotheek waarbinnen alle modeldocumenten binnen BPD op een heldere wijze worden gedeeld. Ze vereenvoudigen we de kennisuitwisseling in de organisatie en zorgen voor meer eenduidigheid in werken.

Ontwikkeling van Masterclasses: Projectmanagement en Locatiemanagement (Academie Gebiedsontwikkeling)

Regie nemen en houden in gebiedsontwikkeling vraagt leiderschap van BPD. Daarom investeren we in de ontwikkeling van masterclassprogramma's voor ons Project- en Locatiemanagement. Opdoen van nieuwe kennis en aanscherpen van competenties staan 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 beter kunnen uitvoeren.

BPD Online Tour

Voor nieuwe medewerkers van BPD is een online onboarding-programma ontwikkeld: de BPD Online Tour. De Tour 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 klantcontactstrategie, 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 beter en 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 zodoende 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. In 2021 zijn onder meer uitzendingen geproduceerd over de Omgevingswet, het 4x4-partnershipmodel, het ontwerp van goede verblijfsplekken, huurregulering en parametrisch ontwerpen. Alle uitzendingen zijn later terug te kijken. Relevante rapporten, modellen en documenten worden aan de dossiers toegevoegd.

BPD Woningfonds

BPD Woningfonds is *up en running*. Het jaar werd gekenmerkt door een verdere succesvolle opbouw van de huurwoningenportefeuille en de organisatie van de fundmanager. Het jaarresultaat kwam uit op € 32,6 miljoen. Dat is aanzienlijk hoger dan begroot en ook hoger dan 2020. Dit resultaat is voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde van de woningen. De stijging van de woningprijzen is in het afgelopen jaar onverminderd doorgegaan, ondanks de coronapandemie.

Uit eind 2021 zijn er 766 woningen in exploitatie en 2.700 woningen in portefeuille (in aanbouw en in acquisitie). Daarmee is de harde portefeuille met meer dan 1.000 woningen vergroot. De doorlooptijden voor het verkrijgen van onherroepelijke vergunningen van nieuwbouwwoningen waren echter langer dan verwacht. Dat heeft ertoe geleid dat het aantal woningen in aanbouw minder hard is gestegen dan begroot. De managementorganisatie is versterkt met 4 fte's, waarmee de totale bezetting 9 fte's bedraagt.

BPD Woningfonds heeft verder een forse stap voorwaarts gezet op het gebied van procesbeschrijvingen, participeren in benchmarks (huurderstevredenheid en MSCI) en de opzet van digitale platforms voor de klant- en pandreis. In 2021 heeft BPD Woningfonds een set aan voorkeurswoningtypes, standaardplattegronden en het functionele en technische programma van eisen afgerond. Dit is gebeurd op basis van een uitgebreid woonwensenonderzoek

en in nauwe afstemming met de Afdeling Research van BPD Ontwikkeling. Een huurderstevredenheidsonderzoek heeft verder uitgewezen dat de huurders onze huurwoningen waarderen met een 7,9. Dat is een mooi resultaat.

Duurzaamheid

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

In het afgelopen jaar hebben wij de koers verder uitgezet voor de ontwikkeling en realisatie van duurzame en gezonde gebieden en gebouwen. De leidraad hiervoor is onze duurzaamheidsstrategie (gepubliceerd op bpd.nl/duurzaam-versnellen). We geven hiermee antwoord op de maatschappelijke en urgente opgave van klimaatverandering en laten zien hoe gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan de aanpak ervan.

BPD realiseert duurzame leefomgevingen door samenhangende oplossingen te bieden vanuit vier duurzaamheids pijlers: 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.



ESG

Begin 2023 wordt de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) van kracht voor grote ondernemingen in de EU. Deze partijen zijn vanaf 2023 verplicht om te rapporteren over duurzaamheid, maatschappelijke impact en goed ondernemingsbestuur en transparant te zijn over hun zogenaamde ESG-beleid en resultaten.

In 2021 is een multidisciplinaire, interne projectgroep samengesteld ter voorbereiding hierop. Deze projectgroep is meerdere keren samengekomen en heeft zich laten voorlichten over de bijbehorende implicaties en verplichtingen.

BPD zal in 2022 een ESG-visie en strategie ontwikkelen en de bijbehorende indicatoren vastleggen. Daarmee zet BPD komend jaar vol in op ESG met als doel om over 2023 en verder rapportages te kunnen opleveren die voldoen aan deze nieuwe CSRD.

Duurzaamheidsprestaties en monitoring

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

Dit zijn de behaalde KPI-prestaties voor 2021:

Energieprestatie

- EPC: gemiddeld 0,2. Dat is 50% beter dan de wettelijke norm van 0,4.
- BENG 2:
 - Bij 48% van de projecten hebben we in 2021 gerekend met de nieuwe BENG-norm. Deze norm heeft vanaf 2021 de EPC-norm wettelijk vervangen.
 - De BENG 2-prestatie van onze grondgebonden woningen is gemiddeld 80% beter dan het Bouwbesluit. Voor 1 op de 2 woningen behaalden we zelfs de BENG 2 score 0, dat wil zeggen: energieneutraal.
 - De BENG 2-prestatie van onze appartementen is 53% beter dan het Bouwbesluit.

Circulair

Milieubelasting van de materialen die in een woning zijn toegepast (MPG): gemiddeld 0,65. De wettelijke norm was 1,0 in de eerste helft van 2021 en 0,8 in de tweede helft van 2021.

Klimaat & landschap

In 78% van onze gebiedsontwikkelingen zijn klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen toegepast. In 65% van onze projecten zijn voorzieningen in gebouwen en/of openbare ruimte (zoals nestkastjes) aangebracht om leefgebied te scheppen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.

Mobiliteit

In 60% van onze projecten geven we op diverse manieren (via het STOMP-principe) invulling aan het mobiliteitsvraagstuk van het gebied. STOMP staat voor Stappen, Trappen, OV, MaaS (Mobility as a Service) en de Privéauto. De S heeft de meeste prioriteit, gevolgd door de T, de O, de M en dan pas de P. De meest toegepaste maatregelen zijn actieve mobiliteit (wandelen en fietsen) en ontsluiting via passend openbaar vervoer (52%). In 17% van de projecten doen we dat ook door toepassing van (elektrische) deelmobiliteit (hubs) en slimme laadinfrastructuur. In 2021 heeft BPD verder gewerkt aan de meetbaarheid van onze duurzaamheidsprestaties. Onze duurzaamheidsambities zijn structureel in onze besluitvormingsprocessen geborgd. Ze worden elk kwartaal gemonitord. In een duurzaamheidsdatabase, inmiddels in gebruik bij alle regiokantoren, zijn de duurzaamheidsprestaties van de verschillende BPD-projecten geborgd. Informatie hieruit is te filteren uit de database en projectspecifiek te maken voor toekomstige

projecten. Daardoor kunnen we onze duurzaamheidsinnovaties opschalen. Door de aanwezige kennis te gebruiken is het mogelijk om sneller een goede duurzaamheidsstrategie voor een project te bepalen. De database groeit continu met leerervaringen uit de projecten.

SDG Challenge: Studenten presenteren toolkit voor natuurinclusieve gebiedsontwikkeling

BPD was partner van de SDG Challenge 2021. Talentvolle studenten gingen aan de slag met een challenge, gelinkt aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Voor elk team stond een eigen uitdaging centraal. De challenge voor het BPD-team luidde: Hoe kunnen we natuur en biodiversiteit een meer prominente (en meer structurele) rol geven in onze toekomstige gebiedsontwikkelingen? Zes internationale studenten van de Vrije Universiteit Amsterdam gingen ermee aan de slag. Tijdens de finale presenteerde het BPD-team de toolkit *Building with Nature* aan de jury. Hierin staan schaalbare oplossingen voor behoud en ontwikkeling van natuur en biodiversiteit in onze gebiedsontwikkelingen.

Proeftuin Erasmusveld in Den Haag bekroond met de SKG Award: de duurzaamste gebiedsontwikkeling van 2021

De SKG Award is een initiatief van de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling. De onderscheiding is bedoeld voor gebiedsgerichte ontwikkelingen met een duurzame, integrale visie. Proeftuin Erasmusveld, een gebied dat BPD samen met gemeente Den Haag ontwikkelt, heeft volgens de jury van de SKG Award een voorbeeldfunctie voor toekomstige duurzame gebiedsontwikkelingen.

Energiepark, Leiden





Park Valley, Diemen

De jury prees Proeftuin Erasmusveld omdat 'alle vinkjes van duurzaamheid ook daadwerkelijk worden aangetikt'. De jury zag in Proeftuin Erasmusveld een aanzet tot een nieuwe standaard op het gebied van duurzame gebiedsontwikkeling, omdat de aanpak ook in andere gebieden toepasbaar is (en ook al wordt toegepast door BPD). De jury waardeerde onder meer 'de insteek om voor de klimaatvraagstukken de lat hoog te leggen, in de woning, in het gebied, en in de wijk, en zo ook de lange termijn te borgen.' (Voor meer informatie: www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/rhapsody-en-proeftuin-erasmusveld-winnaars-skg-award-voor-duurzame-gebiedsontwikkeling-2021/)

Daarnaast organiseerden we in 2021 de samenwerking die vereist is voor duurzame gebiedsontwikkeling. Het gaat dan niet alleen om samenwerking in het gebied, maar ook 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 City Deal Circulair & Conceptueel Bouwen, het Convenant Green Deal Houtbouw MRA, de verlenging van de overeenkomst Klimaatadaptief Bouwen van de Provincie Zuid-Holland en de afronding en de evaluatie van het meerjarige Lenteakkoord-programma Zeer-Energiezuinige-Nieuwbouw (ZEN).

BPD ondertekent MRA Green Deal Houtbouw

Overheden, ontwikkelaars, banken en tal van andere organisaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben afspraken gemaakt om tot een versnelling te komen bij houtbouw in de hoofdstad en de omgeving. Doel is 20% houtbouw vanaf 2025. Op 21 oktober ondertekende een brede coalitie hiervoor een convenant. Namens BPD tekende Desirée Uitzetter, Directeur Gebiedsontwikkeling. Met het convenant willen de partijen bijdragen aan de klimaatdoelen van het Verdrag van Parijs. Als het doel wordt gehaald, levert dit jaarlijks een reductie van circa 220.000 ton CO₂ op. Dat is gelijk aan de gemiddelde uitstoot van 22.000 huishoudens. Daarnaast leidt het tot een aanzienlijke vermindering van de stikstofuitstoot. Gerealiseerde woongebouwen tellen mee bij het behalen van het streefpercentage voor de hele MRA als:

- voor grondgebonden woningen minimaal 80% van het volume biobased is;
- voor gestapelde woningbouw onder 10 lagen minimaal 65% biobased is;
- voor gestapelde woningbouw vanaf 10 lagen minimaal 50% biobased is.

Daarbij komt het hout voor de draagconstructie bij voorkeur uit Europa, is het gebouw in Europa geassembleerd (maar bij voorkeur in Nederland) en is er sprake van gecertificeerd hout met minimaal een 70% FSC-mix en/of 70%. ■

Uitgelicht: Duurzaamheid in projecten van BPD

1 Landgoed Coudewater: 250 ton (ofwel 5.000 bomen) CO₂-winst

In 2021 zijn voor de herontwikkeling van landgoed Coudewater in Rosmalen 51 gebouwen ontmanteld. Door middel van *urban mining* zijn waardevolle materialen en grondstoffen uit bestaande gebouwen hergebruikt. Hiermee is 243.000 kilo CO₂ bespaard. De enorme berg puin en betongruis is hergebruikt als ondergrond voor nieuwe paden en wegen op het landgoed. Andere grondstoffen – zoals ijzer en aluminium – zijn hergebruikt. NewHorizon, het bedrijf dat de sloop van de gebouwen voor zijn rekening heeft genomen, berekende dat de CO₂-besparing ongeveer gelijk staat aan 5.000 bomen die een jaar lang groeien en zuurstof produceren. Op Coudewater realiseert BPD zo'n 400 woningen met een groen, landelijk karakter. Driekwart van de woningen zijn koopwoningen en koopappartementen.

2 Noorderduin, Monster: aansluiting van 237 woningen op een warmtenet met aardwarmte

BPD heeft in 2021 een aansluitovereenkomst getekend met de gemeente Westland, warmteleverancier HVC en het Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom voor de levering van aardwarmte aan nieuwbouwwoningen. De vele



Noorderduin, Monster

glastuinbouwbedrijven in deze gemeente werken al jaren met aardwarmte. De opgedane kennis en ervaring wordt nu ingezet om de nieuwe woningen duurzaam te verwarmen, samen met warmteleverancier HVC.

Landgoed Coudewater, Rosmalen





Tuindershof, Pijnacker-Nootdorp

**3 Tuindershof, Pijnacker-Nootdorp:
woningen aangesloten op een collectief
bodewarmtesysteem**

Tuindershof wordt een natuurvriendelijke woonwijk met ruimte voor de natuur en een hoge biodiversiteit. Duurzame warmte is een essentieel onderdeel van het plan. Alle 600 woningen worden aangesloten op een collectief warmtesysteem en krijgen een eigen warmtepomp. Voor deze pompen gebruiken we 100% hernieuwbare energie uit wind, zon en water. Hierdoor is de CO₂-uitstoot 0 ton.

Tuindershof is een van de eerste nieuwbouwprojecten in Nederland waarbij een concessie is uitgeschreven voor warmtelevering met een duurzaam systeem, passend bij nieuwbouwwoningen. De buurt is ook klimaatadaptief:

bestaande ecologische structuren worden met elkaar verbonden via De Meander. Deze hoofdwatergang maakt het mogelijk om het waterpeil te variëren voor de berging van regenwater, bijvoorbeeld bij extreme neerslag. Zo voorkomen we wateroverlast in natte tijden en zorgen we voor water in droge tijden. In het tweede kwartaal is de eerste paal voor de woningen geslagen. We verwachten dat de eerste woning van Tuindershof eind dit jaar wordt aangesloten op het warmtenet. De eerste boorwerkzaamheden daarvoor zijn gestart.

**4 Switi, Amsterdam Zuidoost:
45 appartementen en 24 eengezinswoningen van
hout en bamboe**

De gevels, wanden en vloeren van nieuwbouwproject Switi worden in hout uitgevoerd, zowel in de toren als in

Switi, Amsterdam Zuid-Oost



de laagbouw. In totaal is 80% van al het bouw materiaal van hout. De constructie van de toren (dragende wanden, vloeren en de kern) is volledig opgebouwd uit massief kruislaags hout (CLT). Dat is uniek.

De gevel is geconstrueerd met het Duitse Steico-systeem, een technische doorontwikkeling van een traditioneel houtskeletbouwsysteem. De gevelbekleding is van MOSO, een reuzenbamboesoort die snel groeit, veel zuurstof produceert en daardoor veel CO₂ absorbeert. Dit CO₂ blijft grotendeels in het materiaal opgeslagen. Bamboe, van nature zeer sterk, is ook een goed alternatief voor tropisch hardhout.

Naast hout en bamboe worden zoveel mogelijk andere herbruikbare materialen bij de bouw gebruikt. De vloeren, gevels en daken zijn uitstekend geïsoleerd. Alle woningen krijgen goed isolerende driedubbele beglazing. Op de daken komen zonnepanelen. Voor verwarming en warm tapwater gebruiken de appartementen stadswarmte. De gezinswoningen worden verwarmd met infraroodpanelen die voor een prettig binnenklimaat zorgen. Een warmtepomp (met een boiler van 200 liter) levert warm tapwater in de woningen. De huidige buurtbewoners hebben voorrang gekregen op de koopwoningen. Hiervoor heeft de gemeente Amsterdam een vaste verkoopprijs bepaald.



Ede:

Natuurinclusieve realisatie World Food Center

Binnen nu en tien jaar ondergaat het oude kazerneterrein vlakbij NS-station Ede-Wageningen een metamorfose tot World Food Center. Met een oppervlakte van 28 hectare biedt dit gebied ruimte aan ongeveer 650 woningen, horeca-, retail- en sportvoorzieningen, een congreshotel, innovatieve startups, studentenhuysvesting en het World Food Center Experience, de blikvanger van het terrein.

Het landschap is de drager van deze gebiedsontwikkeling. BPD creëert hier een klimaatadaptieve leefomgeving die opgaat in de natuur. De visie van de gebiedsontwikkeling is vertaald in een bijzonder bouwplan, waarbij de natuur de hoofdrol speelt, zowel bij de materiaalkeuze als de inrichting. De auto is te gast. Parkeerplekken zijn op een ondergeschikte manier verwerkt in het plan. In de eerste planontwikkeling, de Veluwe Proeftuin, staan voedseluitdagingen centraal: hoe kunnen we gezonder eten en minder verspillen? Mensen wonen hier straks in een gemeenschappelijke tuin, waar ze zelf fruit, groente en kruiden kunnen verbouwen. Samen kunnen ze voedsel telen en eten, spelen en leren, oogsten en verkopen, vanuit een gezondere, bewuste levensstijl. ■



World Food Centre, Ede

Risicobeheersing

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het risicoprofiel en het risicomanagement van BPD. Onderdeel van risicomanagement zijn de risicocategorieën en de beheersmaatregelen die zijn opgenomen om deze te mitigeren in 2021.

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.

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

Fundmanagement ten behoeve van derden

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

Risicomanagement

Algemeen

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

Nederland als in Duitsland een organisatiestructuur waarbij de CEO eindverantwoordelijk is voor het algemeen management, de CFRO voor financial- en procescontrol alsmede risk en IT en de COO voor de non-financial risk gebieden van compliance, fraude, business conduct en de operationele risico's.

In de landen en regio's werkt BPD op basis van gedeelde bevoegdheden. Investerings 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 fiatteringsstructuur. 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. BPD wil – mede vanuit het perspectief om de klant goed te bedienen – een marktconform rendement behalen, passend bij het risicoprofiel van Rabobank.

Business Control Framework

In de processen van BPD worden risico's geïdentificeerd en voorzien van controlemaatregelen. Deze maatregelen testen we regelmatig op effectiviteit en werking. De methode is vervat in het zogenoemde Business Control Framework (BCF), 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 risk-assessments;
- Coördinatie en aansturing van regionale en centrale testactiviteiten gericht op de aanwezigheid, het bestaan en de werking van maatregelen (controls);

Het testwerk wordt gedaan door onafhankelijke functionarissen en worden 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. Daarnaast steunen zowel interne als externe auditors op onze BCF-werkzaamheden.

Door het RMC zijn in 2021 de jaarlijkse risicoanalyse 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 uitgebreid geanalyseerd worden.

Op basis hiervan kunnen aanscherpingen van het testwerk worden doorgevoerd. In 2021 heeft dit niet geleid tot majeure aanpassingen.

In de achterliggende jaren heeft BPD het tax control framework geoptimaliseerd. De hieruit voortvloeiende controls zijn onderdeel van het periodieke testwerk. Door middel van assessments worden de fiscale risico's jaarlijks beoordeeld en waar nodig aangepast in het TCF.

In Control Statement

In 2021 heeft BPD zowel in Nederland als in Duitsland een nieuw control-framework opgezet en geïmplementeerd. Dit framework is gebaseerd op het Rabobank In-Control Manual. In dit nieuwe framework zijn de risico's met betrekking tot de belangrijkste posten in de jaarrekening gedefinieerd. Met betrekking tot deze risico's zijn controls gedefinieerd. De controls zijn in 2021 getest wat heeft geresulteerd in een In-Control-Statement. De risico's en controls zullen jaarlijks door middel van een assessment worden beoordeeld en waar nodig aangepast.

Risk Appetite

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

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 2021 hebben er geen overschrijdingen van RAS-limieten en early-warnings plaatsgevonden.

De COVID-19 crisis heeft geen directe negatieve effecten gehad op de woningmarkten in Nederland en Duitsland en daarmee ook niet op BPD. De vraag naar woningen is toegenomen en de verkoopprijzen lopen op. Het gerealiseerde aantal transacties is in lijn met de begroting over 2021 en de realisatie over 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.

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 ondernemingsstra-

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

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:

Risicocategorie	Risico voordoen (hoog/middel/laag)	Impact (hoog/middel/laag)	Risk appetite overschreden 2021 (J/N)	Early warning level overschreden 2021 (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

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 2021 en vooruitzichten 2022.

Impact hoog: Besluitvorming door landelijke en gemeentelijke overheden hebben een grote invloed op de 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 2021 was de omvang van het direct vastgoedbezit € 2.212 miljoen (2020: € 1.781 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 m² BVO. In 2021 zijn geen risico-limieten overschreden. Jaarlijks wordt de waardering intern beoordeeld aan de hand van door het MB vastgestelde uitgangspunten.

Risico strategisch grondbezit

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

Impact hoog: 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. De risico-inschatting en implementatie van interne beheersingsmaatregelen voor de non-financial risks vindt integraal plaats als onderdeel van de primaire- en ondersteunende processen in het BCF. 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.

Vanwege de toename van cyberdreigingen heeft een nadere analyse van de cybersecurity bij BPD plaatsgevonden. Er is, in samenwerking met auditors van de Rabobank, onder andere de Norea Cyber Security Assessment uitgevoerd waarmee wordt onderzocht in hoeverre BPD inzicht heeft in de diverse risico's, beschikbare standaarden en mogelijkheden tot beheersing van de risico's. Hoewel BPD met een 8 (van maximaal 10) goed scoort achten wij het van belang om het security niveau jaarlijkse te verhogen. Dit doen we op basis van een roadmap met acties opgesteld door de afdeling Informatiemanagement & Technologie en onder verantwoordelijkheid van de CFRO. ■

Toekomst

Vooruitzicht

Het jaar 2021 heeft een mooi resultaat opgeleverd: € 169 miljoen netto winst, bij 8.903 transacties. Dat resultaat is vergelijkbaar met 2020 qua verkopen en een licht hogere netto winst. Dit 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 2022 verwachten we langere vergunningsprocedures, ook doordat er steeds vaker procedures bij de Raad van State worden gevoerd. Een direct gevolg daarvan is oplopende vertraging bij de nieuwbouwproductie. Gezien onze resultaten in 2021 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 wel 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 – en inmiddels ook daarbuiten – 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.

Bosrijk, Eindhoven





Central Park, Frankfurt

Bouwen aan de stadsranden

Volgens BPD moet niet alleen worden gebouwd in de stad, maar ook aan de stadsranden. Hier moeten grotere locaties beschikbaar komen, waarbij meervoudige keuzes nodig zijn. Denk aan gebiedsontwikkelingen met diverse typen woningen voor diverse doelgroepen, dichtbij openbaar vervoer, met ruimte voor natuurontwikkeling en waar slimme oplossingen worden geïntegreerd om met water- en hittestress om te gaan, en duurzame energie te gebruiken. 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 middenhuurwoningen. Het zal uitgroeien tot een fonds met 15.000 duurzame huurwoningen. We verwachten daarmee een blijvende bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van deze specifieke schaarste op de woningmarkt.

Integrale aanpak blijft leidend

Gebiedsontwikkeling is per definitie een opgave voor de lange termijn. BPD ontwikkelt gebieden en wijken waarin mensen plezierig kunnen wonen, werken en ontspannen. Het zijn toekomstbestendige, gezonde wijken die goed bereikbaar zijn per fiets, auto en/of openbaar vervoer, gericht op diverse doelgroepen, met betaalbare en energiezuinige woningen. Deze ambitie kunnen we alleen

waarmaken met een integrale aanpak van wonen, natuurontwikkeling, energietransitie, klimaatadaptatie en mobiliteit. BPD concentreert zich daarbij vooral op concept- en gebiedsontwikkeling. Daar ligt onze kracht.

Investerings en financiering

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

Interne organisatie

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 kennis toevoeging onder en tussen onze medewerkers. Alles met het doel om een maximaal slagvaardige organisatie te bereiken.

Corona

Gebleken is dat de coronapandemie in 2021 wederom nauwelijks invloed heeft gehad op de resultaten. 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 en stringent zijn, kan dit mogelijk wel impact hebben op de woningverkopen, en daarmee een drukkend effect hebben op de omzet en winstgevendheid van BPD. Dit effect is onder de huidige maatregelen echter niet zichtbaar. ■

Inhoud jaarrekening 2021

Geconsolideerde jaarrekening	33	20 Voorraden vastgoed	67
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	34	21 Contract activa	69
Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	35	22 Handelsdebiteuren	70
Geconsolideerde balans	36	23 Kortlopende vorderingen	70
Geconsolideerd vermogensoverzicht	38	24 Acute belastingvorderingen	71
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	40	25 Overlopende activa	71
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	42	26 Liquide middelen	71
1 Algemene informatie	42	27 Eigen vermogen	71
2 Overzicht van de belangrijkste grondslagen	42	28 Leningen	72
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	56	29 Leaseverplichtingen	73
3 Netto-omzet en Overige opbrengsten	56	30 Voorzieningen	73
4 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	57	31 Contract verplichtingen	75
5 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	57	32 Acute belastingverplichtingen	75
6 Bijzondere waardevermindering activa-contracten	57	33 Overige kortlopende schulden	76
7 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	57	Overige informatie	77
8 Personeelskosten	58	34 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	77
9 Overige bedrijfskosten	58	35 Reële waarde	78
10 Financiële baten en lasten	59	36 Honoraria conform artikel 2:382a BW	80
11 Belastingen	60	37 Bezoldiging bestuurders	80
12 Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten	61	38 Risk management	80
Toelichting op de geconsolideerde balans	62	39 Verbonden partijen	85
13 Materiële vaste activa	62	40 Gebeurtenissen na balansdatum	85
14 Right-Of-Use activa	62	41 Resultaatbestemming 2021	85
15 Vastgoedbeleggingen	63	Enkelvoudige jaarrekening	86
16 Investeringsen gewaardeerd tegen 'equity-methode'	65	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	87
17 Financiële activa tegen reële waarde	65	Enkelvoudige balans	88
18 Langlopende vorderingen	66	Toelichting op de enkelvoudige balans	89
19 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen	66	Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen	92
		Overige gegevens	93
		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	93
		Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming	97

The background of the page is a light gray map of a city, showing streets and building footprints. A large, solid blue rectangle is overlaid on the left and center of the page, partially covering the map. The text is positioned within this blue area.

Jaarrekening

2021

BPD Europe B.V.

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2021	2020
Netto omzet	3	1.647	1.431
Overige opbrengsten	3	-	45
Totaal netto omzet en overige bedrijfsopbrengsten		1.647	1.476
Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen	4	(5)	-
Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed	5	20	8
Bijzondere waardevermindering activa-contracten	6	-	-
Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk	7	1.274	1.118
Personeelskosten	8	99	88
Overige bedrijfskosten	9	32	27
Afschrijvingen	13, 14, 15	14	13
Bedrijfslasten		1.434	1.254
Bedrijfsresultaat		213	222
Financiële baten	10	4	8
Financiële lasten	10	(25)	(28)
Resultaat Investeringsen gewaardeerd tegen 'equity methode'	16, 30	37	23
Resultaat voor belastingen		229	225
Belastingen	11	(59)	(63)
Resultaat na belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		170	162
Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten	12	-	-
Resultaat na belastingen		170	162
Resultaat toekomend aan belang derden		1	-
Resultaat toekomend aan aandeelhouder		169	162

Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)

	Toelichting	2021	2020
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)		170	162
Niet-gerealiseerde resultaten			
Die in toekomstige perioden naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-
Die in toekomstige perioden niet naar de winst-en-verliesrekening worden overgeboekt, na belastingen		-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen		170	162
Toe te rekenen aan			
Aandeelhouder		169	162
Derden		1	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, na belastingen			
Toe te rekenen aan aandeelhouders, gesplitst in:			
Voortgezette bedrijfsactiviteiten		169	162
Niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten		-	-
Totaal		169	162

Geconsolideerde balans

Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2021	2020
Vaste activa			
Materiële vaste activa	13	12	11
Right-of-use activa	14	19	23
Vastgoedbeleggingen	15	222	233
Investerings gewaardeerd tegen 'equity methode'	16	105	84
Financiële activa tegen reële waarde	17	2	2
Langlopende vorderingen	18	70	89
Latente belastingvorderingen	19	6	2
Totaal vaste activa		436	444
Vlottende activa			
Voorraden vastgoed	20	1.649	1.548
Contract activa	21	390	329
Handelsdebiteuren	22	88	97
Kortlopende vorderingen	23	42	49
Acute belastingvorderingen	24	65	63
Overlopende activa	25	141	80
Liquide middelen	26	113	56
Activa niet-voortgezette activiteiten	12	-	-
Totaal vlottende activa		2.488	2.222
Totaal activa		2.924	2.666



Per 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2021	2020
Eigen vermogen	27	1.069	1.000
Belang derden		2	1
Groepsvermogen		1.071	1.001
Langlopende verplichtingen			
Leningen	28	777	558
Leaseverplichtingen	29	17	17
Voorzieningen	30	94	59
Latente belastingverplichtingen	19	55	42
Totaal langlopende verplichtingen		943	676
Kortlopende verplichtingen			
Leningen	28	459	553
Leaseverplichtingen	29	13	14
Contract verplichtingen	31	177	170
Handelscrediteuren		67	58
Acute belastingverplichtingen	32	115	94
Overige kortlopende schulden	33	79	100
Totaal kortlopende verplichtingen		910	989
Totaal verplichtingen		1.853	1.665
Totaal verplichtingen en eigen vermogen		2.924	2.666

Geconsolideerd vermogensoverzicht

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

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



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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar eindigend op 31 december

(x € 1 miljoen)	Toelichting	2021	2020
Netto resultaat uit voorgezette activiteiten		170	162
Netto resultaat uit niet-voortgezette activiteiten		-	-
Aanpassingen voor:			
Financiële baten en lasten	10	21	20
Vennootschapsbelasting	11	59	63
Afschrijvingen	13,14,15	15	13
Waardemutaties vastgoedbeleggingen en voorraad	4, 5	15	8
Resultaat deelnemingen	16, 30	(37)	(23)
Ontvangen interest (financiële baten)	10	2	6
Netto mutatie werkkapitaal		(164)	71
Kasstroom uit operaties		81	320
Betaalde interest (financiële lasten)	10	(24)	(25)
Betaalde vennootschapsbelasting	24, 32	(48)	(103)
Ontvangen vennootschapsbelasting	24, 32	-	16
Netto kasstroom uit operationele activiteiten		(9)	208
Investerings in materiële vaste activa	13	(4)	(5)
Desinvesteringen in materiële vaste activa	13	-	-
Investerings in vastgoedbeleggingen	15	(14)	(41)
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	15	-	3
Investerings in deelnemingen	16, 30	(22)	(40)
Desinvesteringen in deelnemingen	16, 30	21	6
Dividenden deelnemingen	16, 30	11	7
Investerings financiële activa tegen reële waarde en leningen u/g	17, 18, 23	(32)	(33)
Desinvesteringen financiële activa tegen reële waarde en leningen u/g	17, 18, 23	57	72
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten		17	(31)
Ontvangsten vanuit leningen	28	1.044	213
Terugbetalingen van leningen	28	(883)	(235)
Uitkering dividend	27	(100)	(200)
Netto kasstroom uit financieringsactiviteiten		61	(222)
Netto positie liquide middelen eind van het jaar	26, 28	99	12
Netto positie liquide middelen begin van het jaar	26, 28	12	57
Netto mutatie liquide middelen		87	(45)



De netto positie liquide middelen wordt als volgt gespecificeerd:

		2021	2020
Liquide middelen	26	113	56
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	28	(14)	(44)
Netto positie liquide middelen eind van het jaar		99	12
Liquide middelen	26	56	98
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	28	(44)	(41)
Netto positie liquide middelen begin van het jaar		12	57

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 2021 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- en verliesrekening op. De jaarrekening luidt in euro's, de functionele en rapporteringsvaluta van BPD, afgerond op het dichtstbijzijnde miljoen, tenzij anders weergegeven.

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

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van het continuïteitsbeginsel.

Het bestuur heeft deze jaarrekening op 4 mei 2022 opgemaakt en goedgekeurd.

2.2 Gevolgen van Covid-19 en oorlog Oekraïne voor onze bedrijfsactiviteiten

BPD Europe heeft een zeer sterk jaar achter de rug. Zowel in Nederland als in Duitsland boekten we in 2021 opnieuw krachtige financiële en operationele resultaten. Het jaar 2021 was ons op één na beste jaar ooit. En dat terwijl het coronavirus ons ook in 2021 parten speelde. Anders dan aanvankelijk gedacht, moesten we ons blijven aanpassen aan de omstandigheden. Het noodgedwongen thuiswerken had impact op onze organisatie en onze medewerkers. Maar onze bedrijfsresultaten leden daar dus niet onder. De woningverkoop in Nederland en Duitsland bleken, net als vorig jaar, als het ware immuun voor het virus. Het grote tekort aan woningen – in Nederland oplopend tot 400.000 in 2022, 5% van de totale woningvoorraad – is daar debet aan. Mede hierdoor zijn de vooruitzichten voor BPD in 2022 positief. Wij verwachten voor de korte termijn weinig tot geen invloed van de Covid-crisis op de verkopen en resultaten. Ondertussen heeft zich echter een nieuwe crisis in Oekraïne aangediend welke, naast een grote humanitaire, ook tot een economische impact leidt. BPD beoordeelt momenteel de risico's en de impact op de projecten. Ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening is het echter nog te vroeg om al aan te geven wat de effecten hiervan zullen zijn op de resultaten van BPD over 2022.



2.3 Vergelijkende cijfers/presentatiewijziging

De vergelijkende cijfers zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar, met uitzondering van een vrijwillige reclassificatie van de kortlopende schulden (zie toelichting 33) naar de voorzieningen (zie toelichting 30).

2.4 Nieuwe standaarden van toepassing in 2021

De groep heeft de volgende wijzigingen die van toepassing zijn voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2021, voor het eerst toegepast:

- Covid-19-Related Rent Concessions – amendments to IFRS 16
- Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 – amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16.

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

2.5 Nieuwe, gewijzigde standaarden en voorgestelde veranderingen

Er zijn geen, per 1 januari 2022 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 is 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-voort-

gezette 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 onbeperkt aansprakelijk en heeft het in beginsel naar rato recht op de activa en kent het naar rato verplichtingen ter zake van de passiva van de entiteit. Puur op basis van de rechtsvorm classificeert een CV-BV-structuur dan ook als een 'joint venture' en een VOF-structuur als een 'joint operation'. De contractuele voorwaarden en overige relevante feiten en omstandigheden kunnen echter tot een andere conclusie leiden.

Voor materiële joint arrangements vindt jaarlijks, of vaker als hiervoor aanwijzingen zijn, een evaluatie plaats, waarin wordt beoordeeld of contractuele afspraken en/of feiten en omstandigheden zijn gewijzigd die er toe kunnen leiden dat een gewijzigde verwerkingwijze 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) omzet-verantwoording per project maakt BPD gebruik van het vijf-stappen-model volgens IFRS 15. Hierbij worden voor BPD de volgende stappen onderscheiden:



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

Identificeer het contract/de overeenkomst

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

Onderken de te leveren prestaties

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

Stel de transactieprijs vast

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

Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd. In beginsel volgt de levering van de prestatie kort op de betaling van die prestatie door de koper. BPD maakt gebruik van de praktische uitzondering dat wanneer betalingen door de koper binnen 1 jaar na levering van de prestatie plaatsvinden er geen financieringscomponent in de overeenkomst is besloten.

Bepaal de transactieprijs per geleverde prestatie

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

Bepaal het moment van omzetverantwoording

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

- *Verkoop van grondposities/kavels*

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

- *Ontwikkeling en verkoop van kavel met woningen*

Wanneer er sprake is van een verkoop van een kavel met een woning is er sprake van een tweetal prestaties, zijnde: levering grondpositie en het ontwikkelen van het bouwwerk. De omzet van de overdracht van de grondpositie wordt verantwoord op het moment dat de 'control' van de desbetreffende grondpositie bij notarieel transport wordt overgedragen; de omzet voor het ontwikkelen van het bouwwerk wordt 'over time' verantwoord naargelang de voortgang van de ontwikkeling. Voor zover in Nederland full-service projecten worden ontwikkeld, wordt de omzet 'over-time' verantwoord omdat 'control' over de grond wordt overgedragen aan het begin van het project en door natrekking de koper gefaseerd eigenaar wordt van de daarop gebouwde opstallen. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten. In Duitsland wordt in zijn algemeenheid 'over time' omzet genomen, omdat de onderneming geen alternatief gebruik is toegestaan en er een afdwingbaar recht tot ontvangst van de betaling gedurende de voortgang van de ontwikkeling van de woningen bestaat. De voortgang van het project wordt gebaseerd op de gemaakte kosten van de ontwikkeling ten opzichte van de totale ontwikkelkosten.

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



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

Betaalvoorwaarden

Voor gesplitste koop/ aaneemovereenkomsten (GKA) vindt de betaling door de koper plaats bij het notarieel transport. De notaris maakt de ontvangen gelden vervolgens binnen 3 dagen over aan BPD. Voor full-service projecten en overige dienstverlening wordt in Nederland gefactureerd op basis van tussen partijen contractueel afgesproken momenten samenhangend met de voortgang van een opdracht. In Duitsland wordt gefactureerd op basis van een wettelijk geregeld termijn schema met 7 termijnen. Betaling dient vervolgens zowel in Nederland als in Duitsland plaats te vinden binnen 14 dagen, tenzij anders overeen gekomen.

Huurbaten

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

2.10 Bijzondere waardeverminderingen vastgoedbeleggingen en voorraden vastgoed

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

2.11 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbested 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 toegevoerd 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 uitbested 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 intern 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:

- Kwijtscholden;
- 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 vervolgwaa- dering tegen reële waarde). De vervolgwaa- dering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs met gebruik van de effectieve-rentemethode, met uitzondering van de financiële activa tegen reële waarde via de winst-en- verliesrekening. Rente gerealiseerd of te betalen op financiële activa en verplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als 'Financiële baten en lasten'.

Waardeverminderingen van financiële activa en contract activa

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

2.21 Acute en uitgestelde belastingen

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

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

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

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

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



beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de 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 bouwterreinen 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 bedrijfsspecifieke parameters en omstandigheden zoals locatiekenmerken, ambities, financiële- en maatschappelijke randvoorwaarden. Een afwaardering wordt geboekt indien de kostprijs hoger is dan de hoogste van

de indirecte opbrengstwaarde en de directe opbrengst-waarde.

De vereveningsfondsen hebben betrekking op geacti-veerde bouwrechten aangekocht van derden, naast bouwrechten die zijn ontstaan bij verkoop van terreinen aan gemeentelijke overheden of andere partijen en worden gewaardeerd als het saldo van de kostprijs van de terreinen en de verkoopopbrengst. De verevenings-fondsen, eventueel verminderd met noodzakelijke afschrijvingen, 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 kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet vóór belasting waarin de actuele markttarieven tot uitdrukking komen, alsmede, voor zover van toepassing, de risico's die specifiek zijn voor de verplichting.

Voorziening Investerings gewaardeerd tegen 'equity-methode'

Als het aandeel van BPD in de verliezen van een investering gewaardeerd tegen 'equity-methode' gelijk is aan of groter dan haar belang in de betreffende Investering,



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

Voorziening verlieslatende contracten op gronden en projecten

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

Primaire en secundaire personeelsvoorzieningen

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:

	2021	2020
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.527	1.362
Commercieel vastgoed	99	47
Totaal projectbaten vastgoedontwikkeling (netto omzet uit contracten met kopers)	1.626	1.409
Huurbaten vastgoedbeleggingen	16	15
Overige	5	7
Totaal netto-omzet	1.647	1.431

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
2021	719	808	99	-	818	808	1.626
2020	596	766	47	-	643	766	1.409

Per ultimo boekjaar heeft BPD contractuele leveringsverplichtingen met een omzetwaarde van € 1.535 miljoen.

De verplichtingen worden als volgt verdeeld:

Toekomstige omzetwaarde	Woningbouw		Commercieel Vastgoed		Totaal contractuele leveringsverplichtingen		
	NL	DU	NL	DU	NL	DU	Totaal
2022	195	888	50	-	245	888	1.133
2023	14	362	3	-	17	362	379
2024	-	11	-	-	-	11	11
na 2024	-	12	-	-	-	12	12
Totaal per 31 december 2021	209	1.273	53	-	262	1.273	1.535
Totaal per 31 december 2020	109	728	65	-	174	728	902



Overige opbrengsten

De overige opbrengsten in 2020 betrof de verkoop van alle vastgoedbeleggingen (voor zover het woningen

betroffen) aan BPD Woningfonds, welke volledig eigendom is van Rabobank. Het bij de verkoop door BPD gerealiseerde verkoopresultaat was € 45 miljoen.

4 Bijzondere (terugname) waardevermindering vastgoedbeleggingen

De bijzondere (terugname) waardevermindering bestaat uit € 5 miljoen impairment en € 10 miljoen terugname van eerder getroffen impairments.

5 Bijzondere waardevermindering voorraden vastgoed

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

	2021	2020
Per type vastgoed:		
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	20	5
Commercieel vastgoed	-	3
Totaal waardemutaties als gevolg van mutatie NRW	20	8

De waardemutaties als gevolg van mutaties in de netto realiseerbare waarde (NRW) op voorraden vastgoed worden nader toegelicht onder 20 Voorraden vastgoed.

6 Bijzondere waardevermindering activa-contracten

In de boekjaren 2020 en 2021 waren er geen bijzondere waardemutaties activa-contracten.

7 Kosten grond- en hulpstoffen en uitbesteed werk

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

	2021	2020
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	1.167	1.066
Commercieel vastgoed	98	45
Totaal kostprijs projectontwikkeling	1.265	1.111
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	7	6
Overige	2	1
Totaal kosten grond- en hulpstoffen	1.274	1.118



8 Personeelskosten

De personeelskosten bestaan uit:

	2021	2020
Salarissen (inclusief variabele beloningen en overige)	68	61
Pensioenlasten	7	6
Sociale lasten	8	7
Inleenkrachten	7	6
Overige personeelskosten	9	8
Totaal personeelskosten	99	88
Aantal werknemers (intern/fte)	677	629
Aantal inleenkrachten (extern/fte)	83	90
Totale formatie (fte)	760	719

Van de totale formatie zijn 318 FTE's werkzaam in het buitenland (2020: 312).

9 Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten bestaan uit:

	2021	2020
Huisvestingskosten	3	2
Kantoorkosten	2	2
Automatiseringskosten	12	10
Verkoop- en reclamekosten	2	2
Diensten van derden	3	4
Algemene kosten	8	8
Dotatie voorzieningen	2	(1)
Totaal overige bedrijfskosten	32	27

De Overige bedrijfskosten hebben voor € 2 miljoen (2020: € 3 miljoen) betrekking op verbonden partijen.



10 Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit:

	2021	2020
Rentebaten	4	8
Totaal financiële baten	4	8
Rente leaseverplichtingen	(1)	(1)
Rentelasten	(21)	(24)
Bijzondere waardeveranderingen vorderingen	(3)	(3)
Totaal financiële lasten	(25)	(28)

De rentebaten hebben voor € 2 miljoen (2020: € 3 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

De rentelasten hebben voor € 19 miljoen (2020: € 20 miljoen) betrekking op verbonden partijen.

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



11 Belastingen

Deze post betreft de over het resultaat verschuldigde vennootschapsbelasting.

Aansluiting tussen de opgenomen belasting en het bedrag dat resulteert uit toepassing van het Nederlandse belastingtarief op het resultaat over boekjaren 2021 en 2020:

	2021	2020
Resultaat vóór belastingen	229	225
Tegen nominaal belastingtarief in Nederland van 25,0% (2020: 25,0%)	57	56
Effect afwijkende belastingdruk Duitsland	4	4
Effect (niet gewaardeerde) latentie	1	(2)
Effect belastingen voorgaande jaren	2	3
Inkomsten niet belast	-	-
Uitgaven niet aftrekbaar	-	-
Overig *	(5)	2
Totaal belastingen	59	63
Effectieve druk	25,8%	28,0%

* De regel Overig 2021 bestaat met name uit vennootschapsbelasting van investeringen gewaardeerd tegen 'equity methode'.

	2021	2020
Actuele winstbelastingen		
Verslagjaar	48	61
Vorige jaren	2	3
Uitgestelde winstbelastingen	9	(1)
Totaal belastingen	59	63



12 Resultaat na belastingen uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten

In 2021 zijn er geen resultaten uit niet-voortgezette bedrijfsactiviteiten.

Toelichting op de geconsolideerde balans

13 Materiële vaste activa

De boekwaarde van materiële vaste activa vertoonde het volgende verloop:

	2021	2020
Aanschafwaarde	23	23
Cumulatieve afschrijvingen	(12)	(14)
Stand per 1 januari	11	9
Investerings	4	5
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	(5)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	-	5
Afschrijvingen	(3)	(3)
Mutaties boekjaar	1	2
Aanschafwaarde	27	23
Cumulatieve afschrijvingen	(15)	(12)
Stand per 31 december	12	11

De materiële vaste activa bestaan uit bedrijfsmiddelen.

14 Right-Of-Use activa

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

	2021	2020
Stand per 1 januari	23	23
Investerings	1	8
Desinvesteringen	-	(2)
Afschrijvingen	(5)	(6)
Mutaties boekjaar	(4)	-
Stand per 31 december	19	23

De boekwaarde van de Right-of-use activa per 31 december 2021 bestaat uit:

- Huurcontracten kantoorpanden 16 (2020: 19)
- Leaseovereenkomsten auto's 3 (2020: 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:

	2021	2020
Afschrijvingen huurcontracten kantoorpanden	4	4
Afschrijvingen leaseovereenkomsten auto's	1	2
	5	6

15 Vastgoedbeleggingen

De boekwaarde van vastgoedbeleggingen vertoonde het volgende verloop:

	2021	2020
Aanschafwaarde	259	222
Cumulatieve afschrijvingen	(26)	(23)
Stand per 1 januari	233	199
Investerings	14	41
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	(4)
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	-	1
Afschrijvingen	(6)	(4)
Bijzondere waardevermindering	5	-
Herrubricering van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling naar Voorraden	(24)	-
Mutaties boekjaar	(11)	34
Aanschafwaarde	253	259
Cumulatieve afschrijvingen	(31)	(26)
Stand per 31 december	222	233

Van de balanswaarde per eind 2021 ziet € 16 miljoen op held for sale in 2022.

De Vastgoedbeleggingen per 31 december zijn verdeeld in:

Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige resultaten uit projectontwikkeling	154	162
Vastgoedbeleggingen aangehouden t.b.v. toekomstige exploitatie- en beleggingsresultaten	68	71

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

Huurbaten vastgoedbeleggingen	16	15
Exploitatielasten vastgoedbeleggingen	(7)	(6)



Reële waarde en taxaties

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt eind 2021 € 233 miljoen (2020: € 262 miljoen).

Per 31 december 2021 is 39% van de vastgoedbeleggingen, extern getaxeerd (2020: 35%). 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 m², huidige en verwachte toekomstige leegstandpercentages, locatie van het vastgoed, courantheid van het vastgoed, de gemiddelde disconteringsvoet en eventuele kredietrisico's.

In 2021 is gerekend met een disconteringsvoet van 5,8% (2020: 4,65%). BPD heeft in 2021 gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op haar vastgoedbeleggingsportefeuille. Hieruit is naar voren gekomen dat een mutatie van de disconteringsvoet met 0,25% (2020: 0,25%) een effect heeft van € 4 miljoen (2020: € 4 miljoen) op de taxatiewaarde.

Operationele leaseovereenkomsten

De vastgoedbeleggingen bestaan per 31 december 2021 voornamelijk uit commerciële gebouwen en een parkeergarage. De begrote jaarlijkse huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen zijn € 7 miljoen (2020: € 8 miljoen).



16 Investeringsen gewaardeerd tegen 'equity-methode'

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

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

	2021	2020
Stand per 1 januari saldo	84	54
Investeringsen	22	40
Desinvesteringens	(21)	(6)
Resultaten	31	20
Dividenden	(11)	(7)
Overig	-	(17)
Mutaties boekjaar	21	30
Stand per 31 december saldo	105	84

Joint ventures en deelnemingsen binnen BPD

Voor elk samenwerkingsverband wordt een aparte juridische entiteit opgericht. De individuele omvang van deze samenwerkingsverbanden was in 2021 en 2020 niet materieel voor BPD.

17 Financiële activa tegen reële waarde

De financiële activa tegen reële waarde met mutaties door de winst-en-verliesrekening bestaat uit belangen in Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V. (handelsnaam BOEi; belang 15,2%) en Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. (belang 31 december 2021 2,16%; 31 december 2020 1,53%).



18 Langlopende vorderingen

De boekwaarde van langlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2021	2020
Kredieten vastgoedontwikkeling	89	96
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 1 januari	89	96
Verstreckte vorderingen	25	11
Ontvangen aflossingen	(12)	(33)
Dotatie/vrijval voorziening	-	-
Geactiveerde interest	1	2
Herrubriceringen	(33)	13
Mutaties boekjaar	(19)	(7)
Kredieten vastgoedontwikkeling	70	89
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 31 december	70	89

Het saldo langlopende vorderingen bestaat voor € 65 miljoen uit vorderingen op verbonden partijen (2020: € 65 miljoen).

De verstreckte kredieten bestaan voornamelijk uit financieringen langer dan een jaar, aan partners in samenwerkingsverbanden of kredieten vooruitlopend op de aankoop van gronden. Op de verstreckte kredieten is voor € 40 miljoen (2020: € 49 miljoen) aan zekerheden verkregen.

19 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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



De latente belastingvorderingen en -verplichtingen van 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	Vorderingen	Verplichtingen
Voorraden vastgoed/contract activa	-	42	1	(1)	-	42
Geactiveerde compensabele verliezen	-	-	2	-	2	-
Totaal	-	42	3	(1)	2	42

Uit hoofde van IFRS 16 Leases zijn per 31 december 2021 (gesaldeerde) latente belastingvorderingen en -verplichtingen verantwoord voor de Right-of-use activa van € 4 miljoen (2020: € 4 miljoen) en de leaseverplichtingen van € 4 miljoen (2020: € 4 miljoen). Per 31 december 2020 zijn de vorderingen en schulden gesaldeerd gepresenteerd met een saldo van nihil (2020: nihil).

- De belastinglatenties binnen de post Voorraden vastgoed hebben betrekking op de verschillen in commerciële en fiscale verwerkingswijze van de geactiveerde rente bij gronden in vervaardiging, alsmede voorzieningen op voorraden.
- De belastinglatenties op voorraden vastgoed zitten zowel binnen als buiten de fiscale eenheid met Rabobank. De latente belastingverplichtingen hebben naar verwachting een looptijd langer dan vijf jaar.
- De latente belastingvorderingen uit hoofde van verliescompensatie zijn onbepaald voorwaarts verrekenbaar.
- Per eind 2021 is voor een cumulatief bedrag van € 5 miljoen (2020: € 5 miljoen) aan compensabele verliezen uit voorzichtigheid geen actieve belastinglatentie verantwoord.

20 Voorraden vastgoed

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

	2021	2020
ACTIVA		
Bouwterreinen en vereveningsfondsen	1.781	1.719
Afwaarderingen bouwterreinen	(338)	(400)
	1.443	1.319
Onderhanden werk	209	226
Afwaarderingen onderhanden werk	(10)	(9)
	199	217
Gereed product	9	24
Afwaarderingen gereed product	(2)	(12)
	7	12
Totaal voorraad vastgoed	1.649	1.548



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

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

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
Opgenomen onder Voorraden Vastgoed				
Bouwtterreinen en vereveningsfondsen	374	4	22	400
Onderhanden werk	59	4	(54)	9
Gereed product	5	-	7	12
	438	8	(25)	421

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:

	2021	2020
Bouwrijpe kavels	349	352
Lopende grondexploitaties	232	260
Overige terreinen met bestemmingsplan	12	21
Terreinen zonder bestemmingsplan <5 jaar	707	570
Terreinen zonder bestemmingsplan 5-10 jaar	138	115
Terreinen zonder bestemmingsplan >10 jaar	11	5
Vereveningsfondsen	(6)	(4)
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	1.443	1.319

Het saldo Vereveningsfondsen betreft de waarde van de terugkoopverplichtingen.



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

	2021	2020
Woningen in voorbereiding en in aanbouw	197	214
Commercieel vastgoed in ontwikkeling	2	3
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	199	217

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 2021 € 3 miljoen van de voorziening voor onderhanden werk vrijgevallen (2020: € 3 miljoen vrijval).

In 2021 is een bedrag van € 17 miljoen (2020: € 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 4,0% (2020: 1,0% tot 6,0%)

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

	2021	2020
Woningbouwprojecten	5	11
Commercieel vastgoedprojecten	2	1
Totaal opgenomen onder voorraden vastgoed	7	12

21 Contract activa

Het verloop van de activa contracten wordt als volgt gespecificeerd:

	2021
Stand per 1 januari	329
Toevoegingen	369
Afnames	(308)
Mutaties boekjaar	61
Stand per 31 december	390

De Contract activa hebben volledig betrekking op woningbouw en hebben per 31 december 2021 alle een verwachte looptijd < 1 jaar. Per 31 december 2021 worden geen voorzieningen noodzakelijk geacht (2020: nihil).

Met ingang van boekjaar 2021 presenteren wij het verloop van de activa contracten. De vergelijkende cijfers over boekjaar 2020 zijn niet beschikbaar.



22 Handelsdebiteuren

Handelsdebiteuren bestaan uit vorderingen op kopers van woningbouw en commercieel vastgoed van € 88 miljoen (2020: € 99 miljoen). Vorderingen worden voor GKA-debiteuren (uiteindelijk) voldaan bij juridische levering van het vastgoed, waardoor onderpand niet nodig

wordt geacht. Voor full service- en commerciële debiteuren zijn contractgaranties van toepassing, waardoor ook voor deze debiteuren geen onderpand nodig wordt geacht. De voorziening op debiteuren bedraagt € 1 miljoen (2020: € 2 miljoen).

23 Kortlopende vorderingen

De boekwaarde van kortlopende vorderingen vertoonde het volgende verloop:

	2021	2020
Kredieten vastgoedontwikkeling	49	62
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 1 januari	49	62
Verstreckte vorderingen	6	22
Ontvangen aflossingen	(45)	(39)
Afboekingen	-	-
Geactiveerde interest	1	1
Vrijval/benutting voorziening	-	-
Herrubriceringen	31	3
Mutaties boekjaar	(7)	(13)
Kredieten vastgoedontwikkeling	42	49
Voorziening waardeverandering vorderingen	-	-
Stand per 31 december	42	49

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 € 35 miljoen aan zekerheden verkregen (2020: € 41 miljoen).

Per ultimo boekjaar zijn geen voorzieningen op de kortlopende vorderingen gevormd (2020: nihil).

Het saldo kortlopende vorderingen bevat € 28 miljoen aan vorderingen op verbonden partijen (2020: € 42 miljoen).



24 Acute belastingvorderingen

De acute belastingvorderingen bestaan uit:

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	12	6
Omzetbelasting	53	57
Totaal acute belastingvorderingen	65	63

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 2021 bestaat voor € 38 miljoen uit een vordering in Duitsland met betrekking tot voorgaande jaren.

25 Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

	2021	2020
Vooruitbetaald op grondaankopen	134	68
Overige overlopende activa	7	12
Totaal overlopende activa	141	80

26 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 € 113 miljoen (2020: € 56 miljoen).

Alle liquide middelen zijn vrij beschikbaar. De liquide middelen bestaan voor € 80 miljoen (2020: € 49 miljoen) uit tegoeden bij verbonden partijen.

27 Eigen vermogen

Het aandelenkapitaal bedraagt € 22.510.500 (2020: € 22.510.500) en bestaat uit 45.021 geplaatste en volgestorte aandelen. De aandelen hebben een nominale waarde van € 500 elk.

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



28 Leningen

De schulden bestaan uit:

	2021	2020
Termijn- en geldmarktdeposito's	1.145	981
Verplichtingen uit hoofde van grondaankopen	9	3
Daggeld en opvraagbare kredietsaldi	14	44
Overige schulden	68	83
Totaal schulden	1.236	1.111

De boekwaarde van de leningen toont het volgende verloop:

	2021	2020
Stand per 1 januari	1.111	1.139
Toevoegingen	1.036	213
Afnames	(883)	(235)
Herrubriceringen	(28)	(6)
Mutaties boekjaar	125	(28)
Stand per 31 december	1.236	1.111

De leningen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	459	553
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	777	558

De schulden hebben voor € 1.138 miljoen (2020: € 965 miljoen) betrekking op verbonden partijen. De totaal door Rabobank ter beschikking gestelde kredietfaciliteit is € 1,65 miljard (2020: € 1,60 miljard). Hiervan is per 31 december 2021 opgenomen € 1.111 miljoen (lang en kort) (2020: € 937 miljoen).

Een bedrag van € 95 miljoen (2020: € 55 miljoen) heeft een resterende looptijd > 5 jaar. De schulden < 1 jaar zijn verantwoord onder de Kortlopende schulden. De gemiddelde rente in 2021 op de langlopende schulden was 2,4% (2020: 2.6%). Er zijn geen zekerheden verstrekt op de deposito's, daggelden en opvraagbare kredietsaldi en de overige schulden.



29 Leaseverplichtingen

De boekwaarde van de leaseverplichtingen toont het volgende verloop:

	2021	2020
Stand per 1 januari	31	35
Toevoegingen	25	7
Afnames	(27)	(12)
Interest	1	1
Mutaties boekjaar	(1)	(4)
Stand per 31 december	30	31

De leaseverplichtingen per 31 december worden als volgt gepresenteerd:

Kortlopende schulden (looptijd < 1 jaar)	13	14
Langlopende schulden (looptijd > 1 jaar)	17	17

De leaseverplichtingen met een looptijd > 5 jaar bedragen € 3 miljoen (2020: € 4 miljoen).

De rentelasten op de leaseverplichtingen bedragen in 2021 € 1 miljoen (2020: € 1 miljoen).

De leaseverplichtingen hebben betrekking op de Right-of-Use activa toegelicht bij 14.

Right-of-Use activa en 20. Voorraden vastgoed.

30 Voorzeningen

Deze post omvat de volgende korte- en langetermijn voorzieningen:

	2021	2020
Voorzeningen op joint ventures	9	18
Voorziening op gronden en projecten*	18	17
Personeelsvoorzieningen	3	3
Garantiefonds	19	21
Overige voorzieningen**	45	40
Totaal langlopende voorzieningen	94	99
Kortlopende deel voorzieningen	-	-
Totaal kortlopende voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	94	99

* De voorziening op gronden en projecten bestaat voor € 15 miljoen uit gronden (2020: € 10 miljoen) en € 3 miljoen uit opstal (2020: € 7 miljoen).

** Het saldo Overige voorzieningen 2020 van € 40 miljoen was in de jaarrekening 2020 gepresenteerd als Overlopende passiva. Aangezien de kans op voordoen 'more likely than not' is, is gezien de onzekerheid over de hoogte van de verplichtingen, de post in 2021 gepresenteerd als Voorzeningen en zijn de vergelijkende cijfers geherrubriceerd.



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

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

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

	Personeels- voorzieningen	Voorzieningen op joint ventures	Voorzieningen gronden/ projecten	Garantiefonds	Overige voorzieningen	Totaal
Stand per 1 januari	3	42	31	14	42	132
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)
Stand per 31 december	3	18	17	21	40	99

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.

Voorzieningen op joint ventures, gronden en projecten

De looptijd van voorzieningen op joint ventures, gronden en projecten is afhankelijk van het betreffende project en varieert van circa 1 tot 30 jaar.

Garantiefonds

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

Overige voorzieningen

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



31 Contract verplichtingen

De contract verplichtingen bestaan uit:

	2021	2020
Woningbouw (inclusief bouwterreinen)	139	109
Commercieel vastgoed	38	58
Diensten	-	3
Totaal passiva contracten	177	170

Het verloop van de contract verplichtingen wordt als volgt gespecificeerd:

	2021
Stand per 1 januari	170
Toevoegingen	237
Afnames	(230)
Mutaties boekjaar	7
Stand per 31 december	177

De contractverplichtingen per 31 december 2021 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 2021 verwijzen wij naar onderdeel 3. Netto-omzet en Overige opbrengsten.

Het saldo Contract verplichtingen per 1 januari 2021 was € 170 miljoen. Het volledige bedrag is in de winst-en-verliesrekening 2021 als omzet projectontwikkeling verantwoord.

De Contract verplichtingen per 31 december 2021 hebben allen een looptijd < 1jaar.

Met ingang van boekjaar 2021 presenteren wij het verloop van de contract verplichtingen. De vergelijkende cijfers over boekjaar 2020 zijn niet beschikbaar.

32 Acute belastingverplichtingen

De acute belastingverplichtingen bestaan uit:

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	82	72
Omzetbelasting	31	21
Overige belastingen	2	1
Totaal Acute belastingverplichtingen	115	94

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



33 Overige kortlopende schulden

De Overige kortlopende schulden bestaan uit:

	2021	2020
Nog te betalen rente	9	10
Overige kortlopende schulden*	70	90
Totaal Overige kortlopende schulden	79	100

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

* Een bedrag van € 40 miljoen welke in de jaarrekening 2020 gepresenteerd was als overige kortlopende schulden is geherrubriceerd naar Voorzieningen. Zie voor een nadere toelichting 30 Voorzieningen.

34 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

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

verplichtingen aangegaan in verband met onderhanden projecten.

Voorwaardelijke en onvoorwaardelijke verplichtingen bestaan uit:

	2021	2020
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven garanties	484	525
Voorwaardelijke verplichtingen voortvloeiend uit afgegeven concerngaranties	139	209
Voorwaardelijke verplichtingen inzake terreinen	516	413
Onvoorwaardelijke verplichtingen uit terreinen	136	62
Verplichtingen derden inzake woningbouw	532	452
Verplichtingen derden inzake commercieel vastgoed	20	45
Totaal voorwaardelijke verplichtingen	1.827	1.706

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

Daarnaast heeft BPD geen (2020: € 3 miljoen) 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 2021 bedraagt € 10 miljoen (2020: € 11 miljoen).

Hoofdelijkheid fiscale eenheden belastingdienst

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



35 Reële waarde

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

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

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

	2021		2020	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa tegen reële waarde	2	2	2	2
Langlopende vorderingen	70	70	89	89
Kortlopende vorderingen	42	42	49	49
Liquide middelen	113	113	56	56
Totaal financiële activa	227	227	196	196

	2021		2020	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Langlopende schulden	777	797	558	627
Kortlopende schulden	459	432	553	563
Totaal financiële passiva	1.236	1.229	1.111	1.190

Reële waarde van financiële activa en verplichtingen

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

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

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

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



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

Waardering financiële activa en verplichtingen in 2021:

	Reële waarde			
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	2	2
Langlopende vorderingen	-	70	-	70
Kortlopende vorderingen	-	42	-	42
Liquide middelen	-	113	-	113
Totaal financiële activa	-	225	2	227
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	797	-	797
Kortlopende schulden	-	432	-	432
Totaal financiële passiva	-	1.229	-	1.229

Waardering financiële activa en verplichtingen in 2020:

	Reële waarde			
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Financiële activa tegen reële waarde	-	-	2	2
Langlopende vorderingen	-	89	-	89
Kortlopende vorderingen	-	49	-	49
Liquide middelen	-	56	-	56
Totaal financiële activa	-	194	2	196
	Categorie I	Categorie II	Categorie III	Totaal
Langlopende schulden	-	627	-	627
Kortlopende schulden	-	563	-	563
Totaal financiële passiva	-	1.190	-	1.190

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



36 Honoraria conform artikel 2:382a BW

(x € 1.000)	2021	2020
Jaarrekeningcontrole	922	917
Andere opdrachten	491	194
Totaal honoraria	1.413	1.111

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 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Voor de jaarrekeningcontrole 2021 bedraagt het bedrag voor PricewaterhouseCoopers Accountants € 800.000 (2020: € 789.000).

37 Bezoldiging bestuurders

De Managing Board, welke tezamen wordt aangemerkt als keymanagement, is vermeld op pagina 7 van het jaarverslag. In 2021 bedroeg de bezoldiging van

De Managing Board en haar rechtsvoorgangers € 1,8 miljoen (2020: € 1,6 miljoen).

Dit bedrag is opgenomen onder personeelskosten en bestaat uit:

(x € 1.000)	2021	2020
Korte termijn personeelsbeloningen	1.470	1.258
Pensioenregelingen	85	83
Andere lange termijn personeelsbeloningen	233	224
Totaal bezoldiging bestuurders	1.788	1.565

Er zijn geen leningen aan het Bestuur verstrekt (2020: geen).

38 Risk management

38.1 Governance

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

gens met kwantitatieve normen is vastgelegd wat de risicobereidheid is.

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



38.2 Financiële instrumenten

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

38.3 Meting, normering en rapportage

Risk Management ziet erop toe dat alle relevante risico's van activiteiten op consistente wijze worden gemeten, gelimiteerd en beheerst. Dit doet zij door middel van toetsing van de risico's aan voor dat doel opgesteld 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.

38.4 Marktrisico

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

De posities op de vastgoedmarkt deelt BPD in naar 'vastgoed in ontwikkeling' en 'vastgoed in beheer'. Een besluit om te investeren of te desinvesteren in ieder van deze categorieën wordt genomen op basis van een gelaagde 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 2021 was de omvang van het 'direct' vastgoedbezit € 1.871 miljoen (2020: € 1.781 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 2021 was de omvang van deze portefeuille met participaties € 2 miljoen (2020: € 2 miljoen). De participaties in fondsen waarvoor geen actieve markt is, worden gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.

38.5 Rente-, valuta- en liquiditeitsrisico

Renterisico

Renterisico is het risico van verandering in het resultaat of de waarde van een onderneming als gevolg van fluctuaties op de rentemarkten. Renterisico kan worden gekwantificeerd in waarde- en inkomenseffecten. De gevoeligheid van de waarde van het eigen vermogen van BPD voor rentemutaties, wordt uitgedrukt in de 'modified duration van het eigen vermogen'. BPD is zich bewust van de aannames die ten grondslag liggen aan de berekeningen. Er wordt daarom voornamelijk gekeken naar de ontwikkeling van dit getal van maand tot maand, waarbij de goedgekeurde aannames zoveel mogelijk constant gehouden worden. De 'modified duration van het eigen vermogen' op 31 december 2021 was 2,0 (2020: 2,4). Een parallelle stijging van de rentecurve met 100 basispunten leidt bij die positie per 31 december 2021 tot een daling van de waarde van het eigen vermogen van € 20 miljoen (2020:



€ 23 miljoen). Voor deze waardemutatie is een duration-limiet 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 2021 (evenals per ultimo 2020) zeer beperkte vreemde valutaposities. Rentemarge en overig resultaat onderhevig aan valutakoersschommelingen zijn niet materieel. Daarom vindt geen dekking 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 liquiditeits- typische looptijd op basis van de resterende periode per balansdatum tot de eerst redelijke contractuele vervaldatum.

Contractuele vervaldatum financiële verplichtingen per 31 december 2021:

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

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
Verplichtingen						
Langlopende leningen	-	-	-	503	55	558
Leaseverplichtingen	-	8	6	13	4	31
Kortlopende leningen	44	176	333	-	-	553
Totaal financiële passiva	44	184	339	516	59	1.142



38.6 Kredietrisico

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

	2021	2020
Langlopende vorderingen	70	89
Kortlopende vorderingen	42	49
Totaal maximale risicopositie op uitstaande vorderingen	112	138

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

Zekerheden

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

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

Kredietkwaliteit

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



Kwaliteit uitstaande kredieten:

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

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

In 2021 en 2020 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 (2020: nihil). De reële waarde van het onderpand van de leningen die een waardevermindering hebben ondergaan is nihil (2020: nihil). Het onderpand was in alle gevallen onroerend goed.

38.7 Operationeel risico

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

BPD beperkt deze risico's door het hanteren van eenduidig en concreet beleid en logische procedures voor de bedrijfsprocessen. Risico's in de bedrijfsvoering worden periodiek geïnventariseerd en vertaald naar

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

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



39 Verbonden partijen

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

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

wordt in de geconsolideerde jaarrekening geen melding gemaakt van transacties binnen BPD. Voor kredieten aan verbonden partijen zijn in 2021 en 2020 geen voorzieningen wegens oninbaarheid getroffen.

De transacties gedurende 2021 en 2020 en openstaande bedragen ultimo 2021 en 2020 tussen BPD enerzijds en Rabobank, de joint ventures, de deelnemingen en de overige verbonden partijen anderzijds zijn opgenomen in onderstaande tabel.

	Jaar	Verkopen aan verbonden partijen	Aankopen van verbonden partijen	Te ontvangen van verbonden partijen	Verschuldigd aan verbonden partijen
Verbonden partijen					
Rabobank *	2021	-	22	80	1.138
Rabobank *	2020	-	24	49	966
Joint ventures	2021	42	60	87	10
Joint ventures	2020	29	49	121	13
Overige verbonden partijen **	2021	59	-	1	-
Overige verbonden partijen **	2020	82	-	1	-

* Verkopen aan en aankopen van Rabobank genoemd in bovenstaande tabel betreffen de rentebaten en -lasten van vorderingen op en aangetrokken financiering van Rabobank. Naast bovengenoemde bedragen is in 2021 aan Rabobank voor € 100 miljoen dividend uitbetaald (2020: € 200 miljoen).

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

40 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die effect hebben op de cijfers over 2021.

41 Resultaatbestemming 2021

De winst van € 169 miljoen (2020: € 162 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)

2021

2020

Resultaat deelnemingen na belastingen	179	171
Overig resultaat na belastingen	(10)	(9)
Resultaat	169	162

Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

Per 31 december

(x € 1 miljoen)

	Toelichting	2021	2020
Vaste activa			
Onroerende zaken en bedrijfsmiddelen		1	2
Deelnemingen	A	819	759
Right-of-Use activa		9	11
Langlopende vorderingen	B	1.417	1.242
Latente belastingvorderingen		2	3
		2.248	2.017
Vlottende activa			
Overlopende activa		1	-
Liquide middelen	C	12	-
		13	-
Totaal activa		2.261	2.017
Eigen vermogen			
	D		
Aandelenkapitaal		23	23
Agioreserve		468	468
Wettelijke reserve deelnemingen		104	43
Overige reserve		305	304
Resultaat beschikbaar voor winstbestemming		169	162
		1.069	1.000
Langlopende verplichtingen			
Langlopende schulden	E	716	503
Leaseverplichtingen		8	10
Langlopende voorzieningen		4	4
		728	517
Kortlopende verplichtingen			
Kortlopende schulden	E	406	456
Kortlopende voorzieningen		-	-
Leaseverplichtingen		2	-
Acute belastingverplichtingen		42	25
Overige kortlopende schulden		14	19
		464	500
Totaal verplichtingen		1.192	1.017
Totaal verplichtingen en eigen vermogen		2.261	2.017

Toelichting op de enkelvoudige balans

A. Deelnemingen

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

(x € 1 miljoen)	2021	2020
Deelnemingen (actiefpost)	759	628
Deelnemingen (opgenomen onder voorzieningen voor joint ventures)	-	-
Stand per 1 januari	759	628
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Resultaten	179	171
Dividenden/ kapitaal terugbetalingen	(120)	(40)
Mutatie's boekjaar	59	131

Bestaande uit:

Deelnemingen (actiefpost)	819	759
Deelnemingen (opgenomen onder voorzieningen voor joint ventures)	(1)	-
Stand per 31 december	818	759

B. Langlopende vorderingen

Deze post omvat alle vorderingen op groepsmaatschappijen met een looptijd van meer dan een jaar. Per ultimo 2021 is voor € 1.417 miljoen aan leningen verstrekt aan groepsmaatschappijen (2020: € 1.242 miljoen). De rente op de vorderingen is variabel.

Voor 2021 was het gemiddelde tarief 1,16% (2020: 1,25%).

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 2021 sprake van een wettelijke reserve deelnemingen groot € 104 miljoen (2020: € 43 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 2021 ad € 169 miljoen ten gunste van de algemene reserve te brengen en dividend uit te keren van € 100 miljoen ten laste van de overige reserves.



Het verloop van het Eigen Vermogen wordt als volgt gespecificeerd:

(x € 1 miljoen)	Aandelen- kapitaal	Agioreserve	Resultaat beschikbaar voor winst- bestemming	Wettelijke reserve deel- nemingen	Overige reserves	Totaal eigen vermogen
Stand per 1 januari 2021	23	468	162	43	304	1.000
Toevoeging resultaat	-	-	(162)	-	162	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	169	-	-	169
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	169	43	466	1.169
Dividenduitkering*	-	-	-	-	(100)	(100)
Overige mutaties	-	-	-	61	(61)	-
Stand per 31 december 2021	23	468	169	104	305	1.069
Stand per 1 januari 2020	23	468	116	44	386	1.037
Toevoeging resultaat	-	-	(116)	-	116	-
Resultaat na belastingen (gerealiseerd)	-	-	162	-	-	162
Ongerealiseerd resultaat na belastingen	-	-	-	-	-	-
Totaal gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten na belastingen	23	468	162	44	502	1.199
Dividenduitkering*	-	-	-	-	(200)	(200)
Overige mutaties	-	-	-	(1)	2	1
Stand per 31 december 2020	23	468	162	43	304	1.000

* De dividenduitkering per aandeel in 2021 is € 2.221 (2020: € 4.442).



E. Kort- en langlopende schulden

Deze posten omvatten voornamelijk verplichtingen aan groepsmaatschappijen. De gemiddelde rente 2021 op de schulden was 2,04% (2020: 2,30%). 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 2021.



Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen

Tenzij anders vermeld is het deelnemingspercentage van BPD 100%

De belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen binnen BPD worden hieronder weergegeven:

BPD Ontwikkeling B.V., Amsterdam;
BPD Immobilienentwicklung GmbH, Frankfurt am Main.

Een complete lijst van alle deelnemingen in groepsmaatschappijen als voorgeschreven in de artikelen 379 en 414 van Titel 9 Boek 2 BW is gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.

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

Amsterdam, 4 mei 2022
BPD Europe B.V.

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2021

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 2021 en van het resultaat en de kasstromen over 2021, 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021 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 2021;
- de volgende overzichten over 2021: de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde

resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht; en

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

De enkelvoudige jaarrekening bestaat uit:

- de enkelvoudige balans per 31 december 2021;
- de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

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

De basis voor ons oordeel

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

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

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van BPD Europe B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthustraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

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



opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de managing board voor de jaarrekening

De managing board is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS en met Titel 9 Boek 2 BW; en voor
- een zodanige interne beheersing die de managing

board noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



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

Amsterdam, 4 mei 2022

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 van BPD Europe B.V.

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

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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



Statutaire bepalingen inzake de winst-en-verliesbestemming

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

Artikel 7.3 Winst en verlies

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

stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.

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



Colofon

Uitgave

BPD Europe B.V.

Publicatie

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

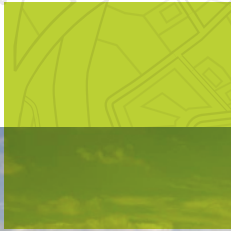
Dit verslag is alleen digitaal verkrijgbaar en te downloaden
via www.bpd.nl

Realisatie

Volta_thinks_visual, Utrecht

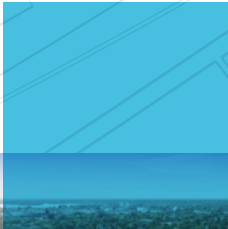
Openbaarmaking

De jaarrekening 2021, het bestuursverslag en de
overige gegevens worden na vaststelling gedeponneerd
ten kantore van het Handelsregister bij de Kamer van
Koophandel onder nummer 08024283.

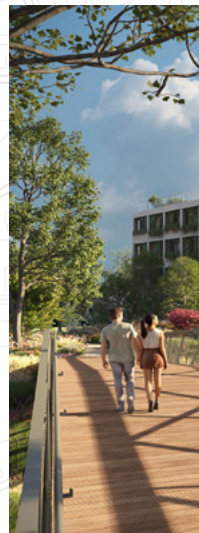




Tuindershof, Pijnacker-Nootdorp



Fleur de Berlin, Berlijn



Central en Park, Frankfurt



Mönchpark, Würzburg